

Stadt Landau in der Pfalz

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Fassung für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
vom 23. Juni 2015

ÄNDERUNGSÜBERSICHT

Auftraggeber

Ehrmann Wohn- und Einrichtungs-GmbH

Ansprechpartner: Herr Koster

Lotschstraße 9

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 977-166

Fax: 06341 / 977-100

E-Mail: w.koster@ehrmann-landau.de

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Ansprechpartnerin: Frau Schaperdoth

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 13-6101

Fax: 06341 / 13-6819

E-Mail: indra.Schaperdoth@landau.de

Auftragnehmer



**STADT PLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

Fax: 0631 / 36158-24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Internet: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner: Herr Ruppert

Telefon: 0631 / 36158-23

Fax: 0631 / 36158-24

E-Mail: w.ruppert@bbp-kl.de

ÄNDERUNGSÜBERSICHT

Rechtskräftiger Bebauungsplan C17 A „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“



Bebauungsplan C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“



Wesentliche Änderungsaspekte im Geltungsbereich des Bebauungsplans (→)

1

Umbau bzw. Abbruch und Neubau von Gebäudeteilen am Standort „Lotschstraße 7-9“ (=SO-3)

- **Verkaufsflächenerweiterung** von bislang im SO-3 genehmigten 15.500 m² Verkaufsfläche auf maximal 19.700 m² für nicht-innenstadtrelevante Sortimente (hier: Möbel); eine Ausweitung der genehmigten 1.020 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (hier: Hausrat / Haushaltsartikel und Elektronik / Beleuchtung) ist nicht vorgesehen
Diese Verkaufsflächenerweiterung wurde bereits im Februar 2012 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Neustadt), als Obere Landesplanungsbehörde, als raumordnerisch zulässig beschieden.
- Die Verkaufsflächenerweiterung soll wie folgt realisiert werden:
 - 1a Der östliche, an die Lotschstraße angrenzende, zweigeschossige mit Satteldach versehene Gebäudebereich soll abgebrochen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt werden und den zukünftigen Haupteingangsbereich für das Möbel- und Einrichtungshaus darstellen; das neue Gebäude soll eine maximale Höhe von 17,50 m erhalten; auch für diesen Bereich ist ein Flachdach vorgesehen
 - Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes C17 A erforderlich, da bislang in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zulässig war.
 - 1b Durch eine Gebäudeaufstockung des westlichen Bestandsgebäudes; der bestehende Gebäudeteil soll von der Höhe her von heute 9,50 m auf eine Flachdachhöhe von 12,40 m angehoben werden; unter Berücksichtigung von erforderlichen technischen Aufbauten auf dem Dach wird zukünftig an einigen Stellen eine Gebäudehöhe von 15,20 Metern erreicht; diese Höhenentwicklung ist jedoch bereits heute planungsrechtlich zulässig (gestattete maximale Gebäudehöhe hier 15,50 m).
Zusätzlich an den zur Lotschstraße hin orientierenden Fassadenbereichen ist, um eine einheitliche Gestaltqualität des Gebäudekomplexes zu erreichen, eine visuelle Anpassung an den zukünftig 17,50 m hohen Hauptbaukörper u.a. durch eine Fassadenverblendung vorgesehen.
 - Zur Realisierung der Fassadenverblendung ist eine Änderung des Bebauungsplanes C17 A erforderlich, da bislang in diesem Bereich nur 15,50 m zulässig waren.
Der heutige „Eingangsturm“ (derzeitige Höhe 16m) soll in das architektonische Gesamtkonzept integriert werden; die hier bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 19 m ist nicht mehr erforderlich.
 - 1c Der südlich angrenzende zweigeschossige Bestandsbau (Höhe zwischen 7,30 m und 9,50 m) soll nicht verändert werden; die im bestehenden Bebauungsplan C17 A gestattete Bauhöhe von 10,0 m ist ausreichend und bedarf keiner Änderung; lediglich zu der zur Lotschstraße hin orientierten Fassade, ist zu Erhaltung einer einheitlichen Gestaltqualität eine Fassadenverblendung in gleicher Höhe wie der Hauptkomplex vorgesehen.
 - Zur Realisierung der Fassadenverblendung ist eine Änderung des Bebauungsplanes C17 A erforderlich, da bislang in diesem Bereich nur 10,00 m zulässig waren.
- Insgesamt sind für den Standort „Lotschstraße 7-9“ die Maße zur GFZ von 2,4 und der GRZ von 0,8, unter Berücksichtigung der diesbezüglich bereits heute planungsrechtlich gestatteten Überschreitung, ausreichend und bedürfen keiner Änderung.

2

Umbau des Gebäudes am Standort „Lotschstraße 8“ (= SO-2)

- **Verkaufsflächenerweiterung** von bislang im SO-2 genehmigten 2.000 m² Verkaufsfläche auf maximal 3.500 m² für nicht-innenstadtrelevante Sortimente (hier: Möbel); eine Ausweitung der genehmigten 80 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (hier: Hausrat / Haushaltsartikel und Elektronik / Beleuchtung) ist nicht vorgesehen
- Diese Verkaufsflächenerweiterung wurde bereits im Februar 2012 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Neustadt), als Obere Landesplanungsbehörde, als raumordnerisch zulässig beschieden.
- Die Verkaufsflächenerweiterung soll wie folgt realisiert werden:
 - Umbau des Gebäudes „Lotschstraße 8“ u.a. durch Einziehung einer Zwischendecke
 - An der Kubatur des Gebäudes sollen keine Änderungen vorgenommen werden, daher ist auch keine Änderungen der bislang im Bebauungsplan festsetzten Gebäudehöhe von 13,0 m erforderlich; auch die Maße zur GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 sind ausreichend und bedürfen keiner Änderung.

Weitere Planungsüberlegungen - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1

Umnutzung / Umbau des Gebäudebestandes am Standort „Lotschstraße 4A / 6“

- Die bisher als Wohnhaus bzw. gewerblich genutzten Gebäude (Lotschstraße 4 A und 6) sollen in den Gesamtkomplex „Ehrmann-Forum Landau“ integriert werden und zukünftig einen Teil der Verwaltung der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs-GmbH beherbergen.
- Eine Änderung der Kubaturen der Gebäude ist gegenwärtig nicht vorgesehen; wäre jedoch auch - unter Berücksichtigung der gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen (GRZ 0,8, max. Gebäudehöhe 13,0 m), bereits heute rechtlich zulässig und bedürfen keiner weiteren Änderung.
- Die rückwärtigen Gartenflächen - bereits heute als überbaubare gewerblich nutzbare Flächen festgesetzt - sollen zukünftig als Stellplatzflächen genutzt werden.

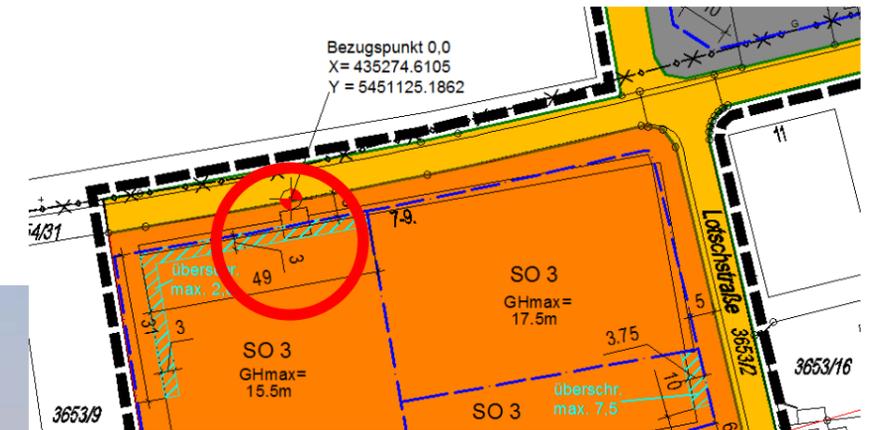
2

Integration der Grundstücke Nr. 3654/32 und Nr. 3653/18 in das Gesamtkonzept

- Die heute bereits als Stellplatzfläche genutzten Grundstücke sollen ebenfalls in den Gesamtkomplex „Ehrmann-Forum Landau“ integriert werden.
- Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen bedürfen keiner Änderung.

Lage des Bezugspunktes 0,0 zur Bestimmung der Höhenangaben in der Lotschstraße

Übersicht der **bestehenden**, geplanten und bereits **bauplanungsrechtlich zulässigen** Bauhöhen im SO-3



Quelle: Vorentwurf „Ehrmann-Forum Landau“, Arnold Architekten, Landau in der Pfalz, 05/2015