



Sitzungsvorlage

610/382/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 29.09.2015	Aktenzeichen: 610 St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.09.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	08.10.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	13.10.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan C 17C "Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann";
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 C - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom Juli 2015 entsprechend den in der als Anlage 2 beigefügten Synopse vom September 2015 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom Juli 2015 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom September 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 C - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom September 2015 zur Offenlage beschlossen und die Begründung einschließlich des vom Vorhabenträger, Herrn Horst Ehrmann (Kaufmann), vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt (Anlage 1).

Begründung:

1. Planungsanlass & Vorhabenbeschreibung

Am 18.05.2015 stellte Herr Horst Ehrmann (im Folgenden Vorhabenträger genannt) einen Antrag auf Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“.

Im Unterschied zum Antrag und Bauleitplanverfahren aus dem Jahr 2011/2012 (Bebauungsplan C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“) strebt der Vorhabenträger nun eine „große Lösung“ an. Diese besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Realisierung der an dem Standort „Lotschstraße“ maximal möglichen Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“. Gemäß dem raumordnerischen Bescheid vom Februar 2012 sind 23.200 m² Verkaufsfläche raumordnerisch genehmigt. Hiervon stehen max. 1.100 m² für die innenstadtrelevanten Sortimente Hausrat, Haushaltsartikel sowie Elektronik und Beleuchtung zur Verfügung.
- Architektonische Veränderungen: z.T. Abriss und Neubau, Ausbildung einer neuen Eingangssituation in das Hauptgeschäft, Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 17,50 m (gegenüber 15,50 m bzw. 10,00 m) im Bereich der Lotschstraße (nicht unmittelbar angrenzend an die südlich angrenzende Wohnbebauung), Herstellung eines Dachgartens auf dem westlichen Flachdach für die Mitarbeiter und Kunden.
- Verlagerung eines Teils der Verwaltung der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH aus dem Haupthaus Lotschstraße 7-9 an den Standort Lotschstraße Nr. 4a und Nr. 6.

Die Erschließung ist über die Herrenbergstraße und die Lotschstraße gesichert. Der Stellplatzbedarf soll auf den im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen angrenzenden Grundstücken Parzelle Nr. 3653/3, Nr. 3653/11, 3653/14, Nr. 3653/18 und Nr. 3654/32 nachgewiesen werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Grundstücke den Verwaltungsstandort betreffend befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans C 17 der Stadt Landau (Gewerbegebiet). Die Grundstücke das Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann betreffend, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans C17 A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ (Sondergebiet).

Für die Verlagerung eines Teils der Verwaltung in die bestehenden Gebäude der Lotschstraße Nr. 4a und Nr. 6 und die Errichtung von Stellplätzen ist kein Planerfordernis gegeben. Diese Nutzungen sind in dem im Bebauungsplan C 17 festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Das Planerfordernis konzentriert sich einzig auf den Bereich des Wohn- und Einrichtungshauses (Sondergebiet). Daher wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ auf folgende Grundstücke beschränkt:
Gemarkung Landau-Nußdorf; Flurstücke

- Nr. 3653/6 (Lotschstraße 7-9)
- Nr. 3654/27 (Lotschstraße 8)
- Nr. 3653/2 tlw.; 3654/30 tlw.; 3654/31.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans C 17A.

Hinsichtlich der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (alle bebaubaren Grundstücke, diese befinden sich im Eigentum vom Vorhabenträger) und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen (Verkehrsflächen, diese befinden sich im Eigentum der Stadt Landau) zu unterscheiden. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dargelegten Bestimmungen sowie die ergänzenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu berücksichtigen. Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ dargelegten Bestimmungen.

3. Planungsziele

Ziel des Ursprungsbebauungsplans C 17 ist u.a. die dauerhafte planerische Sicherung des Gewerbebestandes Nord, der auch als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht

zentrenrelevanten Sortimenten geeignet ist (siehe auch Einzelhandelskonzept). Im Bebauungsplan C 17 sind Erweiterungsoptionen für die Einzelhandelsbetriebe Baumarkt und Gartencenter enthalten, nicht jedoch für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“. Die nach Bebauungsplan C 17 zulässige Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“ wurde ausgeschöpft und ist laut Vorhabenträger wegen der veränderten Rahmenbedingungen unzureichend, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Standortalternativen wurden geprüft, im Ergebnis ist der vorhandene Standort die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignete Lösung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans C 17A (2011/2012) wurden für die Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH Erweiterungsoptionen im Bestand geschaffen, um den Betrieb zu halten. Voraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsfläche war die Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde und der Nachweis, dass durch die zusätzliche Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung und den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden. Ein zentrales Anliegen war auch der Nachbarschutz. Südlich des Grundstücks Lotschstraße 7-9 (Stammhaus) schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes C 17 das Wohngebiet „Am Gutleuthaus“ (Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz) an.

Ziel des Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist es, Planungsrecht für die maximal mögliche Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“ zu schaffen. Auch die neue architektonische Planung des Vorhabenträgers (v.a. die Gebäudeerhöhung auf in Teilbereichen zur Lotschstraße hin 17,50 m) sind von dem Bebauungsplan C 17A nicht allesamt abgedeckt. Um dem Vorhabenträger eine langfristige Perspektive zu bieten, den Betrieb in Landau zu halten, den Standort architektonisch aufzuwerten und gleichzeitig die Belange der umliegenden Nachbarn zu berücksichtigen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ aufgestellt werden.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan C 17C wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) und im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erfüllt. Der Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben wurde am 18.05.2015 vom Vorhabenträger gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen und die Kosten zu tragen.

Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen ist, festzuhalten (§ 12 Abs. 1 BauGB). Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers gebrochen wird, kann die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) erforderliche Vorprüfung (Anlage 2 des UVP) in Hinblick auf mögliche negative Umweltauswirkungen der Verkaufsflächenenerweiterung hat zum Ergebnis, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Ungeachtet dessen sind die Belange des Artenschutzes (Tötungsverbot, Beseitigungs- und Beeinträchtigungsverbot ihrer Lebensstätten, bei streng geschützten Reptilienarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zusätzlich Störungsverbot in Reproduktionszeit) immer zu berücksichtigen. Um frühzeitig zu prüfen, ob Betroffenheit streng

geschützter Arten vorliegt, wurden dem Vorhabenträgers eine entsprechende Kartierung und Dokumentation empfohlen.

Auch wenn im Verfahren nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, so wurde diese dennoch durchgeführt, um möglichst frühzeitig auf die Bauleitplanung hinzuweisen und um möglichst frühzeitig Hinweise, Anregungen und Bedenken zu erhalten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und von § 4c BauGB (Monitoring) abgesehen. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf es keiner Berichtigung des Flächennutzungsplanes (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt als Ziel 1.7.3.2 für diesen Bereich „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ dar. Es wird davon ausgegangen, dass ein Zielabweichungsverfahren entbehrlich ist. Die übergeordneten Planungsstellen (Landes- und Regionalplanung) werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

5. Erforderliche Fachgutachten

- Verträglichkeitsgutachten (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO): Im Dezember 2011 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Gutachten erstellt, in dem nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Landau und die umliegenden Gemeinden erzeugt werden. Hier wurde bereits eine Verkaufsfläche von 23.200 m² berücksichtigt. Da sich die Rahmenbedingungen nicht verändert haben, wird davon ausgegangen, dass dieses Gutachten weiterhin Bestand hat.
- Verkehrsgutachten: Nach Einschätzung der Fachabteilung auf der Basis der zum Bebauungsplan C17 erstellen Verkehrsanalyse ist das vorhandene Verkehrsnetz (unter Berücksichtigung des Ausbaus der im Bebauungsplan C 17 festgesetzten Verbindungsspanne) ausreichend, um die mit der Erweiterung erzeugten zusätzlichen Verkehre abzuwickeln. Demnach wird zunächst auf ein entsprechendes Fachgutachten verzichtet.
- Lärmgutachten: Aufgrund der Gemengelage wurde für den Bebauungsplan C 17 ein Lärmkonzept erarbeitet. Mit der Erweiterung des Betriebes verändern sich die Rahmenbedingungen nicht erheblich, so dass zunächst kein neues bzw. aktualisiertes Lärmgutachten erforderlich ist.

6. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 2)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen aus der Anwohnerschaft ein, die sich mit nachbarschützenden Belangen auseinandersetzen. Die Kritik bezog sich auf folgende Aspekte:

- a) Einsehbarkeit der privaten Gärten von der geplanten Dachterrasse gegen Süden.
- b) Lärmimmissionen aufgrund von Lüftungsanlagen und der Nutzung der Dachterrasse.
- c) Erdrückende Wirkung der Bebauung (v.a. der Aufstockung).
- d) Eine fehlende Berücksichtigung der privaten Belange (Abwägungsausfall bzw. –defizit).

Zu a) – Einsehbarkeit der privaten Gärten von der geplanten Dachterrasse gegen Süden

Die Einsichtsmöglichkeit in die Grundstücke „Am Gutleuthaus“ ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „C17 A“ zulässig. Ein Anspruch auf Uneinsehbarkeit der Grundstücke ist in diesem Zusammenhang weder aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch aus sonstigen

öffentlich-rechtlichen Vorschriften ableitbar. Zudem ist eine räumliche Begrenzung der Dachnutzung als Dachterrasse in einem Bebauungsplan nur schwer umzusetzen.

Um gleichwohl die hier dargelegten Aspekte des Nachbarschutzes besonders zu würdigen, wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt, dass eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse einen Abstand von 6,50 Meter zum südlichen Dachrand einzuhalten hat. Ergänzend wird auch im Vorhabenplan der von einer Dachnutzung freizuhaltende Bereich entsprechend gekennzeichnet.

Die vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.07.2015 vorgetragene Anregung, die Brüstung zurück zu versetzen, um einen Sichtschutz für die südlich angrenzenden Anwohner zu gewährleisten, wurde aus architektonischen Gründen von Seiten des Vorhabenträgers nicht aufgegriffen. ABER, die Dachterrasse wird nun so organisiert, dass die Mitarbeiter und Kunden nicht bis an diese Brüstung gehen können (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 1).

Zu b) - Lärmimmissionen aufgrund von Lüftungsanlagen und der Nutzung der Dachterrasse

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorgesehen, die momentan auf dem Dach vorhandene Lüftungsanlage im Zuge des Gebäudeabrisses abzubauen / zu verlegen. Die andere Lüftungsanlage im Bereich des Erdgeschosses wird ebenfalls im Zusammenhang mit dem Umbau des Bistros abgebaut / verlegt.

Ein endgültiger Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen kann gegenwärtig noch nicht benannt werden.

Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass

- zum einen in dem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag festgehalten wird, dass der neue Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen nicht zur angrenzenden Wohnbebauung hin orientiert sein darf.
- zum anderen eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften sowie der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist.

Hinsichtlich einer aus der Nachbarschaft geäußerten Befürchtung von zusätzlichen Lärmauswirkungen aufgrund der Nutzung des Flachdaches der Aufstockung als Dachterrasse, wird hier darauf verwiesen, dass,

- gemäß dem vom Vorhabenträger präsentierten Nutzungskonzept, der südliche Teil der Dachterrasse ausschließlich von den Mitarbeitern genutzt werden darf.
- Des Weiteren kann die Dachterrasse nur während der Ladenöffnungszeiten betreten und genutzt werden.
- Und schließlich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis auf die Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente zu führen.

Zu c) - Erdrückende Wirkung der Bebauung (v.a. der Aufstockung)

Abstände zu den Nachbarn/ Höhenentwicklung

Der geplante neue 17,50 m hohe Baukörper soll nicht den bestehenden rund 10 Meter hohen Anbau ersetzen, sondern im Anschluss nördlich an diesen Bestandsbau errichtet werden. Somit befindet sich der 17,50 m hohe Baukörper, bezogen auf das Grundstück des Einwenders, rund 18 Metern nördlich

des bestehenden 10 Meter hohen Anbaus sowie 24 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Der Abstand zur rückwärtigen Gebäudefassade des Hauses des Einwenders beträgt 37 Meter.

Die Aufstockung an der südlichen Grenze beträgt 13,50 m inkl. Brüstung und lediglich die Höhe des Treppenturms beträgt 15,50 m. Gegenüber der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan C17 A „Wohn- und Einrichtungshaus“ zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 15,50 m an dieser Stelle, nimmt die nun vorliegende Planung mehr Rücksicht auf die Nachbarbebauung.

Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall mehr als eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange (hier: Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers) gesehen.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Grundrissorientierung

Zudem befindet sich der Neubau nördlich des betroffenen Anwesens und die dortige Wohnbebauung orientiert sich sowohl mit den meisten Aufenthaltsräumen, als auch mit ihrer Außenbereichsnutzung im Wesentlichen nach der entgegengesetzten Südseite.

Vorhandener und zu erhaltender Gehölzbestand

Ein weiterer Aspekt, der im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, ist der an der Grundstücksgrenze vorhandene, ausgeprägte, rund 15 Meter hohe Gehölzbestand, der insbesondere im Sommer das Möbelhaus deutlich verdecken wird. Dieser Gehölzbestand ist gemäß den textlichen Festsetzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Architektur und Fassadenbegrünung

Durch eine geschickte architektonische Fassadengestaltung kann eine mögliche erdrückende Wirkung abgemildert werden. Darüber hinaus wird der westliche Bereich der Südfassade begrünt.

Verschattungssimulation

Zur Überprüfung, welche Verschattungswirkung die westliche Aufstockung des Gebäudes Lotschstraße 7-9 auf die südlich angrenzende Bebauung hat, wurde eine Verschattungssimulation durchgeführt. Als Prüfungsgrundlage für die Ermittlung der bestehenden und zukünftigen Schattenwürfe des Möbelhauses wurde neben dem Tag der Sommersonnenwende (21.06. eines Jahres) als „ungünstigster Tag“, auch die Situation am Tag der Wintersonnenwende (21.12. eines Jahres) sowie an den Tagen der Tag-Nacht-Gleiche (21.03. bzw. 21.09. eines Jahres) herangezogen. Die Überprüfung ergab, dass es bei Realisierung der im Vorhabenplan dokumentierten Baumaßnahmen am Standort Lotschstraße 7-9 zu keiner wesentlichen weiteren Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbaugrundstücke in der Straße „Am Gutleuthaus“ durch zusätzliche Verschattung kommen wird. Lediglich in den Sommermonaten und dort nur in den frühen Morgenstunden sowie ab dem frühen Abend ist mit einer geringfügig erhöhten Verschattung auf den nordseitigen Gartenbereichen der Wohnbebauung zu rechnen, die im vorliegenden Fall als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.

Fazit

Unter den zuvor genannten Gesichtspunkten wird durch die Gebäudeaufstockung weder eine Abriegelung der betroffenen Grundstücke verursacht, noch durch die Einschränkung der Sichtmöglichkeit zukünftig „eine Art Gefängnishofsituation“ hervorgerufen (vgl. hierzu auch OVG Lüneburg vom 15.01.2007 - 1 ME 80/07), noch eine gesundheitsschädigende städtebauliche Situation geschaffen, so dass die Gebäudeaufstockung als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.

Der Thematik der erdrückenden Wirkung stehen außerdem die wirtschaftlichen Belange gegenüber. Aufgrund der fehlenden Betriebserweiterungsmöglichkeit (siehe Alternativenprüfung) und der Zielsetzung, diesen Betrieb in der Stadt Landau zu halten, wird dem wirtschaftlichen Interesse gegenüber dem Aspekt einer möglichst aufgelockerten und niedrigen Baustruktur ein höheres Gewicht beigemessen, insbesondere da keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnbebauung zu erwarten ist.

Zu d) - Eine fehlende Berücksichtigung der privaten Belange (Abwägungsausfall bzw. –defizit)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Wie unter Punkt c) dargelegt, erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den privaten Belangen der südlich angrenzenden Bewohner (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Auch in die Abwägung einzustellen sind die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Prüfung der Standortalternativen aufgeführt. Dieser zur Folge sprechen die städtebaulichen und betrieblichen Argumente für die Standortsicherung.

Folglich wurden den städtischen Gremien zur Abwägung die verschiedenen Belange (auch des Naturschutzes – siehe Bebauungsplan) vorgetragen und gehen in die Abwägungsentscheidung ein.

7. Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 3)

Die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden führten zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes. Folgende Änderungen wurden auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

- Aufgrund der Stellungnahme der GDKE Rheinland Pfalz – Direktion Landesarchäologie erfolgte eine Anpassung des Hinweises.
- Aufgrund der Stellungnahme des Umweltamtes wurde ein Hinweis zur Befestigung von Parkplatzflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung wurde ein Hinweis zur barrierefreien Gestaltung aufgenommen.

8. Änderungen aufgrund von Gesprächen mit dem Vorhabenträger oder stadinternen Abstimmungen

Werbeanlagen

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger werden die Werbeanlagen wie folgt ausgestaltet:

- Bespannung der Stahlkonstruktion (15,60 m x 5,00 m) an der Süd-Ost-Ecke.
- Die Ostseite bekommt neben der Haupteingangshalle einen Ehrmann-Schriftzug mit einer Länge von maximal 12,50 m und einer Höhe von maximal 3,50 m.
- Auf der Nordseite wird die maximale Größe des Schriftzuges ebenfalls auf diese Größe entsprechend festgelegt.
- Auf der Nordseite wird im westlichen Bereich der Straßenfront (Lotschstraße) ein Werbeplakat bzw. Bild mit einer maximalen Größe von 5,00 x 5,00 m angebracht.

Alle anderen Flächen am Gebäude bleiben frei von Werbemaßnahmen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Umfang vertraglich. Das Straßen- und Ortsbild bleibt gewahrt.

Bei dem Ausstellungsgebäude im Nordosten des Möbel-Haupthauses werden im Rahmen des Umbaus die Festlegungen aus dem Bebauungsplan C17 entsprechend eingehalten.

Gastronomie

Am 22.09.2015 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes C17 gefasst. Anlass ist der Bedarf der Steuerung der Anzahl und des Umfangs gastronomischer Nutzung, um zu verhindern, dass durch den geplanten Umfang negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau verursacht werden. Mit der sukzessiven Entwicklung von gastronomischen Betrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entsteht eine zunehmende Konkurrenz zum (gastronomischen) Angebot der Landauer Innenstadt. Die Angebote sind darüber hinaus i. d. R. nur mit dem PKW, Bus oder ggf. Fahrrad zu erreichen, so dass mit einem zunehmenden Verkehr zu rechnen ist. Die städtebauliche Aufgabe besteht folglich darin, Anzahl und Umfang von gastronomischen Betrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB zu steuern und zu ordnen.

Im Bebauungsplan C17 wird es künftig folgende Regelung geben.

- Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind gastronomische Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der Grundstücksfläche muss sich die gastronomische Nutzung in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen. Pro Grundstück ist maximal eine Gastronomiefläche inkl. aller Nebenflächen von 100 m² zulässig.
- In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO kann ein gastronomischer Betrieb ausnahmsweise und nur bis zu einer Nutzfläche (Gastraum einschließlich Nebenflächen) von maximal 200 m² zugelassen werden. Innerhalb der Grundstücksfläche muss sich die gastronomische Nutzung in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen.

Der Vorhabenträger hat dargelegt, dass er die ausnahmsweise zulässigen 200 m² Gastronomiefläche inkl. Nutzfläche im Haupthaus realisieren möchte. Die Verwaltung schlägt vor, dass diesem Antrag zugestimmt wird, jedoch die maximale Gastronomiefläche inkl. Nutzfläche auf das gesamte Vorhaben des Herrn Ehrmann und nicht pro Grundstück beschränkt wird.

Solaranlagen

Als Option möchte sich der Vorhabenträger vorbehalten, Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach zu errichten. Die maximale Gebäudehöhe soll durch diese Anlagen nicht überschritten werden. Aus Sicht der Verwaltung ist dies städtebaulich vertretbar. Es

sollte jedoch im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass hierdurch keine negative Beeinträchtigung der Nachbarschaft oder des Orts- und Landschaftsbildes verursacht werden darf.

Ergänzung eines sog. „Stadtfenster“

Im süd-östlichen Gebäudebereich des Haupthauses wird ein sog. „Stadtfenster“ integriert. Es soll dem Besucher der Ausstellung den Blick in die Stadt ermöglichen. Durch die Schnittzeichnung mit Blickperspektive ist dargelegt, dass der Blick der Besucher auf die privaten Gärten der südlich angrenzenden Nachbarbebauung unterbunden ist. Daher wird dies städtebaulich und in Hinblick auf die privaten Belange der Nachbarn als vertretbar erachtet.

Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Seitens des Vorhabenträgers wurde angeregt, auf die Beibehaltung eines Abstandes von 5,0 Metern der Baugrenze zum Fahrbahnrand auf der südlichen Seite der Lotschstraße zu verzichten, da zahlreiche Gebäude bzw. Gebäudeteile diesen Abstand in der Lotschstraße nicht einhalten. Auch hat sich die Stadt Landau gegen eine Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes der Lotschstraße ausgesprochen, da dies zu umfangreichen Eingriffen in die private Grundstücksstrukturen führen würde. Die anvisierte Neugestaltung der Lotschstraße soll daher ausschließlich innerhalb des bestehenden, planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraums realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Landau dafür ausgesprochen, die planungsrechtliche Festsetzung eines Abstandes der Baugrenze von 5,00 Metern zum Fahrbahnrand nicht mehr aufrecht zu erhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand beträgt 3,00 m. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstände ist in diesem Zusammenhang im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

9. Informationen zum Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Dem Durchführungsvertrag muss vor Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden. Erst danach und bei Vorliegen des unterzeichneten Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

10. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange inkl. der Nachbargemeinden. Wenn keine Einwände eingehen, die eine Änderung und/ oder Ergänzung der Planung zur Folge haben, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Sobald das Vorhaben realisiert ist, ist vorgesehen, den Bebauungsplan C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ aufzuheben.

11. Auswirkungen

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungs- und Erschließungskosten.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C17 C - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie Begründung (inkl. Verschattungssimulation) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (inkl. Schnittzeichnungen-Blickbeziehungen), Offenlagefassung vom September 2015
2. Synopse vom September 2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Juli 2015
3. Synopse vom September 2015 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Juli 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

BGO

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

