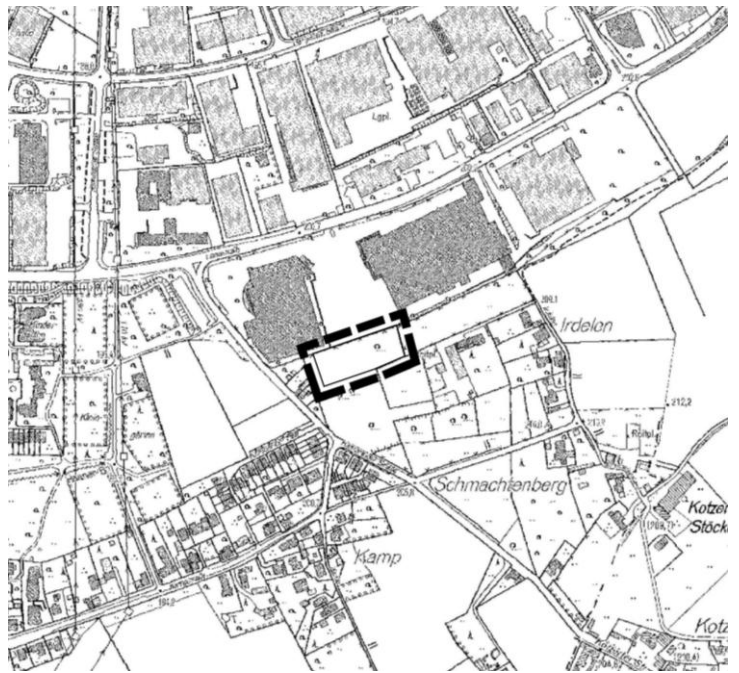


STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 173 „Küchenfachmarkt Ostermann“



BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 24.05.2012

ISR
INNOVATIVE
STADT +
RAUM
PLANUNG
GmbH & Co. KG

Zur Pumpstation 1 42781 Haan
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Tel.: 02129 / 566 209 - 0 Fax.: - 16

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	4
2	Situationsbeschreibung	5
2.1	Industriepark Haan-Ost	5
2.2	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	5
2.3	Derzeitige Nutzung	7
3	Prüfung der Alternativstandorte	7
3.1	Alternativstandort im Stadtgebiet Haan	7
3.2	Alternativstandort im GIP Haan-Ost	8
3.3	Alternativstandort westlich der Kampheider Straße	9
3.4	Alternativstandort auf der östlich gelegenen Ausweichstellplatzfläche	10
3.5	Aufstockung der bestehenden Gebäude Ostermann / Trends	11
3.6	Alternativstandort südlich zwischen den bestehenden Einrichtungshäusern	12
3.7	Ergebnisse der Alternativstandort-Prüfung	13
4	Vorgaben und Bindungen	15
4.1	Regionalplan	15
4.2	Flächennutzungsplan	15
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	16
4.4	Bestehendes Planungsrecht	16
4.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	16
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	16
4.7	Zusammenfassung der Verträglichkeitsanalyse	16
4.8	Wald / Eingriff-Ausgleichsregelungen	18
4.9	Umweltverträglichkeitsprüfung	18
5	Verfahren	18
6	Städtebauliche Konzeption	19
6.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	19
6.2	Erschließung und ruhender Verkehr	19
6.3	Wasser- und Energieversorgung	20
6.4	Entwässerungskonzept	20

7	Festsetzungen des Bebauungsplans	20
7.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4	Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen	22
8	Sonstiges	22
8.1	Kosten	22
8.2	Kenndaten Küchenfachmarkt	22
8.3	Räumlicher Geltungsbereich	23
9	Zusammenfassung des Umweltberichtes	23

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Ostermann GmbH & Co. KG mit Firmensitz in Witten beabsichtigt für den bestehenden Niederlassungsstandort im Industriepark Haan-Ost das Angebotssortiment mit der Errichtung eines Küchenfachmarktes zu erweitern. Neben den beiden bestehenden großflächigen Handelsbetrieben „Ostermann“ und „Trends“ mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, ist die Errichtung eines eigenständigen Küchenfachmarktes mit rd. 5.000 m² Verkaufsfläche und ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.100 m² und umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 10 die Flurstücke (in Teilen) 692, 890 und 891.

Bezüglich des vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens und der notwendigen Flächen-nutzungsplanänderung in Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes außerhalb des ASB und des GIB bedarf es weiterer intensiver Abstimmung zwischen der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des Küchenfachmarktes zu schaffen. Das Plangebiet ist funktional dem Gewerblich-Industriellen-Bereich (GIB) Haan-Ost zugeordnet. Der hier betrachtete Standort ist eindeutig durch die Firma Ostermann GmbH & Co. KG mit den beiden Möbelhäusern „Ostermann“ und „Trends“, geprägt. Ziel ist, die vorhandene Situation so zu verändern, dass eine wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verantwortungsvolle Erweiterungsmöglichkeit für die Firma Ostermann und somit auch für die Stadt Haan realisiert werden kann. Durch den neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Entwicklung der Firma Ostermann GmbH & Co. KG flexibilisiert und heutigen Anforderungen angepasst werden.

Seit mehreren Jahren ist im Bereich Möbel ein Trend zur Ausdifferenzierung des Warenangebotes zu verzeichnen. Küchen sind weiterhin ein umsatzstarkes und nachgefragtes Sortiment. Kunden fordern in dieser Hinsicht eine Fachbetreuung und -beratung und beanspruchen dahingehend eher den Spezialisten als den Generalisten. Gemäß Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel) weist das Sortiment Küche im Einzugsgebiet des Untersuchungsraumes eine Verkaufsfläche von lediglich 50.000 m² auf, davon sind ca. 9 % zentrenrelevante Sortimente. Daher soll dem Kundenwunsch nach spezialisierter Beratung, einem guten Warenangebot und guter Erreichbarkeit mit einem eigenständigen Küchenfachmarkt am bestehenden Ostermannstandort in Haan Rechnung getragen werden. Ferner sollen Entwicklungspotenziale der Firma Ostermann GmbH & Co. KG gesichert werden, um heutigen Marktanforderungen gerecht zu werden und den Standort Haan langfristig kundenorientiert zu gestalten und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des verkehrsgünstig gelegenen Standortes in der Nähe zur BAB 46 ermöglichen.

Bei dem hier beschriebenen Standort handelt es sich um einen Standort, der nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen liegt. Die planungsrechtliche Situation ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Industriepark Haan-Ost

Im Nord-Osten der Stadt Haan liegt der Industriepark Haan-Ost. Mit einer Gesamtfläche von ca. 45,5 ha ist es einer der größten Industrie- und Gewerbestandorte der Stadt Haan. Dabei entfallen ca. 37,5 ha auf den Industrieflächenanteil und ca. 8 ha auf den Gewerbeflächenanteil. Das Industriegebiet Haan-Ost dient zahlreichen namenhaften Unternehmen als etablierter Standort im Stadtgebiet Haan. Unter anderem ist auch die Ostermann GmbH & Co. KG mit Ihren Einrichtungshäusern Ostermann und Trends Mitnahmemöbel hier ansässig.

Zwei wesentliche Standortfaktoren prägen das Industriegebiet Haan-Ost. Zum einen ist es im Stadtgebiet Haan besonders verkehrsgünstig gelegen. Der schwerwiegendere Standortfaktor ist die Ausweisung als Industriegebiet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40b „Obere Landstraße“, 1. Änderung ist das Gebiet Haan-Ost als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurden textliche Festsetzungen getroffen, die Einzelhandelsnutzungen ausschließen. Damit ist dieser Bereich der einzige im Stadtgebiet Haan, in dem emittierende Betriebe planungsrechtlich zulässig sind.

Es ist demzufolge planerisches Ziel, diese Industrieflächen nicht für weitere großflächige Einzelhandelsvorhaben aufzugeben. Für besagte Einzelhandelsvorhaben gilt es andere Standorte zu finden.

2.2 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang der Möbelhäuser Ostermann und Trends, innerhalb des Industriepark Haan-Ost, welches im Osten der Stadt Haan gelegen ist.



DGK 5 mit Gebietsabgrenzung

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011



Luftbild vom Plangebiet

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2011 – eigene Darstellung

Die Erschließung erfolgt über die Landstraße und die zentral gelegene Stellplatzanlage zwischen den Einrichtungshäusern Ostermann und Trends.

Das Umfeld an der Landstraße ist durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art geprägt. Der Anschluss an die Bundesautobahn BAB 46 erfolgt im weiteren östlichen Verlauf. Im Süden schließt an das Plangebiet eine Waldfläche an. Daran grenzen bebaute Strukturen, die sich westlich und östlich der Kampheider Straße

und im Bereich der Straße Irdelen befinden an. Diese Bestandsstrukturen können als Ausläufer des Siedlungsbereiches bezeichnet werden und haben fast ausschließlich wohnbaulichen Charakter. Davon ausgenommen ist lediglich die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche westlich der Kampheider Straße.

Die im Süden an das Plangebiet grenzende Bebauung im Bereich Irdelen kann aufgrund ihrer nicht-privilegierten Wohngebäude im Außenbereich nicht mehr als landwirtschaftlich geprägter Bereich angesehen werden. Folgende Nutzungen lassen sich dort (von Nord nach Süd) verorten:

- Stallungen und Gebäude einer Pferdepension („Hühnerfarm, Pferdepension“)
- Nicht privilegierte Wohnnutzung
- Gewerblich genutztes Gebäude (Sanitärbetrieb)
- Nicht privilegierte Wohnnutzung
- Wohngebäude
- Kleine Ansiedlung mit nicht privilegierten Wohnhäusern (ca. 6 Wohngebäude) im Bereich Schmachtenberg, die wahrscheinlich ihren Ursprung in einem älteren dörflichen Siedlungsansatz haben

Der Eindruck einer Splittersiedlung mag zwar aufkommen, aber aufgrund der aufgeführten Nutzungsarten handelt es sich nicht mehr um eine gem. § 35 Abs. 1 BauGB zu bewertende Bebauung im Außenbereich. Vielmehr weisen die privilegierten Umnutzungen ein beachtliches siedlungsräumliches Gewicht an dieser Stelle auf. Demzufolge gibt es südlich des Geländes Ostermann keine klar definierte Raumkante zum Siedlungsraum, wie sie weiter östlich vorzufinden ist. Vielmehr hat sich der vorhandene Siedlungsraum nach Süden bis in den Bereich Irdelen ausgedehnt. Zur bauleitplanerischen Steuerung der vorhandenen nicht privilegierten Wohnnutzungen sollte die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB in Betracht gezogen werden.



Schrägflutbild vom Plangebiet

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2011 – eigene Darstellung

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und erfährt eine Nutzung als Ersatzfläche zur Aufforstung¹ für die Stadt Haan. Es definiert die räumlich-funktionale Kante zwischen dem heutigen Siedlungsbereich und dem Landschaftsraum. Das unmittelbare Umfeld (nördlich, westlich und östlich) des Plangebietes und der Möbelhäuser Ostermann und Trends ist durch bestehende Gewerbe- und Industrienutzungen geprägt. Im westlichen Verlauf, jenseits der „Kampheider Straße“, schließt sich Wohnbebauung an.

3 Prüfung der Alternativstandorte

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde die Möglichkeit geprüft, das geplante Vorhaben an einem alternativen Standort in integrierter Lage in Haan oder in einer anderen Kommune zu realisieren. Dazu wurden fünf alternative Standorte seitens der Stadt Haan, der Firma Ostermann GmbH & Co. KG und des Büros ISR Stadt + Raum geprüft und abgewogen.

Konkret untersucht wurden die Standortalternativen auf den Flurstücken 646 und 647 westlich der Kampheider Straße, ein generell anderer Standort innerhalb des GIB Haan-Ost, ein generell alternativer Standort innerhalb des Stadtgebietes Haan, die Erweiterung des Möbelhauses Ostermann oder Trends um ein drittes Stockwerk und eine Standortalternative in einer an die Stadt Haan angrenzenden Kommune.

3.1 Alternativstandort im Stadtgebiet Haan

Es wurde untersucht, ob für den neu geplanten Küchenfachmarkt der Firma Ostermann ein anderer Standort im Stadtgebiet der Stadt Haan in Frage kommt. An diesen Standort sind Anforderungen in Bezug auf die Flächengröße, die Flächenverfügbarkeit, die verkehrliche Anbindung und die planungsrechtliche Situation zu stellen.

¹ Seit 1987 mit Eichen bepflanzt.

Problematisch ist in erster Linie die Flächengröße und -verfügbarkeit. Derzeit sind keine möglichen Alternativstandorte bekannt. Demzufolge sind Aussagen zur verkehrlichen Anbindung und planungsrechtlichen Situation zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Zudem ist der räumlich-funktionale Zusammenhang zu den bestehenden Einrichtungshäusern der Firma Ostermann nicht gegeben. Beabsichtigte Synergien zwischen den Einrichtungshäusern können nicht entstehen bzw. aufrechterhalten werden. Ebenfalls können die entstehenden Verkehre nicht gebündelt und zusätzliche Verkehre vermieden werden.

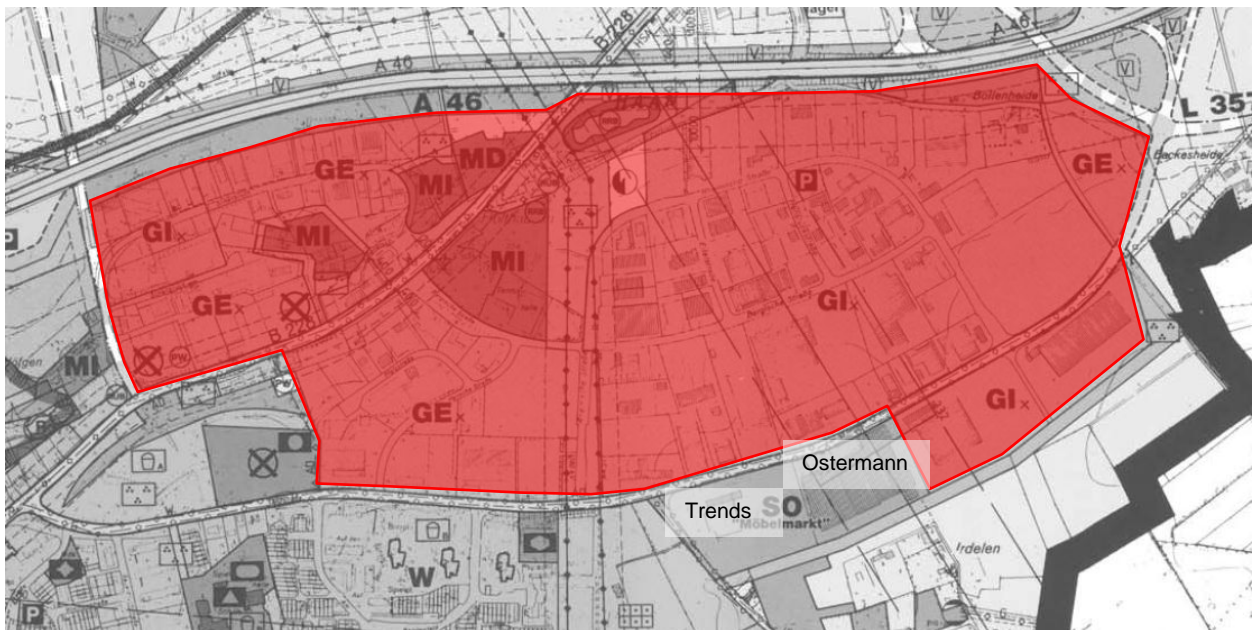
3.2 Alternativstandort im GIB Haan-Ost

Es wurde untersucht, ob eine andere Fläche im GIB Haan-Ost als Alternativstandort für den geplanten Küchenfachmarkt Ostermann in Frage kommt.

Der Standort des Küchenmarktes Ostermann könnte sich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des GI- bzw. GE-Bereiches einordnen, da es sich bei dem in Rede stehenden Küchenfachmarkt um den klassischen Fall des atypischen großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt, der als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist.

Eine verkehrstechnisch günstige Anbindung über die Landstraße und die Bundesautobahn 46 und die damit verbundene regionale und überregionale Anbindung ist gegeben.

Die Flächenverfügbarkeit in der benötigten Größe von ca. 4.000 bis 6.000 m² erweist sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse momentan als schwierig.



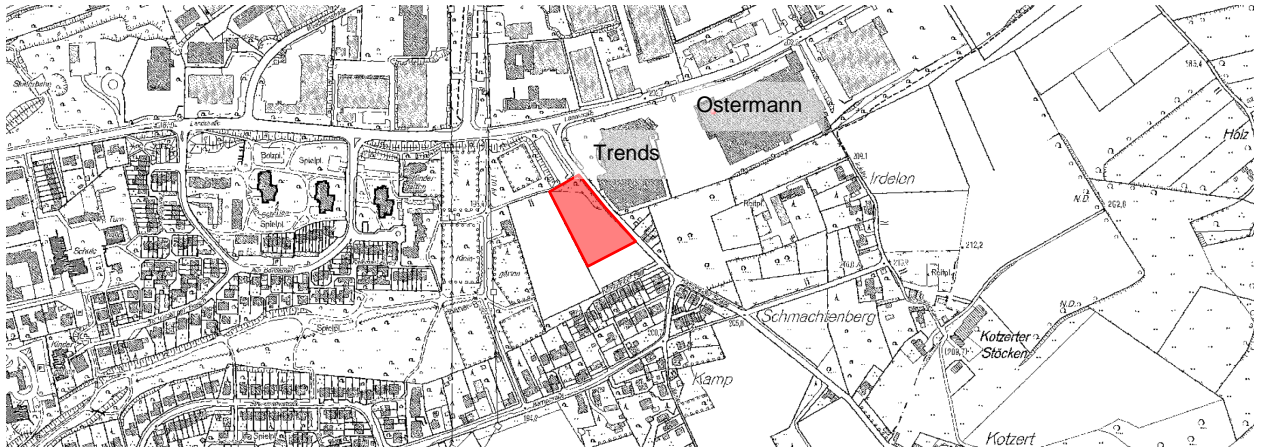
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP 1994) – eigene Darstellung

Quelle: Stadt Haan

Ferner steht die Ansiedlung des Küchenfachmarktes in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Einrichtungshäusern Ostermann oder Trends Mitnahme Möbelhaus. Gewollte Synergien können somit nicht ausgeschöpft werden. Darüber hinaus ist ein erhöhter Flächenversiegelungsgrad zu erwarten, da Stellplatzanlagen, Zu- und Abfahrtsbereiche neu angelegt und organisiert werden müssen. Zudem ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zwischen den drei Einrichtungshäusern der Firma Ostermann zu rechnen und seitens der Stadt Haan ist es planerisches Ziel, die Ausweitung von großflächigem Einzelhandel nördlich und östlich der Landstraße zu vermeiden. Entsprechend wurden in der

rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40b „Obere Landstraße“ Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen. Ziel ist es, die vorhandenen GI-Flächen im Industriegebiet Haan-Ost für das produzierende Gewerbe und hier insbesondere für emittierende Betriebe vorzuhalten, da im Stadtgebiet Haan keine weiteren Flächen für das emittierende produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen.

3.3 Alternativstandort westlich der Kampheider Straße



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011 – eigene Darstellung

Als Alternativstandort für den Küchenfachmarkt Ostermann wurden mit der Stadt Haan und der Firma Ostermann GmbH & Co. KG die im städtischen Besitz befindlichen Flächen westlich der Kampheider Straße diskutiert. Konkret wurden die beiden Flurstücke 646 und 647 untersucht, die grundsätzlich für eine Überplanung zur Verfügung stehen. Die beiden Flurstücke weisen eine Grundfläche von je ca. 3.300 m² auf und ergeben somit eine zu beplanende Fläche von ca. 6.600 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan sind die in Rede stehenden Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der FNP müsste daher im Zuge der Beplanung angepasst werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan (BP_054a) ist ebenfalls durch Änderung anzupassen.

Als grundsätzlich positiver Aspekt für diesen Standort ist die räumliche Nähe zum vorhandenen Möbelhaus Ostermann und Trends zu werten. Ebenfalls von Vorteil ist die Lage innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), wodurch die regionalplanerischen Vorgaben gewürdigt werden. Ferner ist die Anbindung an den Gewerbe- und Industriebereich (GIB) gewährleistet. Die verkehrstechnisch günstige Lage an der Landstraße und die damit verbundene regionale und überregionale Anbindung über die Bundesautobahn 46 sprechen für den Standort westlich der Kampheider Straße. Die zur Verfügung stehende Flächengröße ist als ausreichend zu werten und die Flächenverfügbarkeit, da die Flächen sich im Besitz der Stadt Haan befinden, ist gewährleistet.

Jedoch kann kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen Möbelhäuser Ostermann und Trends hergestellt werden, da die Kampheider Straße eine Barrierewirkung hat. Damit geht eine eindeutige Zuordnung zu den bestehenden Betrieben verloren. Ebenfalls können Synergien, die mit einem solchen Einzelhandelsensemble verbunden sind, nicht hinreichend aufgebaut und genutzt werden. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf logistische Fragestellungen der Firma Ostermann und die verkehrlichen Aspekte. Es ist davon auszugehen, dass durch besagten Standort neue Verkehre auf der Haaner Landstraße geschaffen und bestehende verlagert werden, so dass es zu einer noch stärkeren Verkehrsbelastung, gerade im Kreuzungsbereich Kampheider Straße / Landstraße, kommen wird. Damit verbunden ist eine stärkere Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden

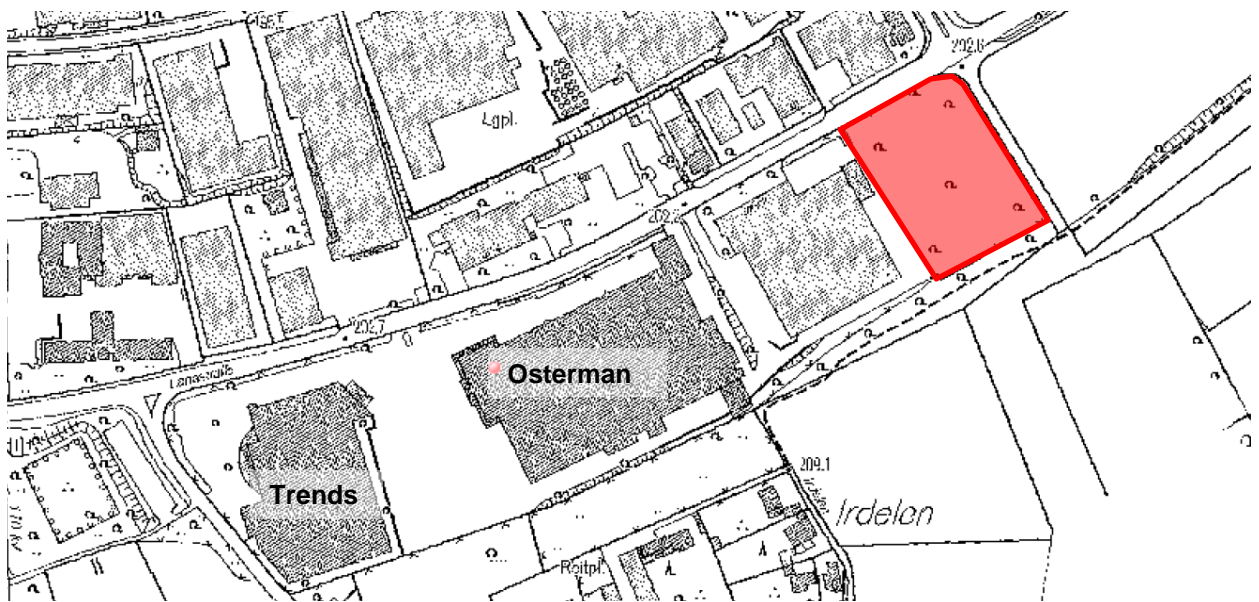
Wohngebiete und Kleingärten. Ferner ist für die geplante Nutzung ein hoher zusätzlicher Stellplatzbedarf notwendig, der zu einer höheren Flächenversiegelung führt.

Aus landschaftsplanerischer und naturschutzrechtlicher Sicht können die vorhandenen Kopfweiden auf der in Rede stehenden Fläche planerische Restriktionen hervorrufen.

Im Ergebnis kann diese Fläche als weniger geeignet angesehen werden, um die erforderlichen Synergien zwischen den bestehenden Einrichtungen zu stärken. In diesem Zusammenhang sind erhöhte Verkehrsströme und ein erhöhter Versiegelungsgrad aufgrund von neu zu errichtenden Stellplätzen und Zuwegungen zu prognostizieren.

3.4 Alternativstandort auf der östlich gelegenen Ausweichstellplatzfläche

Als möglicher Alternativstandort für den Küchenfachmarkt Ostermann wurde auch der östlich des bestehenden Einrichtungshauses Ostermann gelegene Ausweichparkplatz betrachtet. Diese Parkplatzfläche kann in die Alternativbetrachtung mit einbezogen werden, da die vorhandenen Stellplatzflächen am Standort Haan erheblich überdimensioniert sind und der östliche Ausweichparkplatz aufgrund seiner Entfernung zu den Eingangsbereichen des Möbelhauses Ostermann und Trends Mitnahme Möbelhaus unterfrequentiert ist. Selbst an Frequenzspizentagen ist der Parkplatz nicht ausgelastet und an normal frequentierten Tagen kann von rd. 300 nicht genutzten Stellplätzen ausgegangen werden.



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011 – eigene Darstellung

Die Verfügbarkeit dieses Alternativstandortes ist gegeben und die verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist gewährleistet. Zudem wäre keine zusätzliche Versiegelung von zurzeit unversiegelten Flächen notwendig.

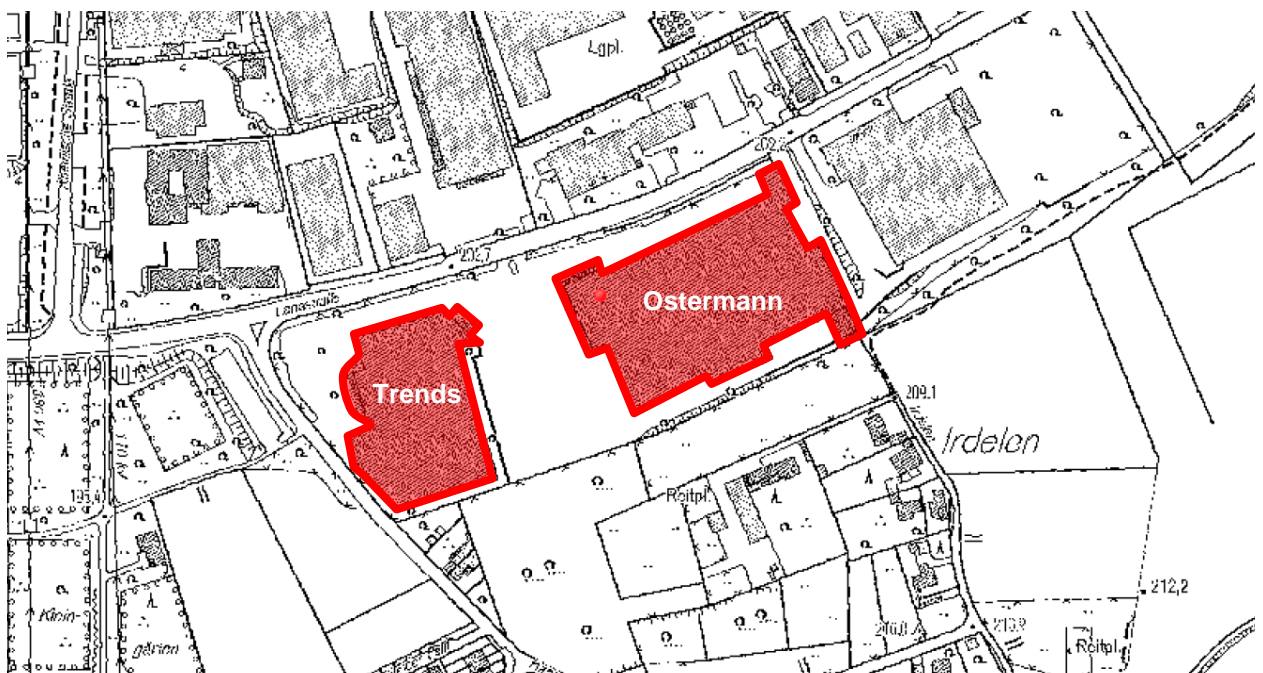
Zwar befindet sich dieser Standort in einem räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden Einrichtungshäusern, jedoch kann aufgrund der Entfernung von ca. 250 m zu den vorhandenen Eingängen nicht mehr von einem funktionalen Zusammenhang gesprochen werden. Die planerische Intention, fußläufige Synergien zwischen dem Einrichtungshaus Ostermann, dem Trends Mitnahme Möbelhaus und dem neugeplanten Küchenfachmarkt Ostermann zu erzielen, sind so nicht möglich. Ferner können die Parkplatzverkehre nicht gebündelt und Zusatzverkehre, insbesondere im Parkplatzsuchverkehr, nicht vermieden werden. Demzufolge kann von einer weiteren Belastung der ohnehin verkehrlich stark belasteten Haaner Landstraße ausgegangen werden, was eher zu einer Konfliktverschärfung als -vermeidung beitragen würde.

Der in Rede stehende Alternativstandort ist gem. Flächennutzungsplan als im Industriegebiet dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b lässt die geplante Errichtung des Küchenfachmarktes an dieser Stelle nicht zu. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans wäre erforderlich. Aus stadtplanerischer Sicht kann einer östlichen Ausdehnung der Sondergebietsfläche in das derzeit festgesetzte GI-Gebiet jedoch nicht zugestimmt werden.

3.5 Aufstockung der bestehenden Gebäude Ostermann / Trends

Als ein weiterer Alternativstandort für den geplanten Küchenfachmarkt Ostermann wurde die bauliche Ergänzung des vorhandenen Gebäudes Einrichtungshaus Ostermann oder Trends Mitnahme Möbelhaus untersucht. Speziell wurde die Aufstockung der Gebäude von zwei auf drei Geschosse geprüft.

Diese Variante hätte den Vorteil, dass sich die Erweiterung bereits am baurechtlich genehmigten Sondergebietsstandort befindet und landesplanerische und raumordnerische Fragestellungen in diesem Zusammenhang nicht tangiert werden. Hier bleibt auch der räumlich-funktionale Zusammenhang gewahrt und die eindeutige Zuordnung zu den bestehenden Ostermann Einrichtungshäusern wäre zweifelsohne gegeben. Zudem werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen für einen zusätzlichen Baukörper und damit verbundene Verkehrsflächen notwendig.



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011 – eigene Darstellung

Grundsätzlich könnte gemäß einer groben Voreinschätzung eine Aufstockung des bestehenden Gebäudekomplexes Einrichtungshaus Ostermann vorgenommen werden, da sich dieser aus einem dreigeschossigen hinteren Gebäudeteil (Neubau) und einem zweigeschossigen vorderen Gebäudeteil (Altbau) zusammensetzt. Insgesamt wird das Gebäude jedoch als dreigeschossig wahrgenommen, da der Altbau um eine potemkinsche Fassade ergänzt wurde. Demnach wäre durch Abbruch des alten Gebäudeteils und einen dreigeschossigen Wiederaufbau eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² zu schaffen.

Die verkehrliche Anbindung ist durch die Bestandssituation positiv zu bewerten. Die Flächenverfügbarkeit ist ebenfalls gewährleistet, da es sich bereits um das Eigentum der Ostermann GmbH & Co. KG handelt.

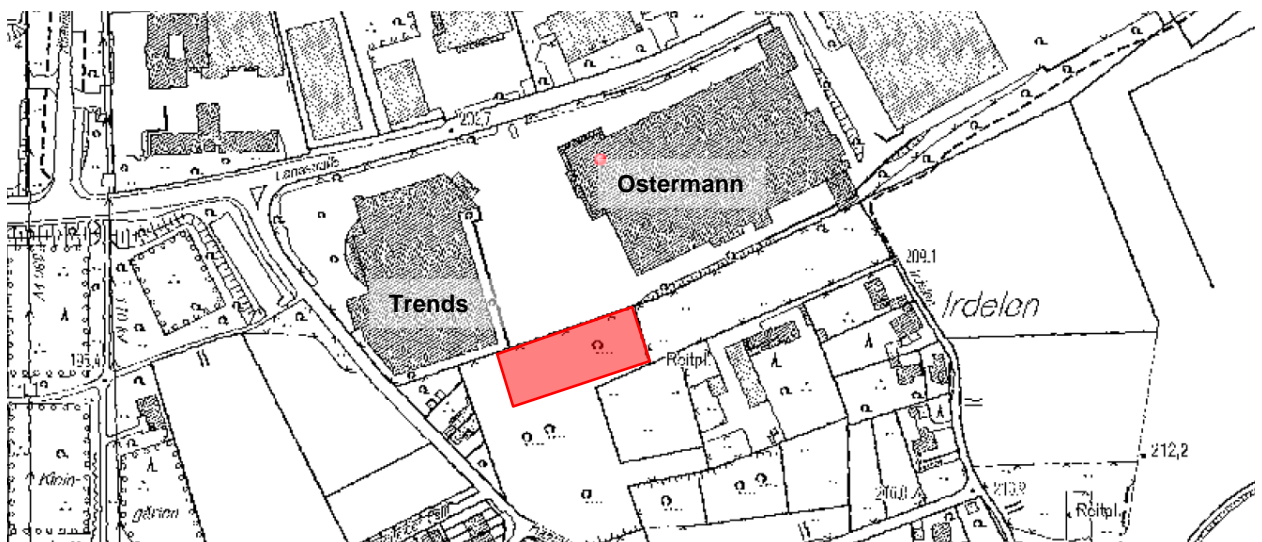
Jedoch kann mit dieser Variante der erforderliche eigenständige Auftritt des Küchenfachmarktes nicht erfolgen. Das durch die Auslagerung des Küchenfachmarktes verfolgte und vom potenziellen Kunden gewünschte Ziel der Vermittlung von Fachkompetenz im Bereich Küchen durch einen eigenständigen Fachmarktauftritt wird so nicht erreicht.

Ferner wäre diese Variante nur mit drastischen Einschränkungen innerhalb des Verkaufs- und Betriebsablaufes innerhalb der Abbruch- und Neubauphase verbunden. Diese Einschränkungen beziehen sich insbesondere auf die für den Kundenverkehr verfügbaren Ein- und Ausgangsbereiche sowie alle technischen Anlagen (Heizung, Sprinkler, usw.), die sich im Bereich des Altbau-Gebäudeteils befinden und auch den Neubau-Gebäudeteil mit versorgen. Außerdem ist mit dieser Variante ein erheblicher finanzieller Mehraufwand verbunden.

Demnach ist die Aufstockungsvariante als eine mögliche Variante zu beurteilen, die nur mit einem erheblichen finanziellen, technischen und ablaufbedingten Mehraufwand im Vergleich zu einer Neubauplanung zu realisieren ist und damit eine Unverhältnismäßigkeit hervorruft.

3.6 Alternativstandort südlich zwischen den bestehenden Einrichtungshäusern

Untersucht wurde ebenfalls der Standort südlich zwischen den vorhandenen Gebäuden Einrichtungshaus Ostermann und Trends Mitnahme Möbelhaus. Konkret handelt es sich dabei um Teile des Flurstückes 692 in der Flur 10 der Gemarkung Haan, welches als Ersatzfläche zur Aufforstung für die Stadt Haan dient. Für welches konkrete Vorhaben diese Aufforstungsfläche angelegt wurde, ist nicht mehr ersichtlich. Nach frühzeitiger Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen kann durch ein überwiegend städtebauliches Interesse die Waldfläche überplant werden. In diesem Zusammenhang wäre ein Ausgleich des Wald funktionsverlustes im Verhältnis 1:1 zu leisten. Dieser Ausgleich sollte nahe dem Eingriff erfolgen. Nach Auskunft der Stadt Haan stehen für die Aufforstung keine Flächen in unmittelbarer Umgebung zum Eingriffsort zur Verfügung. Allerdings nimmt die Stadt Haan im Bereich Bellkuhle als Ausgleich für eine Bauleitplanung eine Aufforstung vor. Auf diesem Grundstück verbleibt eine Restfläche von rund 2.000 m², die als Teilfläche für den Ausgleich des Küchenfachmarktes Ostermann verwendet werden könnte. Weitere Ausgleichsmöglichkeiten sind im weiteren Verfahren zu prüfen.



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011 – eigene Darstellung

Für diesen Standort sprechen ebenfalls die gute Einbindung und die Erreichbarkeit in und durch das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Ferner können die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen, insbesondere für den ruhenden Verkehr, an diesem Standort vollends genutzt werden und erweisen sich als großzügig dimensioniert. Eine weitere Flächeninanspruchnahme für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur ist zum jetzigen



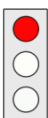
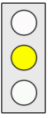
Planungsstand nicht vorgesehen. Ebenfalls können Zusatzverkehre vermieden und vorhandene Verkehre gebündelt werden.


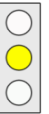
Dem Bestreben, Synergien zwischen dem Einrichtungshaus Ostermann, Trends Mitnahme Möbelhaus und dem geplanten Küchenfachmarkt Ostermann zu erzeugen und aufzugreifen, kann an diesem Standort Rechnung getragen werden. Unverhältnismäßige Eingriffe in die Bestandsstrukturen der Firma Ostermann am Standort Haan können vermieden werden und das Einrichtungshaus Ostermann kann sich an diesem Standort neu positionieren und neu aufstellen.

Die verfügbare Flächengröße erweist sich ebenfalls als ausreichend, so dass ein Großteil der vorhandenen Aufforstungsfläche für Wald in seiner Funktion erhalten bleiben kann.

Klärungsbedarf entsteht über das vorhandene Planungsrecht. Die in Rede stehende Fläche befindet sich außerhalb des ASB und innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, gemäß FNP auf Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Grünflächen (Parkanlage). Das beschriebene Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit ist die planungsrechtliche Situation nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Die vorhandene und angrenzende Bebauung im Bereich Irdelen und Schmachtenberg ist in großen Teilen auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB genehmigt worden. Aufgrund dieser Genehmigungsgrundlage kann der Außenbereich südlich der in Rede stehenden Plangebietsfläche für den Küchenfachmarkt Ostermann als durchaus baulich vorbelastet gelten, im Gegensatz zu dem Landschaftsraum weiter im Osten, an den nur landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

3.7 Ergebnis der Alternativstandort-Prüfung

1. Alternativstandort im Stadtgebiet Haan	<ul style="list-style-type: none"> - keine geeignete Fläche verfügbar - Synergien zu den bestehenden Einrichtungshäusern können nicht genutzt werden - Schaffung von Baurecht erforderlich 	
2. Alternativstandort im GIB Haan-Ost	<ul style="list-style-type: none"> - keine geeignete Fläche verfügbar - Synergien zu den bestehenden Einrichtungshäusern können nicht genutzt werden - Schaffung von Baurecht erforderlich - planerisches Ziel, großflächigen Einzelhandel in diesem Bereich nicht weiter zuzulassen 	
3. Alternativstandort westlich der Kampheider Straße	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen sind verfügbar - erforderliche Flächengröße ist gegeben - Schaffung von Baurecht erforderlich - funktionaler Zusammenhang zu den bestehenden Einrichtungshäusern ist in Frage gestellt - Synergien zu den bestehenden Einrichtungshäusern sind in Frage gestellt - höherer Versiegelungsgrad und Flächeninanspruchnahme 	
4. Alternativstandort auf der östlich gelegenen Ausweichstellplatzfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen sind verfügbar - erforderliche Flächengröße ist gegeben - Schaffung von Baurecht erforderlich - Synergien zu den bestehenden Einrichtungshäusern sind in Frage gestellt - planerisches Ziel, großflächigen 	

	<p>Einzelhandel in diesem Bereich nicht weiter zuzulassen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verschärfung der verkehrlichen Situation 	
5. Aufstockung der bestehenden Gebäude Ostermann / Trends	<ul style="list-style-type: none"> - Vermittlung von Fachkompetenz durch eigenständigen Auftritt nicht möglich - grundsätzlich ist eine Gebäudeaufstockung möglich - Synergien zu bestehenden Einrichtungshäusern sind gegeben - kein zusätzlicher Flächenverbrauch - Realisierung nur mit erheblichem und unverhältnismäßigem finanziellen und technischen Mehraufwand - starke Einschränkungen des laufenden Betriebes 	
6. Alternativstandort südlich zwischen den bestehenden Einrichtungshäusern Ostermann und Trends	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen sind verfügbar - erforderliche Flächengröße ist gegeben - Schaffung von Baurecht erforderlich - Synergien zu bestehenden Einrichtungshäusern sind optimal - zusätzlicher Flächenverbrauch kann gering gehalten werden 	

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei keinem der untersuchten und in Betracht gezogenen Alternativstandorte eine Ansiedlung des neu geplanten Küchenfachmarktes Ostermann prinzipiell ausgeschlossen werden kann. Jedoch unterliegen die Alternativstandorte mehr oder weniger starken Restriktionen, die eine Nutzung als Küchenfachmarktstandort befürworten oder eher ablehnen.

Demzufolge sind alle Alternativstandorte, die keinen räumlichen oder funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Einrichtungshäusern Ostermann und Trends Mitnahme Möbelhaus zulassen, als generell ungeeignet einzustufen. Die Alternative der Gebäudeaufstockung erfüllt zwar das Kriterium des räumlichen und funktionalen Zusammenhanges, allerdings stehen die erheblichen Mehraufwendungen und Beeinträchtigungen sowie das nicht Zustandekommen eines eigenständigen Fachmarktauftrittes dieser Alternative entgegen.

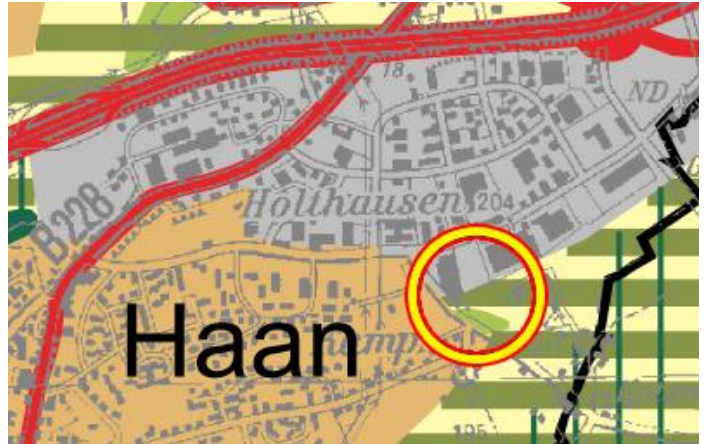
Ebenfalls ausgeschlossen werden sollten die Varianten, die eine Ausdehnung des Sondergebietes zum Zweck der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel innerhalb der bestehenden GIB-Flächen zur Folge hat. Diese Varianten sind nicht planerisches Ziel der Stadt Haan und stellen Auslöser weiterer Begehrlichkeiten zur Änderung von GI-Flächen in Sondergebietsflächen dar.

Demnach bieten die Alternativstandorte westlich der Kampheider Straße und südlich der bestehenden Möbelhäuser die größten Potenziale zur Ansiedlung des Küchenfachmarktes Ostermann. Hierbei kann der Alternativstandort südlich der beiden Einrichtungshäuser Ostermann und Trends Mitnahme Möbelhaus hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, der Reduktion von Zusatzverkehren und der Nutzung von Synergien trotz der planerischen Restriktionen als grundsätzlich idealer Standort bewertet werden.

4 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf im Übergangsbereich zwischen einem *Gewerbe- und Industriebereich (GIB)*, einem *allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* und einem *allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB)*. Die Darstellung *allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB)* wird ferner mit der Freiraumfunktion regionaler Grünzug überlagert.



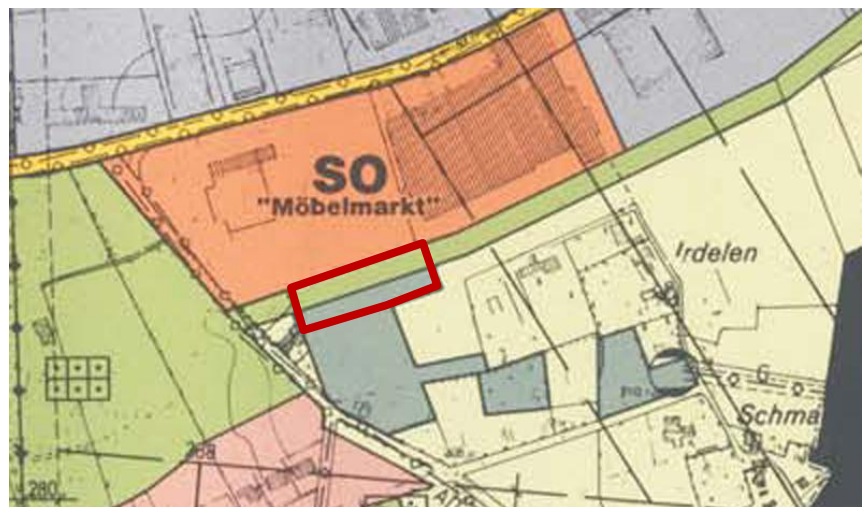
Ausschnitt Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

In den östlich an das Plangebiet grenzenden Bereichen ist bereits eine Ausweitung des GIB in Richtung Süden erfolgt. Eine solche bauliche Ausdehnung lässt sich auch nach Westen, in Richtung Plangebiet Ostermann, vornehmen.

Die regionalplanerische Verträglichkeit gilt es in Abstimmung mit der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf zu prüfen, so dass für die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der Raumplanung geschaffen werden können. Bereits die bestehenden Möbelhäuser liegen im GIB, in dem gemäß den textlichen Erläuterungen des GEP 99 die Erweiterung von bestehenden großflächigen Einzelhandels-einrichtungen im geringfügigen Maße möglich sind. Um für den vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstandort Planungssicherheit zu erhalten, hat die Stadt Haan im Rahmen der Neuauflage des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf angeregt, diese Bereiche sowie Teile der angrenzenden Freiflächen mit in den westlich der Kampheider Straße angrenzenden ASB aufzunehmen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) werden Teilbereiche des Plangebietes als „Flächen für Wald“ sowie als „Grünfläche“ (Parkanlage) dargestellt. Nördlich an das Plangebiet schließen die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ gekennzeichneten Flächen an, auf denen sich die beiden Möbelhäuser der Firma Ostermann befinden.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP 1994)
Quelle: Stadt Haan

Der Bebauungsplan kann nicht im Sinne des § 8 Abs.

2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Das Plangebiet ist in der Entwicklungskarte mit dem Ziel: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ belegt und ordnet sich innerhalb des Entwicklungsraumes A 1.2-18 „südöstlich Kamp“ ein.

In ca. 300 m Entfernung süd- und südöstlich zum Plangebiet befindet sich auf Solinger Stadtgebiet das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Zentrale Höhenrücken und Bachtäler“ (Eintrag @Linfos: LSG-4708-002).

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Das beschriebene Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Situation ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

4.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu FFH- und europäisches Vogelschutz-Gebiet. Durch das geplante Vorhaben werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen nicht tangiert.

4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept² für Haan wurde Ende 2006 durch den Rat der Stadt Haan beschlossen. Das Einzelhandelskonzept wurde im Auftrag der Stadt Haan von dem Kölner Gutachterbüro CIMA erstellt.

Das geplante Vorhaben Küchenfachmarkt Ostermann entspricht grundsätzlich dem im Einzelhandelskonzept Haan formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

4.7 Zusammenfassung der Verträglichkeitsanalyse

Gemäß § 24a LEPro dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Die vorliegende Planung befindet sich im Übergangsbereich zwischen Allgemeinen Siedlungsbereiches und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Auch wenn der § 24a LEPro mittlerweile durch die aktuelle Rechtsprechung nicht mehr als Ziel sondern lediglich als Grundsatz zu bewerten ist, wurde ein städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung mit dem zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Haan und den zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Gemeinden zu überprüfen. Folgende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

² Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, CIMA, Köln 2006

Städtebauliche Einordnung und Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept Haan (Stadt + Handel 2012):

Das geplante Vorhaben entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan aus dem Jahr 2006 in folgenden Aspekten:

- Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Nutzung möglicher Synergien durch einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Betrieben Trends und Möbelhaus Ostermann
- Standortsicherung der Bestandsbetriebe
- Durch die Ansiedlung am geplanten Standort erfolgt eine Minimierung von Verkehrsströmen durch die Standortagglomeration und eine Minimierung des Flächenverbauchs
- Das Vorhaben steht der Entwicklung des Industrieparks Haan-Ost nicht entgegen
- Stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Weiterentwicklung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel
- Das geplante Vorhaben steht einer Weiterentwicklung des Zentrenetzes mit einer attraktiven Innenstadt, einem stabilen Stadtteilzentrum Gruitzen und einem Nahversorgungszentrum an der Düsseldorfer Straße nicht entgegen
- Das Vorhaben kann wesentlich zur Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel beitragen

Raumordnerische Einordnung (Stadt + Handel 2012):

Durch die Rechtsprechung zum § 24a LEPro ist mittlerweile klargestellt, dass dessen Inhalte nicht mehr als Ziel der Raumordnung und Landesplanung anzuwenden, sondern als Grundsätze zu werten sind, die auf der Ebene der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt werden können und entsprechend begründet auch überwunden werden können.

„In § 24a Abs.3 LEPro wird für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten davon ausgegangen, dass, wenn der zu erwartende Umsatz des Einzelhandelsvorhabens nicht die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet übersteigt, dann i.d.R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung zu erwarten ist.“³

Dies Vermutungsregel des § 24a Abs.3 LEPro zur Umsatz-Kaufkraft-Relation wird für den Sortimentsbereich Küchenmöbel erwartungsgemäß nicht erfüllt. Im Hinblick auf das in Rede stehende spezielle Sortiment „Küchenmöbel“ ist jedoch ergänzend auszuführen, dass durch die Einordnung des Sortiments Küchenmöbel als nicht-zentrenrelevantes Sortiment sowohl in Haan wie auch in allen Kommunen des Untersuchungsraums, die raumordnerische Vermutung, dass aus dem Vorhaben negative Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen resultieren können, nicht greift. In diesem Kontext ist zudem auf die nicht geplanten Randsortimente hinzuweisen.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Vorhaben erfüllt überwiegend die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan formulierten Anforderungen und steht den wesentlichen Grundsatzaussagen des § 24a LEPro NRW nicht entgegen.

Atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (Stadt + Handel 2012):

Darüberhinaus liegen aus fachgutachterlicher Sicht ausreichend Hinweise auf eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vor:

³ Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes in Haan, Stadt + Handel, Dortmund 02.02.2012, S. 24

- Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan aus dem Jahr 2006
- Das geplante Vorhaben ist auf die Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte beschränkt
- Es sind keine zentrenrelevanten Randsortimente geplant
- Die beiden geplanten Sortimente werden in der Haaner Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft
- Es gibt keine negativen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung
- Durch das geplante Vorhaben resultieren keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit von zentralen Versorgungsbereichen

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse ist festzustellen, dass der vorgesehene Küchenfachmarkt sich verträglich an dem Standort einfügen wird. Es kann somit in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt werden, dass weder für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Haan als auch für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LEPro NRW zu erwarten sind.

4.8 Wald / Eingriffs- Ausgleichregelungen

Die im Plangebiet vorhandene Fläche für Aufforstung wurde in den 1987er Jahren mit Eichen bepflanzt. Durch die beabsichtigte Planung wird Wald im Sinne des § 2 BWaldG in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um einen für den Naturhaushalt wertvollen und erhaltenswerten Wald für den ein Ausgleich des Waldfunktionsverlustes getätigt werden muss.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (Regionalforstamt Bergisches Land) soll ein Ausgleich des Waldfunktionsverlustes im Verhältnis 1:1 geschaffen werden.

Die genaue Bewertung des Ausgleichs des Waldfunktionsverlustes erfolgt im weiteren Verfahren.

Ferner sind durch das geplante Vorhaben Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten die Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erforderlichen machen. Dabei sind nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eine detaillierte Betrachtung dieses Sachverhalts erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

4.9 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 Nr. 18.8 (18.6.1) UVPG eine allgemeine Vorprüfpflicht. Die Vorprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und abschließend in einem separaten Kapitel am Ende des Umweltberichtes im Ergebnis dargestellt.

5 Verfahren

Der Bauleitplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden. Dem Bebauungsplan liegt demnach ein konkretes Vorhaben zugrunde, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt wird. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes und demnach Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 5.100 m².

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die Firma Ostermann möchte ihren Möbelstandort in der Stadt Haan um einen solitären Küchenfachmarkt mit ca. 5000 m² Verkaufsfläche erweitern. Um einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Möbelhäuser Ostermann und Trends mit der Neuplanung Küchenfachmarkt Ostermann zu erreichen, soll der Küchenfachmarkt im südlichen Bereich zwischen den bestehenden Möbelhäusern Ostermann und Trends errichtet und etabliert werden. Dieser Standort profitiert sowohl aus wirtschaftlicher als auch verkehrstechnischer Sicht von den beiden bereits am Standort „Landstraße“ etablierten Häusern. Mit dieser Planung werden die vorhandenen und zusätzlichen MIV-Verkehre gebündelt und funktional eindeutig sowie sicher abgewickelt. Unnötige Parkplatzsuchverkehre und Fahrten zu den unterschiedlichen Standorten können so vermieden werden. Wegebeziehungen insbesondere der Möbelhausbesucher werden auf diese Weise kanalisiert und stehen in einer städtebaulich eindeutigen Beziehung.

Bei dem Küchenfachmarkt handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach. Die genaue Gestaltung des Gebäudekörpers und dessen Kubaturen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Gemäß Verträglichkeitsanalyse ist allein aufgrund der Verkaufsflächenverortung davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes keine oder allenfalls eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche hat.⁴

6.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Zufahrt der Firma Ostermann GmbH & Co. KG von der „Landstraße“ aus. Die zentral zwischen den beiden bestehenden Möbelhäusern Ostermann und Trends gelegene Stellplatzanlage wird von dem neu geplanten Küchenfachmarkt genutzt. Der Anlieferverkehr erfolgt ebenfalls über die „Landstraße“ und die vorhandene Stellplatzanlage und wird voraussichtlich an der Westseite des geplanten Baukörpers abgewickelt.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit der bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends sowie des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung der bestehenden Möbelhäuser und die Ansiedlung des Küchenfachmarkts⁵ erstellt. Folgende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

- Die derzeitige Zufahrt von der Landstraße ist sehr unübersichtlich
- Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde ein Umbau der derzeitigen Anbindung zu einen Kreisverkehr untersucht
- Dazu wurden im Rahmen einer Verkehrszählung die Verkehrsbelastungen an den vorhandenen Zufahrten ermittelt und das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterung (Küchenfachmarkt) berechnet und mit den derzeitigen Verkehrsnachfrage auf dem angrenzenden Straßennetz überlagert
- Die untersuchten Knotenpunkte sind an einem Spitzentag in der Lage, die derzeitigen Verkehrsbelastungen mit einer befriedigenden bzw. ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln
- An einem Spitzentag kann die Zufahrt zum Parkplatz des Haupteingangs nicht weiter in Form einer vorfahrtsregelten Einmündung betrieben werden

Vom Gutachter wird daher ein Umbau des Knotenpunktes zu einem einstreifigen, vierarmigen Kreisverkehr empfohlen. Durch die vorgeschlagene Anbindung verbessert sich die

⁴ Ersteinschätzung zu den Ergebnissen der Bestandserhebung, Stadt+Handel, Stand: 23.09.2011

⁵ Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes in Haan, Stadt + Handel, Dortmund 02.02.2012

Verkehrssituation auch für den die Landstraße querenden Fußgängerverkehr. Gleichzeitig trägt der Kreisverkehr zu einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Landstraße bei.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung der bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends und der geplanten Erweiterung durch einen Küchenfachmarkt durch die Anlage eines Kreisverkehrs in einer angemessenen Weise gewährleistet werden kann.

6.3 Wasser- und Energieversorgung

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Versorgung mit Wasser und Energie durch die Ausweitung der vorhandenen Netze der Stadtwerke Haan erfolgen.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit des Vorhabens in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Möbelhauses Ostermann und die Ansiedlung des Küchenfachmarkts⁶ erstellt. Folgende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation soll ebenfalls über die Ausweitung vorhandener Netze innerhalb des öffentlichen Straßenraums erfolgen.

6.4 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll über einen neu anzulegenden Schmutzwasserkanal, der an die vorhandenen Netze angeschlossen wird, abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen große Bereiche des Plangebietes versiegelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll dem Untergrund wieder zugeleitet werden.

Ein Versickerungsgutachten soll im weiteren Verfahren zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet vorhandenen Bodens erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Küchenfachmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt.

Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben. Durch die beabsichtigte Planung eines Küchenfachmarkts wird die Schwelle der

⁶ Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes in Haan, Stadt + Handel, Dortmund 02.02.2012

„Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes 1.200 m² überschreitet⁷. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Durch die Entwicklung eines Küchenfachmarkts soll der bestehende Standort Möbelhaus Ostermann und Trends Mitnahmemöbel an der Landstraße in Haan gesichert und perspektivisch um das Sortiment Küchen ausgebaut werden.

Um die Auswirkungen der Planung für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Haan und die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu überprüfen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Haan und benachbarter Kommunen besteht.

Ebenfalls wird eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit in der Verträglichkeitsanalyse bescheinigt. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgungsstrukturen in Haan und den Nachbarkommunen zu erwarten. Der § 24a LEPro ist gemäß aktueller Rechtsprechung nicht mehr als Ziel, sondern allenfalls als Grundsatz der Raumordnung einzustufen. Folglich kann § 24a LEPro der Abwägung zugeführt werden. Der in Rede stehende Standort befindet sich gemäß Regionalplan nicht innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und ist verkehrlich gut erschlossen. Unter Berücksichtigung mangelnder Alternativstandorte in Haan und der Notwendigkeit des räumlich funktionalen Zusammenhangs zu den bestehenden Einrichtungshäusern Ostermann und Trends soll entgegen der Grundsätze des § 24a LEPro die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts am im Rede stehenden Standort aus Sicht der Stadt Haan befürwortet und verfolgt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 sowie § 18, 19 und 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und über Höhenfestsetzungen bestimmt werden. Die Höhenfestsetzungen sollen sich auf Normalhöhennull (NHN) beziehen.

Als Höchstmaß sollen zwei Vollgeschosse (II) zulässig sein. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Kontext der umgebenden Bebauung und dem geplanten Nutzungskonzept ab. Diese Regelungen erscheinen notwendig, um so den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben (eine betriebswirtschaftlich angemessene Verkaufsfläche) gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten.

Ferner sollen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) so festgesetzt werden, dass die städtebaulich beabsichtigten Raumkanten zu den bestehenden Einrichtungshäusern Ostermann und Trends sowie zum südlich anschließenden Raum sichergestellt werden. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Gebäudehöhen soll ein verbindlicher Rahmen zur Umsetzung des Planungskonzeptes und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das sonstige Sondergebiet soll eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, da in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können und die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um einen Baukörper von mehr als 50 m

⁷ Kuschnerus, „Der Standortgerechte Einzelhandel“, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

Länge errichten zu können. Damit wird die im Bestand vorhandene Struktur der geschlossenen Bauweise für den Bereich des Sondergebietes aufgegriffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Im sonstigen Sondergebiet sollen die Baugrenze um den geplanten Baukörper eng gefasst werden, damit lediglich ein kleiner Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück gegeben ist. Damit soll dem rückwärtigen Grundstücksbereich und dem Übergang zu den südlich angrenzenden Bestandsstrukturen Rechnung getragen werden.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung soll im weiteren Verfahren erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Sonstiges

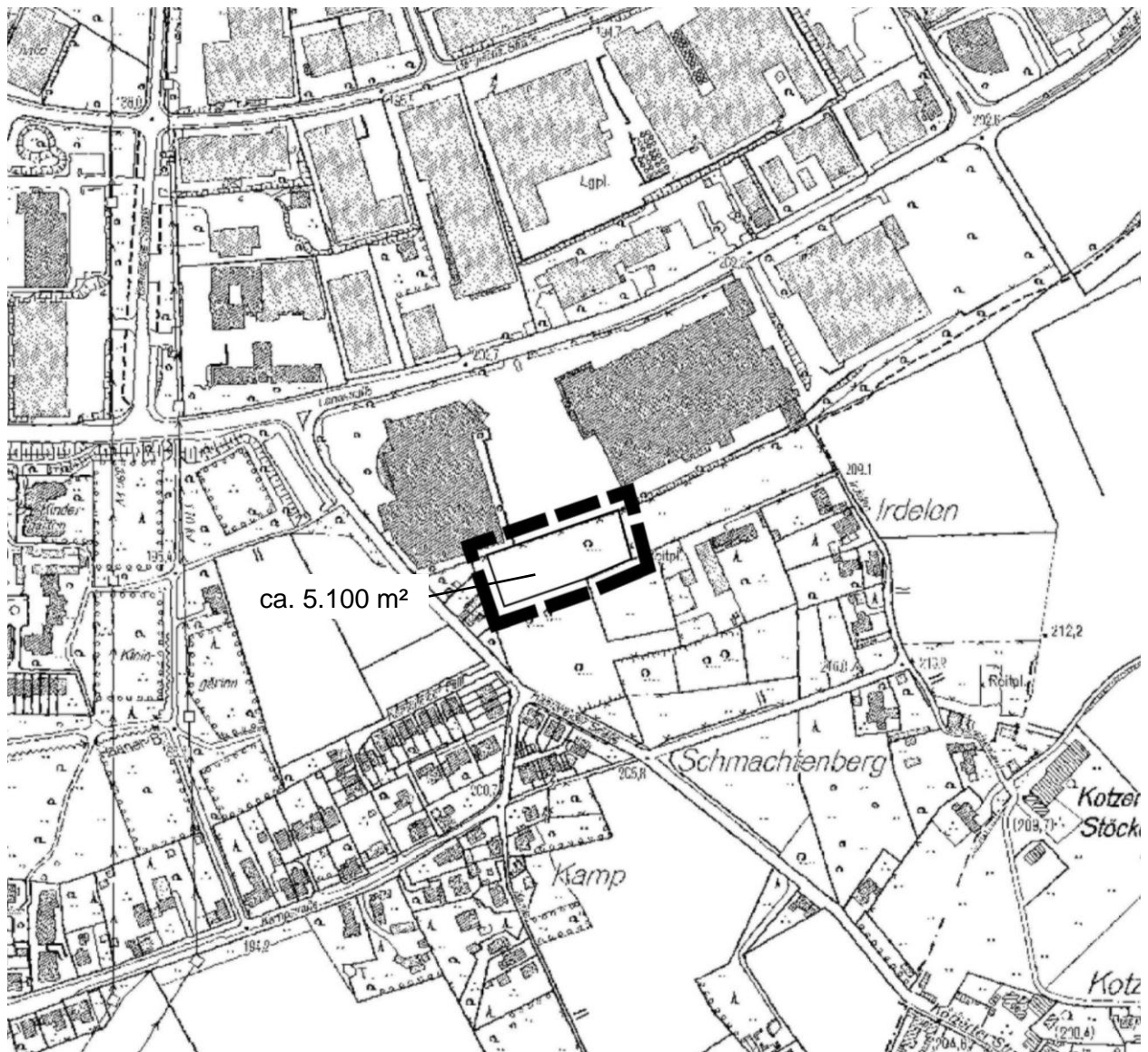
8.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Durchführungskosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.2 Kenndaten Küchenfachmarkt

Plangebietsgröße	ca. 5.100 m ²
Geschossigkeit	II
BGF	ca. 5.500 m ²
NGF	ca. 5.312 m ²
Verkaufsfläche EG	ca. 2.500 m ²
Verkaufsfläche OG	<u>ca. 2.500 m²</u>
Verkaufsfläche gesamt	ca. 5.000 m ²

8.3 Räumlicher Geltungsbereich



9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem Vorhaben - Ansiedlung eines Küchenfachmarktes - wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Küchenfachmarkt“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Fachmarktes am Standort vorbereitet, der die bestehenden Möbelhandelseinrichtungen „Trends“ und „Ostermann“ sinnvoll ergänzt und den Firmenstandort Haan langfristig stärkt. Die nachfolgende Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Beschreibung und Bewertung der mittel- und unmittelbaren Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis maximal mäßige Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verkehrslärm, Geruchsimmissionen	gering
Pflanzen / Tiere	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	mäßig
Boden	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	mäßig
Wasser	Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser	mäßig
Luft / Klima	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Hausbrand und Verkehr	gering
Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt	-
Wechselwirkungen	./.	./.