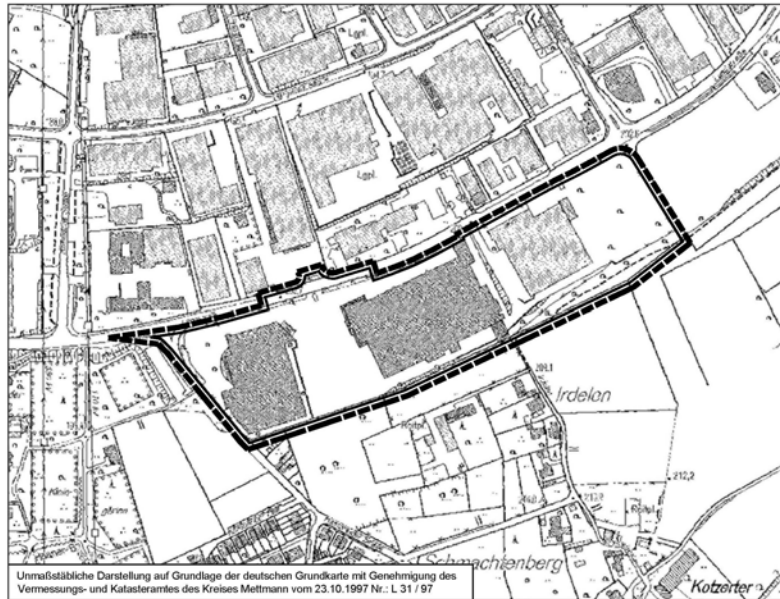


STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 14.11.2013

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	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren	3
1.2	Ziele der Planung.....	5
2	Situationsbeschreibung	5
2.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bestandssituation	6
3	Vorgaben und Bindungen	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	8
3.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	9
3.5	Bestehendes Planungsrecht.....	9
3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
3.7	Ergebnisse aus der Verträglichkeitsanalyse	10
3.8	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	15
4	Städtebauliche Konzeption	15
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	15
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	16
4.3	Wasser- und Energieversorgung	20
4.4	Entwässerungskonzept.....	20
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
5.4	Verkehrsfläche.....	24
5.5	Stellplätze, Nebenanlagen.....	24
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	25
5.7	Gestalterische Festsetzungen	25
5.8	Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen	26
6	Ergebnisse des Umweltberichts	26
7	Sonstiges	26
7.1	Kosten.....	26
7.2	Städtebauliche Kenndaten.....	26
7.3	Räumlicher Geltungsbereich	27
8	Anlagenverzeichnis	27

1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren

Das Einrichtungshaus „Ostermann“ und der Mitnahmemöbelmarkt „Trends“, der Ostermann GmbH & Co. KG mit Firmensitz in Witten, konnten sich in den zurückliegenden Jahren erfolgreich am Niederlassungsstandort im Industriepark Haan-Ost etablieren. Um sich jedoch langfristig am Standort behaupten und weiterhin wirtschaftlich agieren zu können ist für die beiden bestehenden Möbelhäuser eine geringfügige Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche erforderlich. Darüber hinaus beabsichtigt die Ostermann GmbH & Co. KG für den bestehenden Niederlassungsstandort das Angebotsortiment mit der Errichtung eines eigenständigen Küchenfachmarktes zu spezialisieren.

Derzeit sind mehrere Entwicklungen und Neuansiedlungsvorhaben von Möbelhäusern im näheren Umfeld des Kreises Mettmann und damit zum Niederlassungsstandort der Firma Ostermann in Haan zu verzeichnen. Es zeigt sich, dass die neuen Möbelhäuser eine Verkaufsfläche von mind. 45.000 m² bis über 50.000 m² anstreben. Die im Bestand vorhandenen Möbelhäuser weisen häufig bereits eine Verkaufsfläche von über 40.000 m² auf. Lediglich spezialisierte Küchenfachmärkte stellen sich mit rd. 5.000 - 6.000 m² kleiner und somit in unmittelbarer Marktkonkurrenz für die Firma Ostermann dar. Aufgrund dieser neuen Rahmenbedingungen gilt es den etablierten Standort in Haan der sich ändernden Wettbewerbssituation anzupassen, so dass sich der Standort mittel- und langfristig am Markt behaupten und die Versorgungsfunktion für die Stadt Haan sowie für den Kreis Mettmann ausfüllen kann.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes¹ für die Stadt Haan haben die Gutachter dem Einrichtungshaus „Ostermann“ und dem Mitnahmemöbelmarkt „Trends“, aufgrund der betrieblichen Ausgestaltung und der verkehrsgünstigen Lage, grundsätzlich eine regionale Versorgungsfunktion im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zugesprochen. Derzeit sind bereits 32.000 m² Verkaufsfläche, davon 2.500 m² für zentrenrelevante Sortimente, über den rechtskräftigen Bebauungsplan², für die Möbelhäuser „Ostermann“ und „Trends“, zulässig. Um die bestehenden Möbelhäuser den heutigen Anforderungen der Marktbedingungen anzupassen und somit am Standort langfristig sichern zu können, ist eine Neuorganisation sowie eine teilweise Vergrößerung der Verkaufsflächen beabsichtigt. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche. Die Erweiterung im Gebäude Trends resultiert aus einer Reduzierung der Lagerfläche, die Erweiterung im Bereich des Einrichtungshauses wird durch den temporären Verkauf von Gartenmöbeln in einem Verkaufszelt verursacht. Darüber hinaus soll eine Erweiterung des in Haan nicht zentrenrelevanten Randsortimentes Leuchten auf insgesamt max. 1.200 m² sowie die Schaffung von insgesamt max. 500 m² Verkaufsfläche für das in Haan

¹ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht im Entwurf, 18.02.2013, S.97.

² 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b „Obere Landstraße“

nicht zentrenrelevante Randsortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan soll daher die Verkaufsfläche für die beiden Möbelhäuser „Ostermann“ und „Trends“ geringfügig um in der Summe 2.000 m² im Kernsortiment Möbel, auf insgesamt 34.000 m², erweitert werden. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll insgesamt nicht erhöht werden. Zusätzlich wird über den Bebauungsplan die Ansiedlung eines eigenständigen Küchenfachmarktes, mit insgesamt rd. 6.000 m² Verkaufsfläche und ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten, planungsrechtlich ermöglicht. Der Küchenfachmarkt stellt eine besondere Typik von Möbelhaus dar, in dem lediglich großvolumige Möbel und dem zugehörige Elektrogroßgeräte angeboten werden.

Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan das bestehende Sondergebiet entsprechend der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden. Aufgrund dessen werden für die beiden Möbelhäuser „Ostermann“ und „Trends“ jeweils eigene Sondergebiete und Verkaufsflächen festgesetzt sind. Ferner ist eine Anpassung aufgrund der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der in Teilen geänderten Sortimentszuweisung in der Sortimentsliste für die Stadt Haan, erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt für den Bereich der beiden Möbelhäuser „Ostermann“ und „Trends“ bereits eine Sonderbaufläche dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b „Obere Landstraße“, 1. Änderung, setzt analog ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ fest. Für den Bereich des Küchenfachmarktes stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Haan Industriegebiet dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b „Obere Landstraße“, 1. Änderung, setzt analog ein Industriegebiet fest. Die geplante geringfügige Verkaufsflächenerweiterung und die Realisierung eines eigenständigen Küchenfachmarktes kann auf Grund der Begrenzung der Verkaufsflächen und der Festsetzung eines Industriegebietes nicht durch das bestehende Baurecht ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung, einer bedarfsgerechten Versorgung und zur Standortsicherung leisten.

Im Bebauungsplan werden Einschränkungen der Warensortimente für Einzelhandelsbetriebe getroffen. Somit kann sichergestellt werden, dass in den Sondergebieten keine Einzelhandelsbetriebe entstehen, die in Konkurrenz zu den Betrieben der Innenstadt und der Region stehen. Somit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – die Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – Rechnung getragen. Die Innenstadt bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan sowie benachbarter Gemeinden können dadurch in ihrer Funktion als Handelsstandorte berücksichtigt werden.

Mit Datum vom 13.07.2013 liegt der rechtskräftige Landesentwicklungsplan LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als ein Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Um die Verträglichkeit der angedachten Planung nachzuweisen ist eine entsprechende städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse an das Büro Stadt + Handel in Dortmund vergeben worden.

1.2 Ziele der Planung

Es ist vorgesehen die vorhandenen Möbelhäuser an der Landstraße in Haan zu modernisieren und den heutigen Ansprüchen des Marktes anzupassen. In diesem Zusammenhang ist eine neue innere Aufteilung der beiden Häuser geplant. Es ist in der Summe eine maximale Verkaufsfläche von 34.000 m² konzipiert. Eine Spezialisierung des Sortiments Küchen wird durch einen eigenständigen Küchenfachmarkt mit rd. 6.000 m² Verkaufsfläche am bestehenden Niederlassungsstandort ebenfalls vorgenommen.

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung von vier Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Einrichtungshaus“ und „Möbelmitnahmemarkt“ mit insgesamt maximal 34.000 m² Verkaufsfläche und „Küchenfachmarkt / Möbelabholzentren“ mit maximal 6.000 m² Verkaufsfläche die Zulässigkeit der vorhandenen Möbelhäuser neu zu regeln und eine verträgliche Erweiterung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird mit der Realisierung eines eigenständigen Küchenfachmarktes dem allgemeinen Kundenwunsch nach spezialisierter Beratung, einem guten Warenangebot und guter Erreichbarkeit am bestehenden Ostermannstandort in Haan Rechnung getragen. Der bestehende Ausweichparkplatz und eine bestehende Lagerfläche werden als viertes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lager / Möbelabholzentrum“ ausgewiesen. Insgesamt sollen durch die Planung die Entwicklungspotenziale der Firma Ostermann GmbH & Co. KG gesichert werden, um heutigen Marktanforderungen gerecht zu werden und den Standort Haan langfristig zur Versorgung der Stadt Haan und der Region zu sichern.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Haan/Rheinland in Nordrhein-Westfalen. Haan übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Die Stadt Haan liegt rd. 20 km östlich des Oberzentrums Düsseldorf, rd. 9 km südöstlich des Oberzentrums Solingen und rd. 15 km südöstlich des Oberzentrums Wuppertal.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Industriegebietes Haan-Ost in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn (BAB) 46.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Landstraße“,
- im Westen durch die Straße „Kampheider Straße“,
- im Süden durch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Fläche und
- im Osten durch die angrenzende gewerbliche Bebauung.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 72.075 m² umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 9 die Flurstücke 518 (teilw.), 788 (teilw.), 1331 und 1332 und in Flur 10 die Flurstücke 404, 405, 411, 721, 725, 792 (teilw.) 890, 891, 892.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch die ansässigen Möbelhäuser Ostermann und Trends geprägt. Neben den beiden Gebäudekomplexen befinden sich im Plangebiet Besucherparkplätze, Anlieferbereiche sowie das Lager der Firma Ostermann.

Das Umfeld an der Landstraße ist durch gewerbliche und industrielle Nutzungen unterschiedlichster Art geprägt. Der Anschluss an die Bundesautobahn BAB 46 erfolgt im weiteren östlichen Verlauf. Im Süden schließt an das Plangebiet eine Waldfläche und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet stellt sich gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf *Gewerbe- und Industriebereich (GIB)* dar.



Ausschnitt Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Entsprechend den landesplanerischen Vorgaben ist für die Umsetzung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) erforderlich.

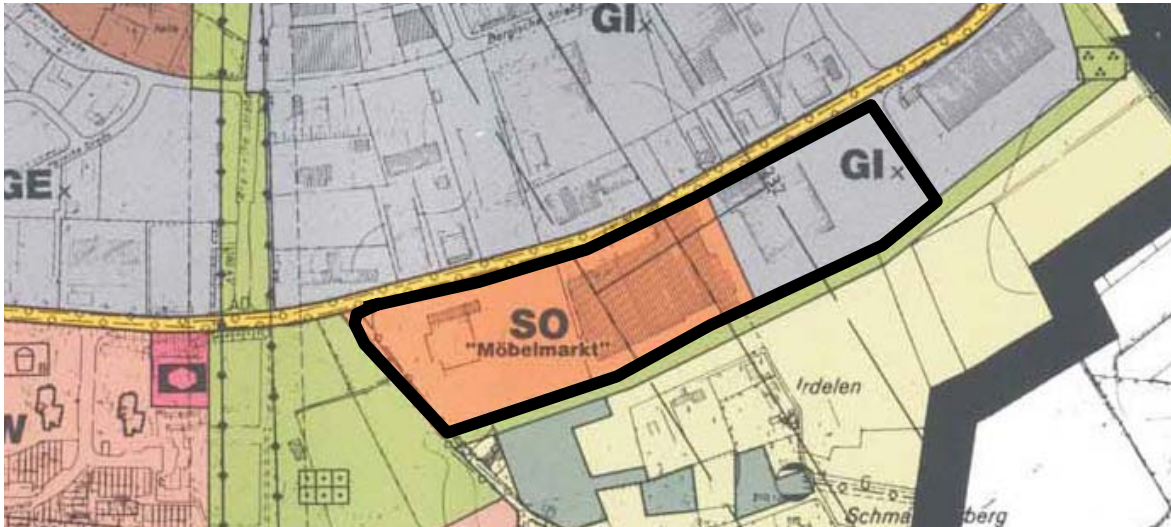
Die regionalplanerische Verträglichkeit wird in Abstimmung mit der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf geprüft, so dass für die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der Raumplanung geschaffen werden. Bereits die bestehenden Möbelhäuser liegen im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), in dem gemäß den textlichen Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) 99 die Erweiterung von bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im geringfügigen Maße möglich sind. Um für den vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstandort Planungssicherheit zu erhalten, hat die Stadt Haan im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf angeregt, diese Bereiche mit in den westlich der Kampheider Straße angrenzenden ASB aufzunehmen.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind nach landesplanerischen Vorgaben großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Allgemeinen Siedlungsbereich vorgesehen. Dieses Erfordernis ist gem. § 4 ROG als Ziel der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten. Des Weiteren sieht der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel große Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen vor. Eine Ausnahme besteht jedoch für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei ist allerdings der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche (max. jedoch 2.500 m²) zu beschränken und ferner zu berücksichtigen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Ziel 7 des LEP Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel dürfen abweichend von den Zielen 1-6 vorhandene Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und ausnahmsweise geringfügig erweitert werden, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Für die bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends soll diesem Ziel entsprechend eine Bestandssicherung und geringfügige Verkaufsflächenerweiterung erfolgen.

Daher kann in diesen besonderen Fällen auch die Ausweisung eines Sondergebietes außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs vorgenommen werden und die Umplanung ohne Zielverstoß gegen den GEP 99 möglich sein.

3.2 Flächennutzungsplan



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP 1994)

Quelle: Stadt Haan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) wird der überwiegende Teil des Plangebietes, auf denen sich die beiden bestehenden Möbelhäuser der Firma Ostermann befinden, als „Sondergebiet“ dargestellt. Der Nordöstliche Teil des Plangebietes, in dem sich das Lager/ Möbelabholzentrum befindet und der Küchenfachmarkt angesiedelt werden soll, ist als Industriegebiet gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan kann für den Bereich des Küchenfachmarktes und des Lagers/ Möbelabholzentrums nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Sondergebiete für die Möbelhäuser Ostermann und Trends können somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan entwickelt werden. Für die Festsetzung der Sondergebiete „Küchenfachmarkt / Möbelabholzentren“ und „Lager / Möbelabholzentren“ ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Landstraße“ durchgeführt.

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

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).

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

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

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das beschriebene Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b „Obere Landstraße“, 1. Änderung.

Für den Bereich der Möbelhäuser „Ostermann“ und „Trends“ setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ fest. Der östliche Plangebietsbereich ist als Industriegebiet festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ sind Regelungen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen worden. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und die Baumassenzahl (BMZ 8,0) festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist für das Sondergebiet und das Industriegebiet eine abweichende Bauweise, mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen, festgesetzt. Stellplätze sind generell in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An der südlichen Plangebietsgrenze sind Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet.

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept für Haan stammt aus dem Jahr 2006 und wurde von dem Kölner Gutachterbüro CIMA erstellt. Durch das Büro Stadt und Handel wurde eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet³. Der Entwurf vom 18.02.2013 befindet sich derzeit noch in der Abstimmung.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ entsprechen grundsätzlich den in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

³ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht im Entwurf, 18.02.2013

3.7 Ergebnisse aus der Verträglichkeitsanalyse

Die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel wurden bislang in § 24a LEPro NRW geregelt. Das LEPro und somit auch die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Auf Grundlage des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde ein städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten⁴ erstellt (s. Anlage 1 zur Begründung), um die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Haan und in den benachbarten Kommunen zu überprüfen. Zudem kann auf diesen Ergebnissen beurteilt werden, ob die geplanten Erweiterungen und Neuansiedlungen kongruent zur Ausnahmeregelung für die Erweiterung von Bestandsbetrieben von 7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind. Ziel ist es eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der geplanten Erweiterungen zur Standortsicherungen unter besonderer Würdigung von 7 Ziel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wurden durch das Gutachten die Einhaltung der sonstigen für das Planverfahren relevanten Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel überprüft.

Folgende Ergebnisse lassen sich aus dem Verträglichkeitsgutachten festhalten:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Küchenfachmarkts und des Sortiments Leuchten/Lampen

„Von Auswirkungen der Vorhabenansiedlung sind vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (zumeist in städtebaulich nicht integrierten Lagen) in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Küchenmöbel, Elektrogroßgeräte und Leuchten/Lampen betroffen. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 60).

Im Sortimentsbereich Küchenmöbel sind in der Summe Umsatzumverteilungswerte von 10,0 - 11,0 % (in den Untersuchungszonen I-Haan, II-Engerer Untersuchungsraum und III-Weiterer Untersuchungsraum) zu verzeichnen. Für den Sortimentsbereich Leuchten/

⁴ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Ostermann Einrichtungshauses in Haan unter Berücksichtigung des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Stadt+Handel, Dortmund, 08.11.2013

Lampen geht der Gutachter von Umsatzumverteilungswerte insgesamt von 1,5 - 2,0 % im gesamten Untersuchungsraum aus. (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 45 - 47)

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Sortiments Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die im Bestand vorhandenen Angebotsstrukturen im Wesentlichen außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche liegen. Darüber hinaus ist in diesem Sortimentsbereich von aperiodischen und weiträumigen Einkaufsbeziehungen auszugehen. Einen nicht unwesentlichen Anteil an der Kaufkraftbindung dürfte zudem in diesem Sortimentsbereich der Online- und Versandhandel spielen. (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 47 - 48)

„Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und Nachbarkommunen im Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 60).

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen Erweiterung Sortiment Möbel

„Durch die Erweiterung des in allen Kommunen des Untersuchungsraums nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel um 2.000 m² Verkaufsfläche wurde in Zusammenhang mit den restlichen geplanten Erweiterungen und Ansiedlungen im Zuge der Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan eine Umsatzsteigerung für den Sortimentsbereich Möbel von rd. 1,5 – max. 3,1 Mio. Euro ermittelt“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 48).

„[...] vor dem Hintergrund einer Umsatzsteigerung i. H. v. 1,5 – max. 3,1 Mio. Euro durch die Verkaufsflächenerweiterung von 2.000 m² und weiteren Standortumstrukturierung nicht davon auszugehen, dass es zu vorhabenbedingten, mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche kommen wird. Neben der absatzwirtschaftlich geringen Auswirkungintensität sei darauf hingewiesen, dass in keiner der Kommunen im Untersuchungsraum das Sortiment Möbel als zentrenrelevant eingeordnet wird“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 49).

Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

„Die ermittelten Umsatzumverteilungswerte in den Sortimentsbereichen Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte (Küchenfachmarkt) und Leuchten/ Lampen verdeutlichen, dass durch das Ansiedlungsvorhaben Küchenfachmarkt und die Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche Leuchten/ Lampen durchaus nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf einzelne Angebotsstandorte im Einzugsgebiet resultieren dürften. Jedoch ergeben sich in allen drei Sortimentsbereichen für die Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen zumeist keine empirisch nachweisbaren Umsatzumver-

teilungen, messbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen entfallen größtenteils auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 49).

Darüber hinaus lassen sich in den Sortimentsbereichen Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte für die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen Mettmann, Wuppertal, Düsseldorf und Solingen absatzwirtschaftliche Auswirkungen nachweisen. Jedoch kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass aufgrund der monetären wie prozentualen Höhe, von keinen vorhabenbedingten Betriebsaufgaben die Rede sein kann. Ferner stellt dieser Sortimentsbereich in allen untersuchten Kommunen keinen strukturprägenden Bereich mit Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dar. (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 50)

„Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind zumeist v. a. Möbelhäuser in ihrem Teilsegment Küchenmöbel betroffen. Demnach betreffen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen größtenteils nur einen Teilbereich des Gesamtumsatzes von Möbelhäusern. Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind z. T. auch Küchenmöbelfachgeschäfte betroffen, diese weisen jedoch keine strukturelle Bedeutung auf, selbst wenn sie in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind. Hier ist nochmals darauf zu verweisen, dass in allen Kommunen des Untersuchungsraums das Sortiment Küchenmöbel als nicht zentrenrelevant definiert ist und somit die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs von allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht strukturprägend und bedeutungsrelevant für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche angesehen werden“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 50 - 51).

„Für die Verkaufsflächenerweiterung von 2.000 m² im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es zu keinen vorhabenbedingten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kommen wird [...]. Durch die geplanten Maßnahmen werden vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche

- durch die Ansiedlung des Küchenfachmarkts,
- die Erweiterungen des Sortiments Leuchten/ Lampen,
- die Ansiedlung des Sortimentsbereichs Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) und
- die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel um 2.000 m²

nicht erfolgen“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 51).

Kongruenz mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan (2006) und denen der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung (2013)

Die städtebauliche und raumorderische Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Ostermann GmbH & Co. KG am Standort Haan geplanten Maßnahmen mit den Empfehlungen des Einzelhandels Konzeptes der Stadt Haan aus dem Jahr 2006 und den Empfehlungen der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels Konzeptes aus dem Jahr 2013 übereinstimmen. (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 59)

Landesplanerische Einordnung

Mit Datum vom 13.07.2013 liegt der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Im Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel wurden neben der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 7 auch die Einordnung der Planung gemäß der sonstigen betroffenen Ziele und Grundsätze des LEP – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – überprüft. Als Ergebnis ist im Einzelnen festzuhalten:

1 ZielStandorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

„Der Standort Ostermann Haan befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) in einem GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen). Der Standort Ostermann Haan soll nach der derzeit laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf zukünftig als ASB dargestellt werden. Durch die Verortung des Standorts Ostermann Haan in einem GIB sind die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung derzeit nicht kongruent zu 1 Ziel des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Falls im Rahmen der derzeit laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf der Standortbereich als ASB dargestellt werden sollte, wären die Maßnahmen zur Standortsicherung und der damit einhergehenden Anpassung der Bauleitplanung kongruent zu dem genannten Ziel.“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 52)

Gemäß 7 Ziel gibt es bei der Überplanung von bestehenden Standorten jedoch eine Ausnahmeregelung. Gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse, die oben bereits ausgeführt wurden, werden durch „(...) die geplanten Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Standorts Ostermann Haan (...) vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche

- durch die Ansiedlung des Küchenfachmarkts,
- die Erweiterungen des Sortiments Leuchten/ Lampen,
- die Ansiedlung des Sortimentsbereichs Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) und
- die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel um 2.000 m²

nicht erfolgen. Die geplanten Erweiterungen des Standorts Ostermann Haan zur langfristigen Sicherung des Standorts entsprechen demnach in der Zusammenschau der vorgenannten Argumente der Ausnahmeregelung von 7 Ziel Überplanung von vor-

handenen Standorten des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 60/61)

3 Ziel

Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den untersuchten Nachbarkommunen zu erwarten. Dem Beeinträchtungsverbot wird daher entsprochen.

4 Grundsatz

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

„Der prognostizierte Umsatz des Standorts Ostermann Haan im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan, so dass die Kongruenz des Vorhabens zu 4 Grundsatz des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht gegeben ist. Durch die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, zudem sind keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 55).

5 Ziel

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von insgesamt max. 2.500 m² wird gegenüber dem heutigen Bestand nicht erhöht. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt in den einzelnen Sondergebieten deutlich unter 10 %. Die geplante Maßnahme ist somit kongruent zu Ziel 5. (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 55)

6 Grundsatz

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente des Standorts Ostermann Haan wird nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung in der Gesamtheit 2.500 m² VKF nicht überschreiten, d. b. der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 40.000 m² rd. 6 %. Die geplanten Maßnahmen [...] sind demnach kongruent zu 6 Grundsatz [...]“ (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 56).

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gegeben ist. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

3.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 Nr. 18.8 (18.6.1) UVPG eine allgemeine Vorprüfpflicht. Gemäß § 17 UVPG wird die Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung werden im Umweltbericht integriert.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die Firma Ostermann ist bestrebt ihre Verkaufsflächen im Bestand geringfügig zu erweitern und die Sortimente auf das neue Einzelhandelskonzept der Stadt Haan anzupassen. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche. Die Erweiterung im Gebäude Trends resultiert lediglich aus einer Umnutzung von reinen Lagerflächen in ein Mitnahmelager für die Kunden, die Erweiterung im Bereich des Einrichtungshauses wird durch den

temporären Verkauf von Gartenmöbeln verursacht. Darüber hinaus soll ein eigenständiger Küchenfachmarkt mit insgesamt ca. 6.000 m² Verkaufsfläche, auf Ostermann eigenen Flächen, errichtet werden. Der Küchenfachmarkt soll sich im Osten des Plangebietes, angrenzend an das Einrichtungshaus Ostermann und das heutige Möbelabholzentrum, ansiedeln. Der geplante Anbau soll an das bestehende Einrichtungshaus Ostermann mittels einer Brücke im ersten und zweiten Obergeschoss angebunden werden, um notwendige, die hausinternen Abläufe vereinfachende Synergien nutzen zu können. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls eine Anpassung der Grundrisse im Bestandsbaukörper erforderlich. Daraus resultiert eine Erweiterung durch einen Küchenfachmarkt der für sich lediglich 5.000 m² Verkaufsfläche aufweist. Durch die notwendige Brücke zwischen den beiden Baukörpern entsteht eine Verkehrsfläche von rd. 1.000 m². Diese Flächen sollen künftig nicht als reine und damit für Kunden unattraktive Verbindungsflächen genutzt werden, sondern gleichzeitig als Ausstellungs- und damit Verkaufsfläche fungieren. Dementsprechend entsteht für den Küchenfachmarkt eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.000 m². Somit wird im Bereich des heutigen Möbelabholzentrums eine Erweiterung des Möbeleinrichtungshauses Ostermann lediglich für das großvolumige Kernsortiment Küchen stattfinden.

Durch die Neuplanung kann der Gesamtstandort in Haan sich künftig besser positionieren und ein gemeinsamer Gesamtauftritt der Bereiche Küchenfachmarkt, Einrichtungshaus Ostermann und Trends Mitnahmemöbel realisiert werden.

Der vorhandene Anlieferhof zwischen dem Möbelabholzentrum und dem Gebäude Ostermann soll verbleiben. Ebenfalls soll der straßenabgewandte Bereich des Möbelabholzentrums erhalten bleiben. Dieser soll jedoch nach Osten erweitert werden. Im östlichen Anschluss verbleiben Stellplatzflächen für die ergänzende Nutzung, welche heute nur geringfügig ausgenutzt werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Gesamtstandort soll künftig über zwei Zufahrten über die „Landstraße“ verfügen. Dadurch kann die heutige Hauptzufahrt entlastet werden. Ferner ist eine im Plangebiet verlaufende Erschließung längs der „Landstraße“ geplant, so dass interne Verkehrsbeziehungen ohne die Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums möglich sind. Dadurch werden zusätzliche Verkehrsbelastungen der öffentlichen Straße gering gehalten.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit der bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends sowie der geplanten Erweiterung in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen wurde zu Beginn des Verfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung⁵ (s. Anlage 2 zur Begründung) zur Anbindung der bestehenden Möbelhäuser und die Ansiedlung des Küchenfachmarkts erstellt.

⁵ Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2013

Folgende Ergebnisse lassen sich daraus zusammenfassen:

Darstellung der Ausgangssituation und Auftragsinhalte

„Die Anbindung des Möbelhauses an das öffentliche Straßennetz erfolgt derzeit über vier Zufahrten an der Landstraße (Zufahrt östlicher Parkplatz und Warenausgabe Einrichtungshaus [...], Zufahrt Warenannahme Einrichtungshaus, Zufahrt Parkplatz Haupteingang [...] sowie Zufahrt Warenannahme und -ausgabe Trends [...]) und eine Zufahrt an der Kampheider Straße (Zufahrt Parkplatz und Warenannahme Trends [...]). [...]“ (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 2).

Im Bestand ist die Ausfahrt Vom Hauptparkplatz (gelegen zwischen den Einrichtungshäusern „Ostermann“ und „Trends“) aufgrund der nebeneinanderliegenden Einbiegespuren in die „Landstraße“ als sehr unübersichtlich zu bewerten. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Kapazität und der Verkehrsqualität der Anbindung der Zufahrten an die Landstraße sowie des Knotenpunktes Landstraße / Kampheider Straße geprüft und bewertet. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 3) Darüber hinaus ist eine optionale Verlegung der östlichen Zufahrt zum Möbelhaus in Richtung Osten bis in Höhe der Einmündung Landstraße / Rheinische Straße (östlicher Arm) untersucht worden. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 23)

Dazu wurde eine Verkehrszählung durchgeführt, um die Reale Verkehrsbelastung an den Plangebietszufahrten und an den umliegenden Knotenpunkten zu ermitteln. Anschließend wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen an einem Tag mit einem sehr hohen Kundenverkehrsaufkommen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterungen (Neuverkehr) berechnet, mit der derzeitigen Verkehrsnachfrage überlagert und anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2009) berechnet und bewertet. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 23)

Das Straßennetz im Untersuchungsraum ist gekennzeichnet durch die Landstraße, die Kampheider Straße und die untergeordneten Rheinischen Straße (östlicher Arm). Auf all diesen Straßen beträgt die zulässige Geschwindigkeit 50 km/h. Die Einmündungen der Kampheider Straße und der Rheinischen Straße (östlicher Arm) in die Landstraße sind vorfahrts geregelt. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 4)

„Alle Zufahrten vom Möbelhaus zur Landstraße bzw. Kampheider Straße sind vorfahrts geregelte Einmündungen. An der Zufahrt zum Parkplatz Haupteingang sind die Ein- und Ausfahrt jeweils zweistreifig. Die zweistreifige Ausfahrt ist aufgrund einer möglichen gegenseitigen Sichtbehinderung nebeneinander wartender Kraftfahrer problematisch. Die zweistreifige Einfahrt ist unübersichtlich und nicht richtlinienkonform“ (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 4).

Ergebnisse

Verkehrszählung

Am Donnerstag, den 29.09.2011 von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr und am Samstag, den 01.10.2011 von 12:00 Uhr bis 17:00 Uhr, wurden in vier Stunden die Kunden von der Firma Ostermann im Einrichtungshaus (inkl. Restaurant und Kinderbetreuung) und vom Mitnahmemarkt Trends gezählt. Insgesamt wurden 1.364 Kunden im Einrichtungshaus und Trends am Donnerstag zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr und insgesamt 4.026 Kunden im Einrichtungshaus und Trends am Samstag zwischen 12:00 Uhr und 17:00 Uhr gezählt. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 4).

„Zur Ermittlung des Kundenaufkommens unter Berücksichtigung von Kunden, die beide Möbelmärkte besuchen, wurde [...] parallel zur Verkehrszählung [...] der Pkw-Besetzungsgrad an der Parkplatzausfahrt des Haupteingangs erhoben“ (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 4).

„Hochgerechnet auf alle Zufahrten zum südlich der Landstraße gelegenen Möbelhaus ergeben sich somit insgesamt 1.058 Pkw-Kunden des Möbelhauses am Donnerstag zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr und 2.989 Pkw-Kunden des Möbelhauses am Samstag zwischen 12:00 Uhr und 17:00 Uhr. Unter der Annahme eines Fahrtenanteils im Pkw-Verkehr von 95 % ergeben sich 1.113 Kunden des Möbelhauses am Donnerstag zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr und 3.146 Kunden des Möbelhauses am Samstag zwischen 12:00 Uhr und 17:00 Uhr. Daraus ergibt sich, dass rund 18 % der Kunden am Donnerstag und rund 22 % der Kunden am Samstag beide Möbelhäuser besuchten“ (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 4).

„Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Standortes um einen Küchenfachmarkt und 2.000 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment Möbel ergibt sich ein durch die Kunden verursachtes Verkehrsaufkommen in Höhe von 6.205 Pkw-Fahrten / Tag (Spitzenwerktag) und 9.144 Pkw-Fahrten / Tag (Spitzensamstag) die jeweils zur Hälfte als Zielverkehr (ankommende Fahrten) sowie als Quellverkehr (wegführende Fahrten) auftreten. Im Vergleich zum derzeitigen Verkehrsaufkommen entspricht dieser Wert einem Zuwachs von 980 Pkw-Fahrten/Tag an einem Spitzenwerktag und 1.444 Pkw-Fahrten/Tag an einem Spitzensamstag. Dies entspricht einem Anteil von rund 19% am derzeitigen Verkehrsaufkommen eines Tages mit einem sehr hohen Kundenverkehrsaufkommen“ (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 11). In den Spitzenstunden ergeben sich demnach in der Nachmittagsspitzenstunde an Normalwerktagen 54 Pkw/h im Zielverkehr und 54 Pkw/h im Quellverkehr. In der Mittagsspitzenstunde am Samstag ergeben sich 94 Pkw/h im Zielverkehr und 79 Pkw/h im Quellverkehr. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 11)

Knotenpunkte/ Kreisverkehrslösung

Im Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung kann festgehalten werden, dass sich im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Landstraße/ Zufahrt Parkplatz Haupteingang/ Zufahrt Warenausgabe Trends“ die mittleren Wartezeiten im Kfz-Verkehr in den Verkehrsströmen mit Bezug zur „Landstraße“ erhöhen werden. Dennoch sind die untersuchten Knotenpunkte an einem Spitzenwerktag in der Lage, die derzeitigen Verkehrsbelastungen mit einer befriedigenden bzw. ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln. An einem Spitzensamstag kann die Zufahrt zum Parkplatz des Haupteingangs nicht weiter in Form einer vorfahrtgeregelten Einmündung betrieben werden. Vom Gutachter wird daher ein Umbau des Knotenpunktes zu einem einstreifigen, vierarmigen Kreisverkehr empfohlen. Durch die vorgeschlagene Anbindung verbessert sich die Verkehrssituation auch für den die Landstraße querenden Fußgängerverkehr. Gleichzeitig trägt der Kreisverkehr zu einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Landstraße bei. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 23)

Gemäß dem Gutachten werden sich in der Prognose bei Umsetzung der Planung die Verkehrsqualitäten wie folgt ändern:

Bezeichnung	Knotenform	Prognosefall Nachmittags- tagsspitzenstunde am Normalwerktag	Prognosefall Mittags- spitzenstunde am Samstag
Landstraße / Zufahrt Parkplatz Haupteingang	Vorfahrt	D	E
Landstraße / Zufahrt Warenan- nahme und – ausgabe Trends	Vorfahrt	C	C
Landstraße / Zufahrt Parkplatz Haupteingang / Zufahrt Warenan- nahme Trends	Kreisverkehr	A	A

(Quelle. Brilon Bondzio Weiser, S. 17, bearbeitet ISR)

Verlegung der östlichen Zufahrt

Darüber hinaus wurde eine optionale Verlegung der östlichen Zufahrt zum Möbelhaus in Richtung Osten bis in Höhe der Einmündung Landstraße / Rheinische Straße (östlicher Arm) untersucht. An der Zufahrt zum östlichen Parkplatz können die Verkehrsbelastungen bei einer Erweiterung des Möbelhauses in der Mittagsspitze am Samstag nur mit einer Verkehrsqualität der Stufe E („mangelhaft“) abgewickelt werden. Bei einer Verlegung der östlichen Parkplatzzufahrt in Höhe der Rheinischen Straße ist ein Ausbau dieser Einmündung zu einer vorfahrtgeregelten Kreuzung erforderlich. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 17-18) Mit diesem Ausbau können die Verkehrsbelastun-

gen bei einer Erweiterung des Möbelhauses mit einer Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) abgewickelt werden. Zusammenfassend zeigt sich, dass die derzeitige Parkplatzzufahrt eine etwas bessere Verkehrsqualität bietet als eine Verlegung in Richtung Osten. Zudem ist für den von der Autobahn anreisenden Verkehr eine Parkplatzzufahrt direkt vor der geplanten Möbelhauserweiterung plausibler als eine bereits etwa 75 m vor dem Gebäude liegende Parkplatzzufahrt. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 23).

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.

Im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet (ca. 300 m entfernt) befindet sich die Bushaltestelle „Rheinische Straße“. Diese wird von den Buslinien 784 und DL5 bedient. Das Plangebiet ist damit an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Eine Erschließung des Plangebiets für den Rad- und Fußgängerverkehr ist durch das bestehende Rad- und Fußwegenetz gesichert.

4.3 Wasser- und Energieversorgung

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

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

4.4 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll über die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser des Plangebietes soll über die vorhandenen Kanäle und privaten Rückhaltesysteme abgeleitet werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet SO1 wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmitnahmemarkt“ festgesetzt werden. Das sonstige Sondergebiet SO2 wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“, das sonstige Sondergebiet SO3, mit der Zweckbestimmung „Küchenfachmarkt / Möbelabholzentren“ und das Sondergebiet SO4, mit der Zweckbestimmung „Lager / Möbelabholzentren“ festgesetzt. Diese Festsetzungen werden gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vorgenommen. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist 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.

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 im Bestand vorhandene Verkaufsfläche und beabsichtigte geringfügige Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes 1.200 m² überschreitet⁶. Folglich handelt es sich bei den sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 um sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sodass auch gemäß Vorgabe der Landesplanung eine Festsetzung nach § 11 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Gemäß Ziel 7 des LEP Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel dürfen abweichend von den Zielen 1-6 vorhandene Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und ausnahmsweise geringfügig erweitert werden, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Für die bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends soll diesem Ziel entsprechend eine Bestandssicherung und geringfügige Verkaufsflächenerweiterung, um 2.000 m² im Kernsortiment Möbel, auf insgesamt rd. 34.000 m² in den Sondergebieten SO1 und SO2 und ergänzenden rd. 6.000 m² Verkaufsfläche für den Küchenfachmarkt im SO3 vorgenommen werden. Die im Bestand bereits vorhandene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von 2.500 m² wird nicht erhöht. Gleichzeitig wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine Aktualisierung der Sortimentsstruktur gemäß des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan getätigt.

⁶ Kuschnerus, „Der Standortgerechte Einzelhandel“, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO kann die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere in atypischen Fallgestaltungen. Eine atypische Fallgestaltung ergibt sich für den geplanten Küchenfachmarkt aufgrund der Anbindung an das bestehende Möbelhaus Ostermann jedoch nicht. Bei einem Betrieb, der ausschließlich großvolumige Artikel führt, wie dies bei einem Küchenfachmarkt mit vor allem großvolumigen Ausstellungsstücken der Fall ist, handelt es sich dennoch um eine betriebliche Besonderheit. Ein Küchenfachmarkt wird sich demnach nicht negativ auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan und der Nachbarkommunen auswirken können.

Um die Einzelhandelsnutzung hinreichend im Plangebiet zu steuern und um die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und der Region zu schützen, werden für die einzelnen Sondergebiete sowohl das Kernsortiment als auch die zulässigen Randsortimente bestimmt und die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt:

Zur Entwicklung des Standortes und zur Bestandssicherung ist im sonstigen Sondergebiet SO1, in welchem sich heute das Möbelhaus Trends befindet, ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelbetrieb „Mitnahmemöbelmarkt“ mit dem Kernsortiment Möbel und einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt maximal 11.000 m² zulässig. Für das sonstige Sondergebiet SO2, indem heute das Einrichtungshaus Ostermann liegt, wird ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelbetrieb „Einrichtungshaus“ mit dem Kernsortiment Möbel und einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt maximal 23.000 m² festgesetzt. In beiden Sondergebieten sind zudem nicht zentrenrelevante Randsortimente (Bettwaren Matratzen, verwandte Bettartikel, Kopfkissen und Bettdecken, Heimtextilien, Leuchten/ Lampen, Teppiche ohne Teppichböden und Kinderwagen inklusive Kindersitze) zulässig, die z.T. gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung in beiden Gebieten auf maximale Verkaufsflächen begrenzt werden. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b, 1. Änderung und der landesplanerischen Vorgaben in der Summe auf maximal 2.500 m² begrenzt, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und das planerische Ziel zu bewahren. Dabei werden differenziert für das SO1-Gebiet maximal 900 m² und für das SO2-Gebiet maximal 1.600 m² zentrenrelevante Randsortimente als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus werden für einzelne zentrenrelevante Sortimente (Geschirr / Gläser, Porzellan, Haustextilien (Haus, Bett-, Tischwäsche), Hausrat, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgegenstände, Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren, Elektrokleingeräte, Bastelbedarf) die maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzungen begrenzt. Die vorgenommenen Begrenzungen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nur im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Veränderungen. Diese wurden in der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel eingehend untersucht. Auswirkungen auf zentrale Versor-

gungsbereiche in der Stadt Haan und auf angrenzende Kommunen treten nicht auf (s. Punkt 3.7).

Zur Etablierung eines Küchenfachmarktes und zur Sicherung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Möbelabholzentrums der Firma Ostermann wird im östlichen Bereich des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet SO3, mit der Zweckbestimmung „Küchenfachmarkt / Möbelabholzentren“, festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet SO3 „Küchenfachmarkt / Möbelabholzentren“ sind ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelbetriebe „Küchenfachmarkt“ sowie Lagerstätten und „Möbelabholzentren“, die in Zusammenhang mit den Nutzungen der Sondergebiete SO1 bis SO3 stehen, zulässig. Die Verkaufsfläche des zulässigen großflächigen Einzelhandelbetriebes „Küchenfachmarkt“ wird im Sondergebiet SO3 in der Summe auf maximal 6.000 m² begrenzt. Zulässig sind ausschließlich Küchenmöbel mit maximal 5.600 m² Verkaufsfläche und Elektrogrößgeräte mit maximal 400 m² Verkaufsfläche.

Zur Sicherung der im Bestand vorhandenen notwendigen Lagerstätten und des Möbelabholzentrums, die in Zusammenhang mit den Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 stehen, wird das sonstige Sondergebiet SO4 „Lager / Möbelabholzentren“ im Bereich des heutigen Abholzentrums und des Ausweichparkplatzes festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Cafeterien Flächen für Kundenservice, Kinderspielbereiche und der dergleichen werden diese Einrichtungen gemäß textlicher Festsetzungen als allgemein zulässig festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 sowie § 19 und 21 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und durch Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 bestimmt werden.

Diese Regelungen werden getroffen, um den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben (Ermöglichung einer betriebswirtschaftlich angemessenen Verkaufsfläche) gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Darüber hinaus werden auf Grundlage dieser Nutzungen die im Plangebiet vorhandenen und gewollten gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Damit wird in den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO2 der Schwerpunkt auf den vorhandenen großflächigen Möbele Einzelhandel fokussiert und die Einpassung in die angrenzenden Bestandsnutzungen gewährleistet. Im sonstigen Sondergebieten SO3 wird entsprechend den Planungszielen lediglich die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes sowie Lagerflächen und ein Möbelabholzentrum sowie im sonstigen Sondergebiet SO4 die Ansiedlung von Lagerflächen und eines Möbelabholzentrums zulässig sein. Gleichzeitig entsprechen diese Regelungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b „Obere Landstraße“, 1. Änderung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um einen Baukörper von mehr als 50 m Länge errichten zu können und die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass diese lediglich die Ansiedelung der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs ermöglichen.

5.4 Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt über die „Landstraße“. Die unter Punkt 4.2 aufgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Abwicklung des Verkehrs ein Umbau des Knotenpunktes zwischen den Möbelhäusern „Ostermann“ und „Trends“ zu einem einstreifigen, vierarmigen Kreisverkehr empfohlen wird. Die dafür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und eine Umsetzung somit planungsrechtlich sichergestellt.

Im Bestand wird das SO3-Gebiet „Küchenfachmarkt / Möbelabholzentren“ sowie das SO4-Gebiet „Lager / Möbelabholzentren“ ebenfalls über eine östlich gelegene Zufahrt von der Landstraße erschlossen. Auf Wunsch der Stadt Haan wurde darüber hinaus eine optionale Verlegung der östlichen Zufahrt zum Küchenfachmarkt und Lager in Richtung Osten bis in Höhe der Einmündung Landstraße / Rheinische Straße (östlicher Arm) untersucht (vgl. Kap. 4.2). Im Ergebnis führt diese Verlagerung zu keiner qualitativen Verbesserung der Verkehrssituation. Zudem ist die Wahrnehmbarkeit für Kunden durch eine Zufahrt direkt von der Landstraße besser gegeben. Eine Anbindung über den Kreuzungspunkt ist demnach derzeit nicht geplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b „Obere Landstraße“, 1. Änderung setzt in diesem Bereich bereits eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Damit ist eine verkehrliche Anbindung über den Kreuzungspunkt grundsätzlich im Rahmen des bestehenden Planungsrechts umsetzbar.

5.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind die für die jeweilige Nutzung notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Gemäß den Bestandsstrukturen sind Stellplätze im Plangebiet allgemein zulässig.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Für alle Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine für die Umgebung typische Eingrünung des Plangebietes und der Flächen für den ruhenden Verkehr sichergestellt.

Innerhalb von Stellplatzflächen ist je angefangene 6 Stellplätze ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Sortierung 14/16) anzupflanzen. Im Bebauungsplan sind die endgültigen Standorte nicht festgesetzt, so dass der Standort der Bäume verschiebbar ist. So kann flexibel auf die nachfolgende Ausführungsplanung reagiert werden. Die Anpflanzung der Laubbäume im Stellplatzbereich wird dem vorhandenen Ortsbild gerecht und greift dieses auf. In den Sommermonaten dienen die Bäume zur Verschattung und wirken sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

Die im Süden des Plangebietes und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Landstraße“ und „Kampheider Straße“ auf privaten Grund vorhandenen Grünstrukturen sind gem. § 9, Absatz 1, Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung wird getroffen, um den vorhandenen Grünstreifen, in Abgrenzung zum unmittelbar anschließenden Landschaftsraum und zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung eines für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen sinnvollen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Mindestfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele und der Umsetzung eines Möbelhausstandortes beschränkt, damit ein angemessener Gestaltungsfreiraum für die künftigen Nutzungen offen bleibt. Die Auswirkungen der festgesetzten Gestaltungsvorschriften sind für einen Investor nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon das Einfügen in das städtebauliche Umfeld.

Werbeanlagen

Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen sind nicht zulässig. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage unmittelbar an der Landstraße und somit an einer der Hauptverkehrsachsen sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen soll das Ortsbild sowie die angrenzende Bebauung geschützt werden.

Einfriedungen

Im Plangebiet sind nur offene Einfriedungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung wird durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Ergebnisse des Umweltberichts

Ein separater Umweltbericht wird erarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt

7 Sonstiges

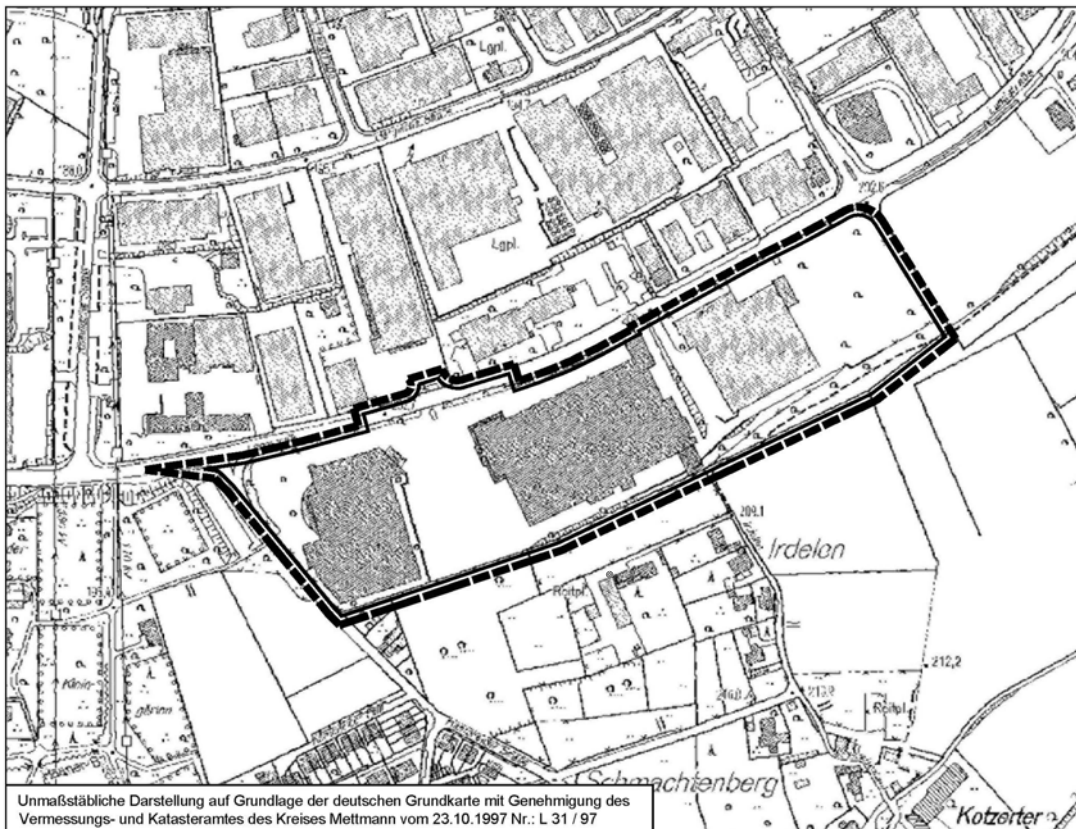
7.1 Kosten

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

7.2 Städtebauliche Kenndaten

SO 1 „Mitnahmemöbelmarkt“	ca. 17.080 m ²
SO 2 „Einrichtungshaus“	ca. 25.630 m ²
SO 3 „Küchenfachmarkt/ Möbelabholzentren“	ca. 7.190 m ²
SO 4 „Lager/ Möbelabholzentren“	ca. 20.510 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.200 m ²
Gesamtgröße Plangebiet	ca. 74.610 m²

7.3 Räumlicher Geltungsbereich



DGK 5 mit Gebietsabgrenzung

8 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Ostermann Einrichtungshauses in Haan unter Berücksichtigung des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Stadt + Handel, Dortmund, 08.11.2013

Anlage 2: Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2013