

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	03.12.2013

**Bebauungsplan Nr. 173 "Landstraße / Kampheider Straße"; 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kampheider Straße / Irdelen"**

**hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;  
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, § 3 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

"1./ Der Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB erneut aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Ost. Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden durch die Straße „Landstraße“,
- im Osten durch die angrenzende gewerbliche Bebauung Landstraße 58,
- im Süden durch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich Irdelen und
- im Westen durch die Kampheider Straße.

Das Plangebiet 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./ Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Landstraße" ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB erneut aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Ost. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Landstraße,
- im Osten durch die gewerbliche Bebauung Landstraße 58,
- im Süden durch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich Irdelen sowie
- im Westen durch die Bebauung Landstraße 42.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 9 die Flurstücke 867, 1331 und 1332 und in Flur 10 die Flurstücke 411, 892 (teilw.) und 725. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

- 3/. Den Vorentwurfsplanungen sowie den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen.
- 4/. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanungen eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden zusätzlich für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.“

## **Sachverhalt:**

### **1./ Ausgangssituation**

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.06.2012 ist auf Antrag der Ostermann Immobilien GmbH & Co. KG der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 „Küchenfachmarkt Ostermann“ sowie zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst worden. Ziel der Planung war es, auf Teilen der derzeit als private Pflanzfläche und als Waldfläche genutzten Flurstücke Nr. 692, 890, 891 der Gemarkung Haan, Flur 10, die südlich an die Grundstücksfläche der Möbelhäuser Ostermann und Trends angrenzen, einen Küchenfachmarkt zu errichten. Der Fachmarkt sollte eine Verkaufsfläche von rund 5.000 qm aufweisen und in II-geschossiger Bauweise ausgeführt werden. Es war beabsichtigt in diesem Bereich nur nicht-zentrenrelevante Sortimente (Küchenmöbel) zu verkaufen. Der Bebauungsplanvorentwurf, der Grundlage zum damaligen Aufstellungsbeschluss war, ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der Aufstellungsbeschluss zur 28. Änderung des FNP im Parallelverfahren umfasste dieselbe Plangebietsfläche (s. Anlage 2).

Auf der Grundlage der zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Vorentwurfsunterlagen hat die Verwaltung die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.10.2012 frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB zu den Planungsvorhaben beteiligt. Den Trägern wurde bis zum 16.11.2012 Gelegenheit gegeben, Anregungen zur Bauleitplanung vorzubringen. Seitens des Kreises Mettmann wurden im Rahmen dieser Beteiligung erhebliche Bedenken aus landschaftspflegerischer und aus planungsrechtlicher Sicht vorgetragen (s. Anlage 3). Die Bedenken richteten sich primär gegen das Vorrücken einer Bebauung in den südlich der Möbelhäuser Ostermann und Trends gelegenen Außenbereich und der damit einhergehenden Beeinträchtigung des Freiraumes. Diese Haltung wurde auch in anschließenden Abstimmungsgesprächen bestätigt und seitens des Kreises ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich abschließend abgelehnt. Gegen die Erweiterung des Möbelhauses an anderer, weniger sensibler Stelle wurden hingegen grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen.

## **2./ Geänderte Vorentwürfe**

### **a) Städtebaulicher Vorentwurf**

Aufgrund der massiven Bedenken des Kreises Mettmann hat der Vorhabenträger mit seinen Architekten die Planung überarbeitet und der Verwaltung im Mai 2013 einen veränderten städtebaulichen Entwurf vorgelegt (s. Anlage 5). Dieser sieht vor, den geplanten Küchenfachmarkt nunmehr auf der östlich an das Einrichtungshaus Ostermann angrenzenden Grundstücksfläche entlang der Landstraße zu errichten. Der geplante Baukörper soll im ersten und zweiten Obergeschoss mit einer Brücke an das bestehende Einrichtungshaus angebunden werden. Eine unmittelbare Anbindung im Bereich des Erdgeschosses ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich. Zur Umsetzung der Planung müssen Flächen, die heute durch die Firma Ostermann als Lagerflächen genutzt werden und ein derzeit an der Landstraße gelegenes und vermietetes Bürogebäude abgerissen werden. Die entfallenden Lagerflächen sollen in einem Teilbereich des bestehenden Ausweichparkplatzes der Firma Ostermann an den verbleibenden Bestand angebaut werden.

Durch den nunmehr vorgelegten Entwurf ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung folgende Vorteile:

- Durch den Bau des Küchenfachmarktes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, das Planungsvorhaben wird ausschließlich auf derzeit bereits versiegelten Flächen realisiert.
- Es erfolgt keine Umnutzung und kein Herausrücken in den Außenbereich.
- Der geplante Baukörper kann an das bestehende Möbelhaus angebunden werden, sodass für die Kunden ein unmittelbarer Durchgang entsteht, ohne dass sie das Gebäude verlassen müssen.
- Es wird ein durchgehender Gesamtauftritt des Möbelhauses entlang der Landstraße ermöglicht.
- Zwischen den bestehenden Möbelhäusern und dem geplanten Küchenfachmarkt / Lagerflächen wird parallel zur Landstraße auf den Flächen des Möbelmarktes eine durchgängige Verkehrsführung geschaffen, wodurch z.T. heutige Verkehre zwischen den Möbelhäusern und den östlichen Lagerflächen von der Landstraße auf die Fläche des Möbelhauses verlagert werden und die Landstraße entlasten.

Der vorliegende städtebauliche Vorentwurf wurde mit dem Kreis Mettmann abgestimmt. Seitens des Kreises wird die nunmehr vorgelegte Planung positiv begleitet. Des Weiteren wurde die Planung der Bezirksregierung Düsseldorf vorgestellt. Eine abschließende Abstimmung und Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt jedoch erst im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung zu den im folgenden dargestellten Bauleitplanentwürfen.

## **b) Vorentwürfe zu den Bauleitplänen**

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Entgegen der bisherigen Vorgehensweise, soll die Planung jedoch nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern über einen Angebotsplan erfolgen, da neben der Fläche des eigentlichen Küchenfachmarktes, nunmehr auch beabsichtigt ist, im Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche Anpassungen vorzunehmen. Im Einzelnen sind folgende Änderungen zu nennen:

- Anpassung der Sortimentsfestlegungen an die derzeit im Entwurf vorliegende Haaner Sortimentsliste. Hierdurch wird das Sortiment Leuchten/Lampen, was gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40b noch dem zentrenrelevanten Randsortiment zugeordnet wird, nunmehr als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment geführt und hierdurch eine größere Verkaufsfläche ermöglicht. Das Sortiment Kinderwagen (incl. Kindersitze) wird neu als nicht-zentrenrelevantes Sortiment aufgenommen. Die sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente entsprechen sowohl nach der Art als auch der Größe der Verkaufsfläche den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b.
- Insgesamt soll die Verkaufsfläche für die Bereiche Trends und Einrichtungshaus Ostermann um 2.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden, um eine Lagerfläche in ein Mitnahmelager umzuwandeln und um den im Sommer stattfindenden Verkauf von Gartenmöbeln in einem Zelt ohne Umwandlung vorhandener Verkaufsflächen ermöglichen zu können.
- Die Verkaufsfläche für den Küchenfachmarkt erhöht sich gegenüber der alten Planung zudem um 1000qm Verkaufsfläche, da durch die beiden Verbindungstrakte zum Einrichtungshaus Ostermann zusätzliche Verkaufsflächen entstehen. Diese Flächen sollen künftig nicht als reine und damit für Kunden unattraktive Verbindungsflächen genutzt werden, sondern gleichzeitig als Ausstellungs- und damit Verkaufsfläche fungieren.

Die Ziele, Bindungen und Festsetzungen für die beiden Bauleitpläne sind im Detail den Vorentwurfsplanungen sowie den Vorentwurfsbegründungen zu entnehmen, die den Anlagen 6-8 zu entnehmen sind. Die Planunterlagen wurden durch das Planungsbüro ISR im Auftrag der Firma Ostermann erstellt. Zu der Übernahme der Planungskosten ist im Rahmen der weiteren Planungen noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Neben den Bauleitplanentwürfen ist durch das Büro Stadt + Handel ein Gutachten zur Überprüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erarbeitet worden. Des Weiteren ist durch die Ingenieurgesellschaft Brilon, Bonzio, Weiser eine Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses erarbeitet worden. Aufgrund des Umfangs dieser Unterlagen und der z.T. schlechten Lesbarkeit im Schwarz-Weißausdruck, sind diese Unterlagen nur im Ratsinformationssystem einsehbar. Den Sprechern der Fraktionen im Planungs- und Umweltausschuss wird jedoch je ein Exemplar der Gutachten als auch der Bauleitpläne für die Beratungen in den Fraktionen übersendet. Eine Vertreter des Büro ISR wird im Rahmen der Sitzung die Planung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

### **3./ Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren**

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den geänderten Entwürfen zuzustimmen und die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 173 und zur 28. Änderung des FNP erneut zu fassen sowie die Ziele der Planung zu beschließen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchführen und das offizielle landesplanerische Anpassungsverfahren nach § 32 LPlG einleiten. Zudem soll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB eine Diskussionsveranstaltung auf der Grundlage der Vorentwurfsplanungen durchgeführt werden. Über die Ergebnisse dieser Beteiligungen wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten, z.B. für die Neuerrichtung eines Kreisverkehrs auf der Landstraße, gehen zu Lasten der Firma Ostermann. Die Übernahme der Kosten ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor dem Satzungsbeschluss zu regeln. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 173 treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.40b, 1. Änderung außer Kraft.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 "Küchenfachmarkt Ostermann" mit Stand vom 24.05.2012
- Anlage 2: Entwurf zur 28. Änderung des FNP im Bereich "Kampheider Straße / Irdelen" mit Stand vom 24.05.2012
- Anlage 3: Anregungen des Kreises Mettmann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Oktober/November 2012
- Anlage 4: Lage der 28. Änderung des FNP im Bereich „Landstraße“, sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße/Kampheider Straße“ zum Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2013
- Anlage 5: Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße/Kampheider Straße“, mit Stand vom 29.05.2013
- Anlage 6: Entwurf zur 28. Änderung des FNP im Bereich „Landstraße“ mit Stand vom 11.11.2013 incl. Vorentwurfsbegründung mit Stand vom 13.11.2013
- Anlage 7: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“, mit Stand vom 14.11.2013
- Anlage 8: Vorentwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ mit Stand vom 14.11.2013

Folgende Unterlagen zu den Begründungen sind nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

- Anlage 9: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Haan unter Berücksichtigung des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Stadt + Handel, Dortmund, 08.11.2013
- Anlage10: Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2013