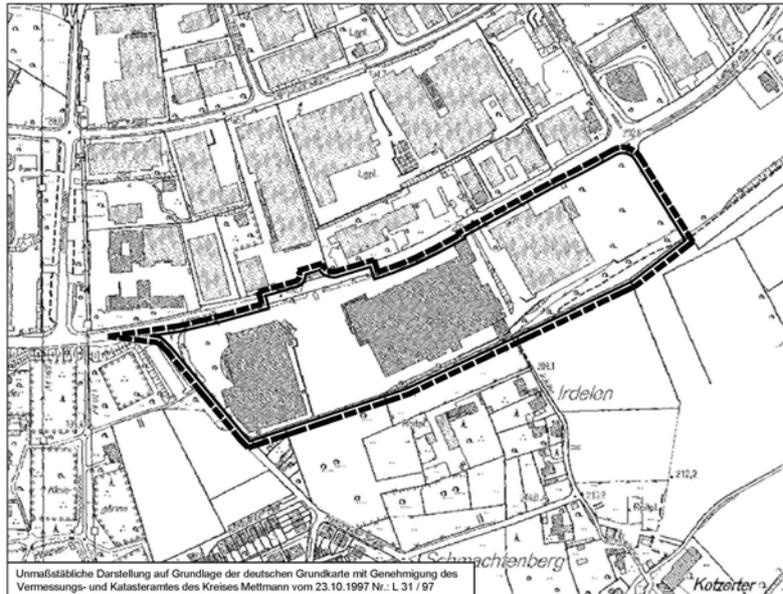


STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“



BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand Offenlage: 13.03.2014

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.....	2
1	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....	3
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren	3
1.2	Ziele der Planung.....	5
2	Darstellung des Verfahrensablaufes	6
3	Situationsbeschreibung	6
3.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bestandssituation	7
4	Vorgaben und Bindungen.....	7
4.1	Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	9
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	10
4.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	11
4.5	Bestehendes Planungsrecht.....	11
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
4.7	Ergebnisse aus der Verträglichkeitsanalyse	11
4.8	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	17
5	Städtebauliche Konzeption	18
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	18
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr	18
5.3	Wasser- und Energieversorgung	22
5.4	Entwässerungskonzept.....	22
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
6.4	Verkehrsfläche.....	26
6.5	Stellplätze, Nebenanlagen.....	27
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	27
6.7	Gestalterische Festsetzungen	27
6.8	Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen	28
7	Ergebnisse des Umweltberichts	32
8	Artenschutz / Eingriffsregelung.....	32
9	Sonstiges	33
9.1	Kosten.....	33
9.2	Städtebauliche Kenndaten.....	34
9.3	Räumlicher Geltungsbereich	34
10	Anlagenverzeichnis.....	35

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 vom Rat der Stadt Haan am 17.12.2013 beschlossenen 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, grundsätzliche 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 werden eine Erweiterung des in Haan nicht zentrenrelevanten

¹ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht, 11.11.2013, S.97.

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

Randsortimentes Leuchten auf insgesamt max. 1.200 m² sowie die Schaffung von insgesamt max. 500 m² Verkaufsfläche für das in Haan nicht zentrenrelevante Randsortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) gesichert. Mit dem Bebauungsplan wird folglich 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. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird insgesamt nicht erhöht und lediglich der Bestand gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b „Obere Landstraße“, 1. Änderung (siehe Kapitel 3.5) gesichert. Zusätzlich wird über den Plan 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.

Der Bebauungsplan Nr. 173 dient zudem der Verbesserung der Verkehrserschließung des Plangebiets und der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Landstraße durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes. Die dafür notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

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

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 drei 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 werden durch die Planung die Entwicklungspotenziale der Firma Ostermann GmbH & Co. KG gesichert, um heutigen Marktanforderungen gerecht zu werden und den Standort Haan langfristig zur Versorgung der Stadt Haan und der Region zu sichern.

2 Darstellung des Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 03.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) fand am 06.02.2014 statt.

In der Zeit vom 23.02.2014 bis 14.02.2014 konnten die Unterlagen im Planungsamt der Stadt Haan zudem eingesehen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2013 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.02.2014.

Öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dem Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan soll auf Grundlage dieser Begründung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Beschluss empfohlen werden.

Flächennutzungsplan

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Landstraße“ der Stadt Haan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ durchgeführt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 30.01.2014 der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.

3 Situationsbeschreibung

3.1 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 Düssel-

dorf 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.

3.2 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.

4 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

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

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



Ausschnitt Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Die regionalplanerische Verträglichkeit wurde 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 können. 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 ange-regt, diese Bereiche mit in den westlich der Kampheider Straße angrenzenden ASB auf-zunehmen.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind nach landesplanerischen Vorgaben groß-flächige Einzelhandelsvorhaben nur im Allgemeinen Siedlungsbereich vorgesehen. Dies-es 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 Ein-zelhandelsbetriebe 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 fer-ner 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 gering-fügig erweitert werden, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungs-

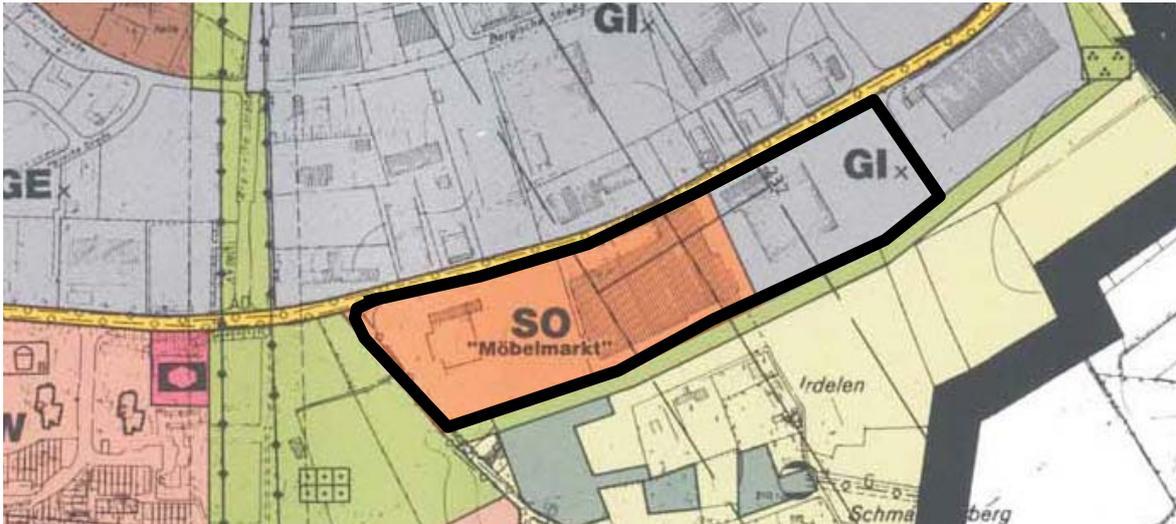
bereiche erfolgt. Für die bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends wird diesem Ziel entsprechend eine Bestandssicherung und geringfügige Verkaufsflächenerweiterung erfolgen.

Eine abschließende Prüfung hat bereits im Rahmen des landeplanerischen Abstimmungsverfahrens, gem. §34 (1) Landesplanungsgesetz, stattgefunden. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wird der vorliegenden Planung zugestimmt. Darüber hinaus sind die Bezirksregierung und die Stadt Haan einvernehmlich der Auffassung, dass der Planbereich in einen Allgemeinen Siedlungsbereich umgewandelt werden sollte, da sich auf den Flächen seit mehreren Jahren ein Strukturwandel vollzieht, der die Darstellung eines Gewerbe- und Industriebereiches als nicht mehr sachgerecht erscheinen lässt. Die Bezirksregierung Düsseldorf ist nach abschließender Prüfung somit der Auffassung, dass bei der vorliegenden Planung eine Ausnahme nach Ziel 7 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gegeben ist.

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

4.2 Flächennutzungsplan

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.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP 1994)
Quelle: Stadt Haan

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.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat gemäß § 34 Abs. 1 LPlG der 28. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt.

4.3 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).

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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. Am 17.12.2013 wurde das Einzelhandelskonzept vom Rat der Stadt Haan beschlossen

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

4.7 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.

³ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht, 11.11.2013

Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Die in dem LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – enthaltenen Ziele sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten, die in dem LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – enthaltenen Grundsätze sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

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 wurde durch das Gutachten die Einhaltung der sonstigen für das Planverfahren relevanten Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel überprüft.

Die Verkaufsfläche (VKF) wird von derzeit 32.000 m² auf zukünftig maximal nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige 40.000 m² steigen. Die vom Gutachterbüro Stadt + Handel 2014 geprüfte Erweiterungsverkaufsfläche beträgt rein rechnerisch 9.300 m², was einem rein rechnerischen Zuwachs von derzeit 32.000 m² auf 41.300 m² bedeuten würde. Durch die Prüfung der maximalen Erweiterungsverkaufsflächen, deren Summe zzgl. des Bestands die nach Bebauungsplan maximalen 40.000 m² VKF übersteigen würde, wird ein worst case Ansatz des Gutachtens von Stadt + Handel 2013 vorgenommen, da in allen Sortimentsbereichen die maximal zu erwartenden Verkaufsfläche geprüft wurden.

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

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, 26.02.2014

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/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 Umsatzumverteilungen, 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 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 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 Ziel

Standorte 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 laufende 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 lang-

fristigen 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 vorhandenen 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 verbraucher-nahe 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.

4.8 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.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bebauungskonzept 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.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Gesamtstandort wird 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 Verkehrsbezie-

hungen 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.

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

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

diesen Straßen beträgt die zulässige Geschwindigkeit 50 km/h. Die Einmündungen der Kampheider Straße und der Rheinischen Straße (östlicher Arm) in die Landstraße sind vorfahr geregelt. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 4)

„Alle Zufahrten vom Möbelhaus zur Landstraße bzw. Kampheider Straße sind vorfahr 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 die-

ser 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-spitzenstunde 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 Verkehrsbelastungen 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. 200 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.

5.3 Wasser- und Energieversorgung

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

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

5.4 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird über die vorhandenen Kanäle abgeleitet.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser des Plangebietes wird über die vorhandenen Kanäle und privaten Rückhaltesysteme abgeleitet. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als fast vollständig versiegelt dar. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird keine erhöhte Versiegelung des Plangebiets einhergehen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 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 überschreitet. 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 wird 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. 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.

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 und Kinderwagen inklusive Kinderautositze) 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-, Kork-, Korb- und Flechtwaren, Elektrokleingeräte, Bastelbedarf) die maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzungen begrenzt. Die vorgenommenen Begrenzungen entsprechen den

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b. 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 Versorgungsbereiche 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 Elektrogeräte 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.

Um von der Lage südlich der Bundesautobahn A46 profitieren zu können und um auf den Standort künftig ausreichend aufmerksam zu machen, ist im Plangebiet 1 Werbepylon bis zu einer maximalen Höhe von 237,0 m über Normalhöhenull (ü NHN) zulässig. Das entspricht der Höhe der im Umfeld befindlichen Werbepylone und ermöglicht eine Werbeanlage von rd. 35 m Höhe. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu weiteren gewerblichen Einrichtungen in der Umgebung des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die künftige Entwicklung des Stadtraums machen diese Regelung erforderlich.

6.2 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 Möbeleinzelhandel 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.

6.3 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.

6.4 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 Verbes-

serung 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.

6.5 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.

6.6 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 und Ein- bzw. Ausfahrten sind in diesen Bereichen unzulässig. Bereiche fehlender Gehölzbepflanzung sind gem. § 9, Absatz 1, Nr. 25a BauGB mit standort-heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Die Festsetzungen werden getroffen, um den vorhandenen Grünstreifen, in Abgrenzung zum unmittelbar anschließenden Landschaftsraum und zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern und zur Landstraße durchgängig zu gestalten.

6.7 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 be-

schränkt, 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.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie das bei dem in Rede stehenden Plangebiet der Fall ist, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar. Die Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Straßensystemen bietet eine gute Anbindung an diese Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von dessen Nutzungen auf den umliegenden Bestand mit seinen schützenswerten Wohnnutzungen zu untersuchen und zu bewerten. Das schalltechnische Gutachten orientiert sich an dem im Plangebiet vorhanden Bestand und dem erkennbar geplanten Vorhaben der Ansiedlung eines Küchenfachmarktes und der Umorganisation des bestehenden Möbellagers. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Zur Untersuchung möglicher Lärmeinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ (s. Anlage 3 zur Begründung) durch das Büro Brilon Bondzio Weiser aus Bochum durchgeführt, um die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld und das Plangebiet selbst zu ermitteln und zu bewerten. Dabei wurden die durch den Möbelhausstandort verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm, der 16. BImSchV und der DIN 18005 untersucht.

Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens und der durch den ruhenden Verkehr verursachten Verkehrsgeräusche bezieht sich der Gutachter auf die Verkehrsuntersuchung⁷ des Gutachterbüros Brilon Bondzio Weiser GmbH aus Bochum.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen des Vorhabens auf die Nachbarschaft nach TA-Lärm begutachtet. Dabei wurden die nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt.

„Nach TA-Lärm ist für jeden Immissionsort die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen zu ermitteln. Im Umfeld des Planbereichs befindet sich eine Vielzahl weiterer gewerblicher Nutzungen. Die Berücksichtigung der anderen Nutzungen kann nach TA-Lärm unterbleiben, wenn die Immissionsrichtwerte durch die untersuchte Nutzung um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden“ (Brilon Bondzio Weiser, S. 8).

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann für den gewerblichen Lärm festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden und damit die Obergrenze der zulässigen Schallimmissionen (in GI-Gebieten 64 dB(A) tags und nachts, in MI-Gebieten 54 dB(A) tag und 39 dB(A) nachts und in WA-Gebieten 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts) an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 18-19)

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt auch die technische Gebäudeausstattung (Klima- und Lüftungstechnische Anlage) der bestehenden Möbelhäuser im Plangebiet. Das Gutachten kommt hier zu dem Ergebnis, dass diese mit Werten von unter 30 dB(A) (vgl. Anlage 8 des Schallgutachtens) lediglich von untergeordneter Bedeutung im Verhältnis zum Gesamtpegel sind. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 18-19)

⁶ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, März 2014

⁷ Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2013

„Grundsätzlich ist allerdings festzuhalten, dass die Höhe des Teilpegels von der Entfernung zwischen Schallquelle und Empfänger und der Schalleistung des Gerätes abhängt. Im Rahmen des Bauantrages sollte eine Überprüfung bei Kenntnis der Gerätedetails erfolgen. Jedenfalls zeigen die Berechnungen, dass Probleme bei entsprechender Planung gelöst werden können“ (Brilon Bondzio Weiser, S. 19).

Im Bebauungsplan besteht in Bezug auf den Immissionsschutz daher kein weiterer Regelungs- oder Festsetzungsbedarf, da unter Berücksichtigung der vorliegenden Planvariante der Bebauungsplan vollziehbar ist. Das schalltechnische Gutachten orientiert sich an dem im Plangebiet vorhanden Bestand und dem erkennbar geplanten Vorhaben der Ansiedlung eines Küchenfachmarktes und der Umorganisation des bestehenden Möbellagers. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

Verkehrslärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es neben den gewerblichen Geräuschen auch die Wirkung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßennetz zu ermitteln und zu bewerten. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die bereits heute bestehende Vorbelastung der Landstraße.

Berechnungsergebnisse für die öffentlichen Verkehrsflächen nach DIN 18005

Die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden bereits heute an einem Teil der in einem allgemeinen Wohngebiet befindlichen Nutzungen, südwestlich des Plangebietes, überschritten (vgl. Anlage 9 und 10 des Schallgutachtens). „[So werden] Am Haus Kampheider Feld 7 [...] [die] Beurteilungspegel von bis zu 58/50 dB(A) tags/nachts erreicht. Die Grenze von 70/60 dB(A) wird nicht überschritten. Im Verlauf der Landstraße bei den GI-Nutzungen werden Höchstwerte von bis zu 67/58 dB(A) erreicht. Auch hier wird die Grenze von 70/60 dB(A) nicht erreicht“ (Brilon Bondzio Weiser, S. 11 [eigene Ergänzungen]).

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen und den damit ausgelösten Verkehren wird es lediglich in Teilbereichen zu einer marginalen Steigerungen der Beurteilungspegel von bis zu 0,5 db(A) im Bereich der Landstraße kommen. Diese Erhöhung ist als marginal zu bezeichnen, da Lärmerhöhungen nach allgemeiner Auffassung für das menschliche Ohr grundsätzlich erst ab einer Pegelerhöhung von 1 bis 2 dB (A) überhaupt wahrnehmbar sind. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 12)

Für den südlich angrenzenden Bereich Irdelen wird hingegen ein Rückgang der Beurteilungspegel prognostiziert, was mit einem möglichen baulichen Lückenschluss zwischen dem Sondergebiet SO2 und SO3 in Verbindung gebracht werden kann. Im Bereich

Irdelen liegen die Beurteilungspegel ohnehin mehr als 10 dB(A) unter den Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 11-12)

Berechnungsergebnisse für die öffentlichen Verkehrsflächen nach 16. BImSchV

Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt ebenfalls den baulichen Eingriff in die Landstraße durch die Errichtung eines Kreisverkehrs. „Dabei ist streng genommen nur der direkte Einflussbereich des baulichen Eingriffs von Relevanz, also der Abschnitt der Landstraße, in dem der Kreisverkehr errichtet wird, um die Erschließung der beiden Parkplätze des Möbelhauses zu verbessern. [...] Die Beurteilungspegel liegen in der Analyse mit maximal 63/54 dB(A) unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Veränderung beträgt maximal 0,5 dB(A). Die Beurteilungspegel im Planfall liegen ebenfalls bei 63/54 dB(A). Der Immissionsgrenzwert von 69/59 dB(A) ist deutlich unterschritten. Damit ist die Veränderung der Lärmbelastung durch den Umbau zum Kreisverkehr als nicht wesentlich einzustufen. Schallschutzmaßnahmen sind folglich nicht erforderlich“ (Brilon Bondzio Weiser, S. 12).

Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan Nr. 173 für die Sondergebiete SO1 bis SO4 passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z.B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), festgesetzt. Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109, Tabelle 8 und 9 (vgl. Anlage 8 des Schallgutachtens). Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile. Da im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung im Sondergebiet für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) keine schallgedämmten oder nur Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß notwendig. Diesem Umstand trägt die Festsetzung einer Ausnahme Rechnung, nach welcher die mit dem jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzten Anforderungen der DIN 4109 nicht erfüllt werden müssen, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch ein geringeres Schalldämmmaß ausreicht oder aber Schallschutzmaßnahme gar nicht ergriffen werden müssen.

Resümee

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung und der Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

7 Ergebnisse des Umweltberichts

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein separater Umweltbericht⁸ erstellt (s. Anlage 4 zur Begründung). Die detaillierten Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden.

8 Artenschutz / Eingriffsregelung

Artenschutz

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Untersuchung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen. Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wurde in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV die Artengruppen genauer untersucht. Die detaillierten Ergebnisse werden in einem separaten Gutachten⁹ dargelegt.

Das Gutachten vom 12.03.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort im Rahmen der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Durch die Freilandkartierungen konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden und durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten keine Verschlechterung zu erwarten sind. (vgl. ISR 2014 – Artenschutzprüfung, S.18-19)

Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs.1 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach §1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG dazu verpflichtet, dass Beeinträchtigungen soweit als möglich vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig ausgeglichen oder in anderer Weise kompensiert werden.

⁸ Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 13.03.2014

⁹ Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 12.03.2014

Zur Bewertung der durch den Bebauungsplan Nr. 173 verursachten Eingriffe wurde im Rahmen des Umweltberichtes¹⁰ (s. Anlage 4 zur Begründung) eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass nach §1a Abs.3 S.5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den Untersuchungsraum besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.40b, „Obere Landstraße“ (1. Änderung). Aufgrund der Analogie des bestehenden und des neuen Planungsrechts ist ein Ausgleich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches nicht notwendig. Die im Bebauungsplan Nr.40b „Obere Landstraße“ (1. Änderung) festgesetzte Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern bleibt im Bebauungsplan Nr.173 „Landstraße / Kampheider Straße“ erhalten. Darüber hinaus werden sinngemäß zusätzlich weitere Flächen dieser Zweckbestimmung („Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) entlang der Kampheider Straße im Osten sowie der Landstraße im Norden des Plangebietes festgesetzt. Im Bereich des SO2 wird entlang der Landstraße eine Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl sind in beiden Bebauungsplänen identisch, so dass keine zusätzlichen Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans Nr.173 „Landstraße / Kampheider Straße“ zu erwarten sind. Da im neuen Planungsrecht nicht nur der Erhalt, sondern auch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird, ist von einer Aufwertung des Untersuchungsraumes auszugehen. (vgl. ISR 2014 - Umweltbericht, S. 22-23)

9 Sonstiges

9.1 Kosten

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

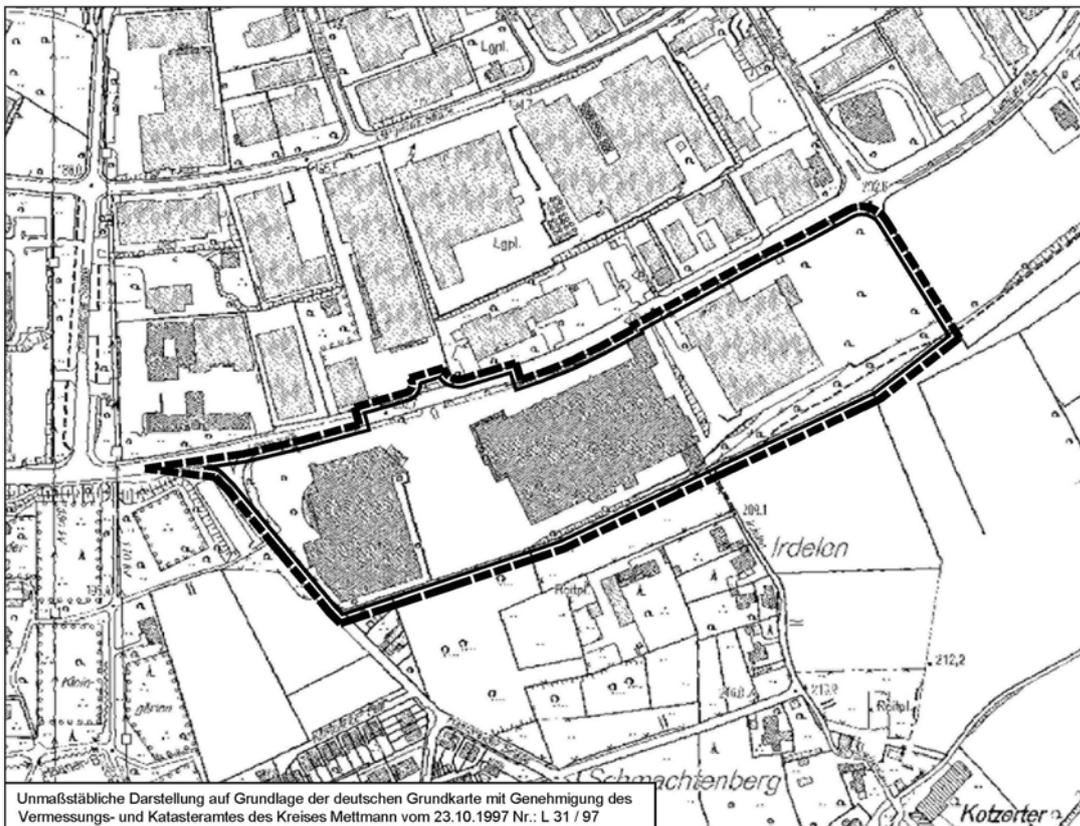
¹⁰ Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 13.03.2014

9.2 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**

9.3 Räumlicher Geltungsbereich



10 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, 26.02.2014
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2013
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, März 2014
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 13.03.2014
- Anlage 5: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 12.03.2014