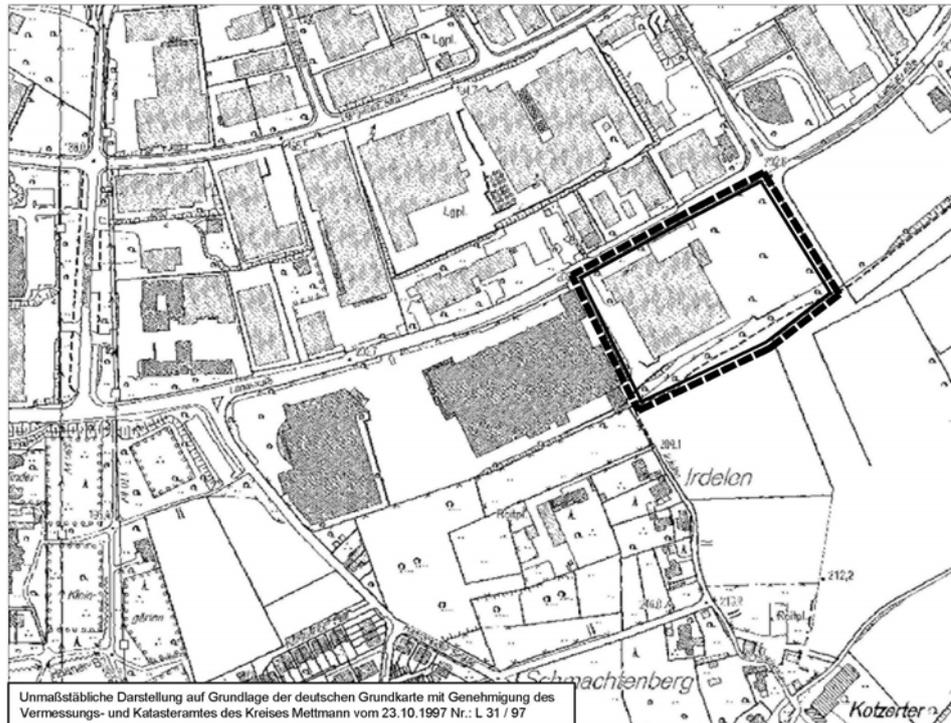


# STADT HAAN

## 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Landstraße“



## BEGRÜNDUNG

Stand Satzung: 17.07.2014

**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

<b>1</b>	<b>Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich .....	3
1.2	Darstellung des Verfahrensablaufes .....	3
1.3	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	4
1.4	Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung .....	4
1.5.	Vorhandenes Planungsrecht .....	4
1.5.1	Regionalplan .....	4
1.5.2	Flächennutzungsplan .....	4
1.5.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht.....	5
1.5.4	Bebauungsplan .....	5
1.5.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....	5
1.6	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	5
1.7	Ziel und Zweck der Planung.....	5
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	7
2.2	Einzelhandelskonzept .....	7
2.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
2.4	Verkehrliche Erschließung .....	14
2.5	Lärmimmissionen .....	15
2.6	Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung .....	16
<b>3</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Anlagenverzeichnis</b> .....	<b>17</b>

# **1 Vorgaben**

## **1.1 Geltungsbereich**

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

Das Plangebiet liegt südlich der Autobahn BAB 46 im Industriepark Haan-Ost. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 9 die Flurstücke 867, 1331 und 1332 und in Flur 10 die Flurstücke 411 und 725. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 28.585 m<sup>2</sup>. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich nordöstlich der Flächen des ansässigen Einrichtungshauses „Ostermann“ am südlichen Ortsrand der Stadt Haan im Gewerbegebiet Haan Ost. Nördlich an das Plangebiet schließt die Straße „Landstraße“ an.

## **1.2 Darstellung des Verfahrensablaufes**

### Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Unterausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 03.12.2013 die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Landstraße“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen. Die vorgenannten Beschlüsse wurden am 24.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

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

### 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 Anschreiben vom 16.12.2013 mit der Frist zur Stellungnahme bis zum 07.02.2014.

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

Die öffentliche Auslegung der 28. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Landstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.05.2014 bis zum 27.06.2014.

### **1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist derzeit bebaut und durch das Möbelabholzentrum des Einrichtungshauses Ostermann genutzt. Neben dem Möbelabholzentrum befinden sich im Plangebiet eine Parkplatzanlage und Anlieferbereiche. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße.

### **1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung**

Südöstlich grenzen das Einrichtungshaus „Ostermann“ und der Mitnahmemöbelmarkt „Trends“ an das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung. Nordöstlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Das Umfeld an der „Landstraße“ ist generell durch gewerbliche und industrielle Nutzungen unterschiedlichster Art geprägt. Der Anschluss an die Bundesautobahn 46 erfolgt im weiteren östlichen Verlauf. Im Süden schließen ein Grünflächenband sowie darüber hinaus landwirtschaftlich und genutzte Fläche an.

### **1.5. Vorhandenes Planungsrecht**

#### **1.5.1 Regionalplan**

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

#### **1.5.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) wird das Plangebiet als Industriegebiet gekennzeichnet. Damit der beabsichtigte Küchenfachmarkt am Standort planungsrechtlich ermöglicht und das vorhandene Möbelabholzentrum gesichert ist, muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Küchenfachmarkt und Lager/ Möbelabholzentren“ stattfinden.

### **1.5.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht**

Das Plangebiet befindet sich 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).

### **1.5.4 Bebauungsplan**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### **1.5.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)**

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu FFH-Gebieten. Durch das geplante Vorhaben werden demnach keine FFH-Gebiete sowie deren Wirkzonen tangiert.

### **1.6 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 sind im Umweltbericht integriert.

### **1.7 Ziel und Zweck der Planung**

Das Einrichtungshaus „Ostermann“ und der Mitnahmемöbelmarkt „Trends“, der Ostermann GmbH & Co. KG mit Firmensitz in Witten beabsichtigt für den bestehenden Niederlassungsstandort im Industriepark Haan-Ost das Angebotssortiment zu modernisieren und den heutigen Ansprüchen des Marktes anzupassen. Für die beiden bestehenden Möbelhäuser ist eine geringfügige Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche erforderlich. Darüber hinaus beabsichtigt die Ostermann GmbH & Co. KG für den bestehenden Niederlassungsstandort das Angebotssortiment mit der Errichtung eines eigenständigen Küchenfachmarktes zu spezialisieren.

Die Motivation für die 28. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Notwendigkeit im Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ ein Sondergebiet festzusetzen, um den beabsichtigten Küchenfachmarkt am Standort entsprechend planungsrechtlich zu sichern.

Seit mehreren Jahren ist im Bereich Möbel ein Trend zur Ausdifferenzierung des Warenangebotes zu verzeichnen. Küchen sind weiterhin ein umsatzstarkes und nachgefragtes Sortiment. Kunden fordern in dieser Hinsicht eine Fachbetreuung und -beratung und beanspruchen dahingehend eher den Spezialisten als den Generalisten. Dem Kundenwunsch nach spezialisierter Beratung, einem guten Warenangebot und guter Erreichbarkeit soll mit einem eigenständigen Küchenfachmarkt am bestehenden Ostermannstandort in Haan Rechnung getragen werden.

Über den Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ wird die Ansiedlung eines eigenständigen Küchenfachmarktes, mit insgesamt rd. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten, planungsrechtlich ermöglicht. Der Küchenfachmarkt soll sich im Südwesten 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist. Durch die notwendige Brücke zwischen den beiden Baukörpern entsteht eine Verkehrsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Somit wird im Bereich des heutigen Möbelabholzentrums eine Erweiterung des Möbeleinrichtungshauses Ostermann lediglich für das großvolumige Kernsortiment Küchen stattfinden.

In der vom Rat der Stadt Haan am 17.12.2013 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> für die Stadt Haan haben die Gutachter dem Einrichtungshaus „Ostermann“ und dem Mitnahmemöbelmarkt „Trends“, aufgrund der betrieblichen Ausgestaltung und der verkehrsgünstigen Lage, grundsätzlich eine regionale Versorgungsfunktion im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zugesprochen. Derzeit sind bereits 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 2.500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente, über den rechtskräftigen Bebauungsplan<sup>2</sup>, für die Möbelhäuser „Ostermann“ und „Trends“, gesichert. Um die bestehenden Möbelhäuser den heutigen Anforderungen des Marktes 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Be-

---

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

<sup>2</sup> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b „Obere Landstraße“

bauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“) wird daher die Verkaufsfläche für die beiden Möbelhäuser „Ostermann“ und „Trends“ geringfügig um 2.000 m<sup>2</sup> im Kernsortiment Möbel, auf insgesamt 34.000 m<sup>2</sup>, erweitert werden. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird insgesamt nicht erhöht.

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

## **2 Planungsgrundlagen**

### **2.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 28. Änderung gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Küchenfachmarkt und Lager/ Möbelabholzentren“ beabsichtigt.

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

### **2.2 Einzelhandelskonzept**

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<sup>3</sup> erarbeitet. Am 17.12.2013 wurde das Einzelhandelskonzept vom Rat der Stadt Haan beschlossen

### **2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß Kapitel 1.4.1 wird das Plangebiet derzeit als *Gewerbe- und Industriebereich (GIB)* dargestellt.

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

---

<sup>3</sup> Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht, 11.11.2013

Bereits die bestehenden Möbelhäuser liegen im GIB, in dem gemäß den textlichen Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) 99 die Erweiterung von bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im geringfügigen Maße möglich sind. Um für den vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstandort Planungssicherheit zu erhalten, hat die Stadt Haan im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf angeregt, diese Bereiche mit in den westlich der Kampheider Straße angrenzenden ASB aufzunehmen.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind nach landesplanerischen Vorgaben großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Allgemeinen Siedlungsbereich vorgesehen. Dieses Erfordernis ist gem. § 4 ROG (Raumordnungsgesetz) als Ziel der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten. Des Weiteren sieht der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel große Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen vor. Eine Ausnahme besteht jedoch für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei ist allerdings der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche (max. jedoch 2.500 m<sup>2</sup>) zu beschränken und ferner zu berücksichtigen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht beeinträchtigt werden.

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

Eine abschließende Prüfung hat bereits im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens, gem. § 34 Abs. 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.

Die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel wurden bislang in § 24a LEPro NRW geregelt. Das LEPro und somit auch die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. 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 Verträglichkeitsgutachten<sup>4</sup> 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 Berücksichtigung der sonstigen für das Planverfahren relevanten Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel überprüft.

Folgende Ergebnisse lassen sich zu Ziel 7 des Landesentwicklungsplans Nordrhein- Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel aus dem Verträglichkeitsgutachten festhalten:

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Küchenfachmarkts und des Sortiments Leuchten/ Lampen

„Von Auswirkungen der Vorhabenansiedlung sind vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (zumeist in städtebaulich nicht integrierten Lagen) in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Küchenmöbel, Elektrogroßgeräte und Leuchten/ Lampen betroffen. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die

---

<sup>4</sup> 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

Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.“ (vgl. Stadt + Handel 2014, 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 2014, 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 2014, 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 2014, S. 60).

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen Erweiterung Sortiment Möbel

„Durch die Erweiterung des in allen Kommunen des Untersuchungsraums nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel um 2.000 m<sup>2</sup> 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 2014, S. 48).

„[...] vor dem Hintergrund einer Umsatzsteigerung i. H. v. 1,5 – max. 3,1 Mio. Euro durch die Verkaufsflächenerweiterung von 2.000 m<sup>2</sup> 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 2014, 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 2014, 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 2014, 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 2014, S. 50 - 51).

„Für die Verkaufsflächenerweiterung von 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

nicht erfolgen“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 51).

Folgende Ergebnisse lassen sich zu den weiteren Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel aus dem Verträglichkeitsgutachten festhalten:

#### Zu 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 laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf zukünftig als ASB dargestellt werden. Durch die Verortung des Standorts Ostermann Haan in einem GIB sind die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung derzeit nicht kongruent zu 1 Ziel des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Falls im Rahmen der derzeit laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf der Standortbereich als ASB dargestellt werden sollte, wären die Maßnahmen zur Standortsicherung und der damit einhergehenden Anpassung der Bauleitplanung kongruent zu dem genannten Ziel.“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 52)

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

- durch die Ansiedlung des Küchenfachmarkts,
- die Erweiterungen des Sortiments Leuchten/ Lampen,
- die Ansiedlung des Sortimentsbereichs Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) und
- die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel um 2.000 m<sup>2</sup>

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 2014, S. 60 - 61)

#### Zu 3 Ziel

##### Beeinträchtigungsverbot

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 Beeinträchtigungsverbot wird daher entsprochen.

#### Zu 4 Grundsatz

##### Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

„Der prognostizierte Umsatz des Standorts Ostermann Haan im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan, so dass die Kongruenz des Vorhabens zu 4 Grundsatz des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht gegeben ist. Durch die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, zudem sind keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 55).

#### Zu 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 m<sup>2</sup> 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 2014, S. 55)

#### Zu 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VKF nicht überschreiten, d. h. der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> rd. 6 %. Die geplanten Maßnahmen [...] sind demnach kongruent zu 6 Grundsatz [...]“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 55).

Im Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ 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.

Unter Berücksichtigung des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel kann festgestellt werden, dass die Ziele der Raumordnung beachtet werden können und das Vorhaben die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan formulierten Anforderungen erfüllt und nicht den Zielen des LEP Sachlicher Teilplan entgegen steht.

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

Die städtebauliche und raumordnerische 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 Fortschreibung des Einzelhandels Konzeptes aus dem Jahr 2013 übereinstimmen. (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 59)

## **2.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt der Firma Ostermann GmbH & Co. KG von der „Landstraße“ aus erschlossen.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit der bestehenden Möbelhäuser Ostermann und Trends sowie des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Verkehr sicher-

zustellen wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> zur Anbindung der bestehenden Möbelhäuser und die Ansiedlung des Küchenfachmarkts erstellt.

Vom Gutachter wird ein Umbau des vorhandenen Knotenpunktes Landstraße/Zufahrt Ostermangelände 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.

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.

## **2.5 Lärmimmissionen**

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zur Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> (s. Anlage 3 zur Begründung) durch das Büro Brilon Bondzio Weiser auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Dabei wurden die durch das Möbelhaus 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. 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 der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen der Möbelhäuser auf die Nachbarschaft nach TA-Lärm begutachtet und dabei die nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt.

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) tags 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)

---

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

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

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.

Das Gutachten kommt hier zu dem Ergebnis, dass es durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen und den damit ausgelösten Verkehren lediglich in Teilbereichen zu einer marginalen Steigerung der Beurteilungspegel von bis zu 0,5 dB(A) im Bereich der Landstraße kommt. 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. 11)

Für den südlich angrenzenden Bereich Irdelen wird es zu keiner Veränderung der ohnehin mehr als 10 dB(A) unter den Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts liegenden Beurteilungspegel kommen. (vgl. Brilon Bondzio Weiser, S. 11-12)

Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt ebenfalls den baulichen Eingriff in die Landstraße durch die Errichtung eines Kreisverkehrs. Hier beträgt die Veränderung im Bereich der Landstraße maximal 0,5 dB(A). „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).

Zusammenfassend lässt sich durch die vorliegenden Ergebnisse zum Lärmschutz darstellen, dass auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und der konkreten Planung eine Erweiterung des bestehenden Möbelhausstandortes realisierbar sowie der Standort entwickelbar ist. Die Konfliktbewältigung findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Detaillierte Ergebnisse können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 173 entnommen werden.

## **2.6 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet soll die Versorgung mit Wasser und Energien durch die Ausweitung der vorhandenen Netze der Stadtwerke Haan erfolgen.

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

#### Schmutzwasser

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

#### Niederschlagswasser

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

### **3 Umweltbericht**

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein separater Umweltbericht<sup>7</sup> erstellt (s. Anlage 4 zur Begründung). Die detaillierten Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden.

Im Sinne der Absichtung nach §1a Abs.4 S.5 BauGB erfolgt eine nähere Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr.173 „Landstraße / Kampheider Straße“.

### **4 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 zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Landstraße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 12.03.2014

---

<sup>7</sup> Umweltbericht zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Landstraße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 12.03.2014