

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	11.02.2020

Bebauungsplan Nr. 40b
hier: Anfrage zur Änderung des Bebauungsplans im Bereich Gut Hahn

Beschlussvorschlag:

Beschluss gemäß Beratungsergebnis

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Der Eigentümer des Gutes Hahn hat bereits mehrfach bei der Verwaltung vorgesprochen. Er möchte die östlich des Gutes Hahn unter den Hochspannungsfreileitungen liegenden Grundstücksflächen einer gewerblichen Nutzung zuführen, um so die vorhandenen, umfangreichen Flächen, die zum Gut Hahn gehören, baulich und wirtschaftlich besser nutzen zu können. Konkret besteht derzeit ein Interesse des nordöstlich an diese Flächen angrenzenden Gewerbebetriebes, zusätzliche Lagerflächen für seinen Betrieb zu erwerben. Da diesem Vorhaben derzeit das bestehende Bauplanungsrecht entgegen steht, kann es nur über die Änderung des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b und des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden. Aufgrund dessen wurde vereinbart, dass die Planungsabsicht dem zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorgelegt wird, um zu prüfen, ob eine grundsätzliche Bereitschaft des Ausschusses zur Änderung der Bauleitpläne besteht. Zur Beratung und Darstellung seiner Planungs Ideen hat der Vorhabenträger das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH beauftragt. In der Sitzung des Ausschusses wird ein Mitarbeiter des Büros anwesend sein, um die Planungsabsichten vorzustellen und für Rückfragen zur Verfügung zu stehen.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Gut Hahn und seine östlich unter den Hochspannungsfreileitungen gelegenen Grundstücksflächen liegen im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40b der Stadt Haan, welcher im Februar 1977 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke unterhalb der Hochspannungsfreileitung bzw. für deren Schutzstreifen (gemäß Bebauungsplan 33m und 28m) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Für die Grundstücksflächen westlich der Freihaltezone ist Mischgebiet, mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer II-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich die Gebäude des Hotel-Restaurants Gut Hahn. Die Baugrenzen orientieren sich an den Schutzzonen zur Hochspannungsfreileitung im Osten, während nach Süden und Westen alle Grundstücksbereiche überbaubar sind. Im Norden reichen die Baugrenzen bis an die Wiesenflächen am Panoramamaradweg heran; das Mischgebiet selbst endet erst wenige Meter südlich des Panoramamaradweges, welcher selbst innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ liegt (s. Anlage 1).

Durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1994) wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 b nachvollzogen und die Flächen unter den Hochspannungsfreileitungen und den Freihaltezonen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt (s. Anlage 2). Die westlich angrenzenden Flächen des Gutes Hahn wurden als Mischgebiet ausgewiesen.

3. Bestandssituation

Die im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 40b dargestellte bzw. festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ wurde nie umgesetzt. Stattdessen wurden im Eckbereich Bergische Straße / Rheinische Straße ein Firmenparkplatz und nördlich der Zufahrt zum Gut Hahn eine Stellplatzanlage für den dortigen Landgasthof im Wege der Befreiung genehmigt (s. Anlage 3). Beide Anlagen wurden mit Rasengittersteinen bzw. als wassergebundene Decke angelegt. Auf den übrigen als Grünfläche ausgewiesenen Flächen hat sich im Laufe der Jahre eine Sukzessionsfläche aus Baum- und Strauchwerk entwickelt, welche z.T. auch in die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen übergeht. Nordöstlich des Gutes Hahn wurde ein Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah in Form einer mit Wiese bewachsenen Mulde angelegt. Bauplanungsrechtlich liegt dieses zur Hälfte in der Grünfläche und zur Hälfte im Mischgebiet. Die westlich angrenzenden Wiesenflächen südlich des Panoramamaradweges gehören auch zum Grundbesitz des Gutes Hahn. Diese sind bauplanungsrechtlich als nicht überbaubare Mischgebietsflächen ausgewiesen. Südlich davon hinter einer Baumreihe befindet sich der Landgasthof Gut Hahn mit seinen Außenanlagen.

4. Angedachtes Baukonzept

Durch das Planungsbüro ISR ist im Auftrag des Eigentümers ein erstes Baukonzept erarbeitet worden, welches die angedachten Zielvorstellungen abbildet (s. Anlage 4). So ist vorgesehen im nördlichen Teil der Grundstücksflächen unterhalb der Hochspannungsfreileitung eine Gewerbefläche mit ca. 3100 Quadratmetern auszuweisen, um so für den angrenzenden Gewerbebetrieb eine zusätzliche Lagerfläche zu erhalten. Daran südlich anschließend verbliebe eine Parkplatzfläche für das Gut Hahn. Südlich der Zufahrt zum Landgasthof könnte eine weitere Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 3.300 qm ausgewiesen werden. Zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem Gut Hahn sollen größere Teile der

vorhandenen Sukzessionsfläche erhalten werden und so eine natürliche Gliederung der einzelnen Teilbereiche sichern. Auch nach Norden zu den Wiesenflächen im Bereich des Panoramaradweges sollen Teile des vorhandenen Baum-/Strauchbestandes erhalten bleiben. Die bisher im BP 40b noch als nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzten Wiesenflächen südlich des Panoramaradweges sollen ebenfalls erhalten bleiben.

5. Planungserfordernis

Zur Umsetzung des o.a. Bebauungskonzeptes muss der Bebauungsplan Nr. 40b geändert und die bisherige Grünflächenausweisung zu Gunsten einer gewerblichen Bebauung geändert werden. Die zu erhaltenen Teile des vorhandenen Baum-/Strauchbestandes müssten durch eine Pflanzbindung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert werden. Neben dem Bebauungsplan Nr. 40b muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden, da dieser hier ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausweist.

Für den betroffenen Bereich wurde bereits mit Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Haan am 04.11.1997 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b gefasst. Das Plangebiet umfasste neben den Flächen um das Gut Hahn jedoch auch die Gewerbebereiche südlich der Bergischen Straße zwischen Westfalenstraße und B 228 sowie Flächen nördlich des Panoramaradweges (s. Anlage 5). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Zuge der Planungen zur 1. Änderung des BP 40b mit der Zielsetzung gefasst, in diesem Bereich die gewerblichen Nutzungen zu sichern und u.a. großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungsstätten auszuschließen. Die Planung wurde aufgrund der Priorisierung anderer Planverfahren und dem Fehlen eines konkreten Planungsanlasses bisher nicht weiter bearbeitet.

Im Jahr 2006 wurde im Rahmen einer Trägerbeteiligung die grundsätzliche Unterbaubarkeit der Hochspannungsfreileitung beim damals zuständigen Versorgungsträger angefragt. Seitens des Versorgungsträgers wurde eine Unterbauung der 220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung nicht grundsätzlich abgelehnt, sondern es wurden Vorgaben zur Höhe einer möglichen Bebauung und zur Unterpflanzung sowie zur Beteiligung des Versorgungsträgers getroffen.

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Gutes Hahn wäre es stadtplanerisch erforderlich, auch die südlich angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 40b bis zur Bergischen Straße neu zu ordnen. So wäre bei einer Änderung auch der südliche Parkplatz im Eckbereich der Bergischen Straße / Rheinische Straße mit als Gewerbefläche zu überplanen, um die Grünflächenfestsetzung in diesem Bereich in Gänze aufzuheben. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung ist es zudem geboten, das Gut Hahn und auch die angrenzende gewerbliche Nutzung (ehemalige Tennishalle) als Gewerbegebiet zu überplanen.

6. Weiteres Verfahren / Beschlussfassung

Ziel der Einbringung dieser Sitzungsvorlage ist es, einen politischen Grundsatzbeschluss zu erhalten, ob einer Unterbauung der Hochspannungsfreileitungen im Bereich des Gutes Hahn zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen zugestimmt werden kann und ob die Verwaltung zusammen mit dem Vorhabenträger die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanänderungsverfahren vorbereiten soll. Entsprechend des Beratungsergebnisses ist ein Beschluss zu formulieren.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplanfestsetzungen im Bereich des Gut Hahn incl. aktueller Bestandsbebauung (rot)

Anlage 2: Auszug aus dem FNP 1994 im Bereich Gut Hahn

Anlage 3: Luftbild im Bereich des Gut Hahn mit Grundstücksgrenzen

Anlage 4: Angedachtes Bebauungskonzept für den Bereich Gut Hahn incl. textlicher Erläuterungen

Anlage 5: Lage des Plangebietes der zur Aufstellung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b