

Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau  
(Ausschussvorsitzender)

Haan, 04.11.2020

### **Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 40b im Bereich Gut Hahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die an der Rheinischen Straße Nr. 17 ansässige JB CarConcept GmbH und Frau Barbara de Ridder-Bertram und Olaf Bertram beabsichtigen eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

#### **Vorhabenplanung**

Es sollen die östlich des Gutes Hahn unter den Hochspannungsfreileitungen liegenden Grundstücksflächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, um so die vorhandenen, umfangreichen Flächen dem dringenden Erweiterungsbedarf des Unternehmens JB CarConcept GmbH sowie dem Ansiedlungsansinnen zur Errichtung einer Lager- / Unterstellhalle nachzukommen.

Das Unternehmen JB CarConcept GmbH expandiert und hat sich entschieden in Haan zu bleiben. Es wird am Unternehmensstandort Rheinische Straße Nr. 17 bereits auf Grundlage vorliegender Baugenehmigungen ein Neubau umgesetzt. Daneben sind jedoch weitere Außenflächen und Stellplatzflächen im östlichen bzw. südöstlichen Anschluss dringend erforderlich. Diese Flächen werden heute in Teilen durch Stellplätze des Restaurants Gut Hahn genutzt und liegen unterhalb der Hochspannungsfreileitung. Es handelt sich hier in der Gemarkung Haan, Flur 9, um Teile der Flurstücke Nrn. 1267, 1268 und 1269 der nördlich der Zufahrt zum Restaurant Gut Hahn sowie um das Flurstück 1526.

Die Stellplätze für das Gut Hahn nördlich der bestehenden Zufahrt, die von der Rheinischen Straße ausgeht, sollen erhalten bzw. neu und effizienter geordnet und demnach optimiert werden.

Im weiter südlich gelegenen Verlauf der Rheinischen Straße, südlich der Zufahrt zum Gut Hahn ist die Errichtung einer Großgarage bzw. Einstellplätze für Fahrzeuge (Oldtimer, Wohnmobile, Sportboote etc. geschaffen werden. Hier besteht ein bedarf zur geeigneten Unterstellung solcher Fahrzeuge und es gibt ein konkretes Vorhaben seitens Frau Barbara de Ridder-Bertram und Olaf Bertram, welche das Vorhaben umsetzen möchten. Der Standort für diese

Garage befindet sich ebenfalls unterhalb der Hochspannungsfreileitung und im direkten Anschluss an die vorhandenen Stellplatzflächen im Eckbereich Rheinische Straße / Bergische Straße. Es handelt sich hier in der Gemarkung Haan, Flur 9, um den südlichen Teil des Flurstücks 1269.

Die Antragsteller haben bereits eine potenzielle Unterbauung mit dem Leitungsbetreiber Amprion abgestimmt. Unter bestimmten Auflagen (insbesondere Höhenbeschränkungen) ist eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitungen aus Sicht des Leitungsbetreiber zulässig.

### **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. Eine öffentliche Grünfläche wurde jedoch nicht umgesetzt und es ist nicht erkennbar, dass an diesem Ziel zur Errichtung einer öffentlichen Grünfläche festgehalten werden soll. 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 Panoramaweg heran; das Mischgebiet selbst endet erst wenige Meter südlich des Panoramaweges, welcher selbst innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ liegt.

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. Die westlich angrenzenden Flächen des Gutes Hahn wurden als Mischgebiet ausgewiesen.

### **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. 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 Panoramaradweges 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.

### Antrag zur Änderung

Die Antragsteller beabsichtigen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zugunsten der Ausweisung von Baugebieten. Es ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan mit den festgesetzten Grünflächen vollzogen werden kann. Es besteht ein Planbedürfnis, den Bebauungsplan sowie den Flächennutzungsplan an die geänderten Rahmenbedingungen, welche sich bereits im Bestand seit Jahren zeigen, anzupassen. Ferner bestehen die o.g. konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, welche im Zuge der Anpassung der Bauleitpläne berücksichtigt werden sollten.

Es muss der Bebauungsplan Nr. 40b geändert und die bisherige Grünflächenausweisung zu Gunsten einer gewerblichen Bebauung geändert werden. Die erhaltenswerten Teile des vorhandenen Baum- /Strauchbestandes können durch eine Pflanzbindung nach § 9 Abs. 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 und zukünftig eine gewerbliche Baufläche darstellen sollte.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplans erfolgt in enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und Betreiber des Landgasthofs Gut Hahn.

Wir möchten Sie bitten, unseren Antrag dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen und unser Vorhaben in die Tagesordnung der Sitzung am 01.12.2020 aufzunehmen.

Für die Erarbeitung der bauleitplanerischen Leistungen beabsichtigen wir das Büro ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH zu beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen

  
for automotive industries  
JB Car Concept GmbH  
Rheinische Straße 133 41879 Haan  
Tel: +49 (0) 2123 19 736  
www.jbcarconcept.de | info@jbcarconcept.de  
**Dennis Jarzombek**  
JB Car Concept GmbH  
Geschäftsführer

  
Olaf Bertram  
Barbara de Ridder-Bertram

- 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 Baukonzept für den Bereich Gut Hahn incl. textlicher Erläuterungen
- Anlage 5: Lage des Plangebietes der zur Aufstellung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b
- Anlage 6: Schreiben JB CarConcept GmbH vom 25.06.2020
- Anlage 7: Schreiben Bertram Ridder Parksystem vom 03.07.2020
- Anlage 8: Fotodokumentation Bestand