

JB CarConcept GmbH – Rheinische Str. 17 – 42781 Haan

An den Vorsitzenden des Ausschusses für  
Umwelt und Mobilität  
Vincent Endereß  
Kaiserstr. 85  
42781 Haan



Haan, den 18.12.2020

**Antrag zur Bebauungsplanänderung Nr. 40b**  
**Für den Ausschuss für Umwelt und Mobilität am 13.01.2020**  
**Parkplatzerweiterung Rheinische Str. 17 in Haan**

Sehr geehrter Herr Endereß,

sicherlich haben Sie die Entscheidung zur Bebauungsplanänderung Nr. 40b vom 01.12.20 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vernommen.

Da wir noch keinen persönlichen Kontakt hatten, möchten wir Ihnen als Vorsitzenden des Ausschusses für Umwelt und Mobilität der Stadt Haan die Firma JB CarConcept GmbH einmal näherbringen.

Wir haben uns im Jahre 2012, mit unserem auf mittlerweile 21 Mitarbeiter gewachsenem Team, als Full-Service Fahrzeugdienstleister darauf spezialisiert, Fahrzeuge mit speziell angeforderter Spezifikation (Marke, Ausstattungen, Farbe etc.) für kurz- und langfristige Einsätze bereitzustellen.

Dabei erfüllen wir höchste Qualitätsansprüche in Sachen Fahrzeuge, Organisation, Koordination und Logistik. Immer termingerecht und an jeden Ort inner- und außerhalb Europas.

So bewegen wir rund 2000 Fahrzeuge im Jahr für Forschungs- und Entwicklungszwecke.

Zu unseren Kunden gehören zahlreiche Automobilhersteller, Unternehmen der Zuliefer- und Zubehörindustrie, Reifenhersteller, Marktforschungsunternehmen sowie Promotion- und Werbeagenturen.

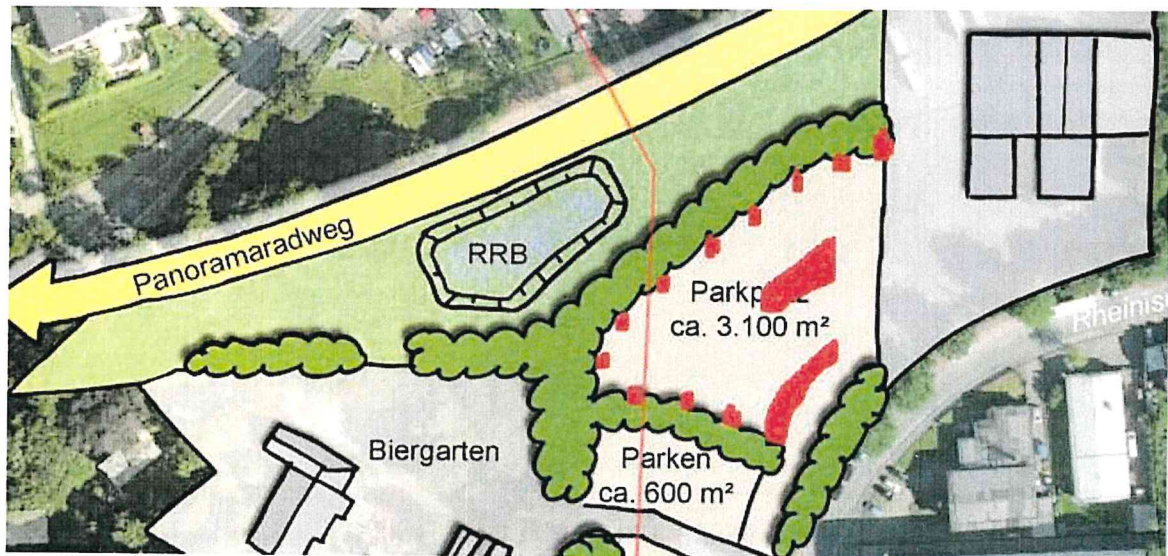
Im Folgenden möchten wir den vorliegenden Antrag für den kommenden Termin des Ausschusses für Umwelt und Mobilität am 13.01.2020 erläutern/ergänzen.

Zur besseren Übersicht erhalten Sie anbei die Planungsunterlagen der Firma ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Jochen Füge).

Zu Punkt 1 des Antrages:

1. Es gibt bereits eine klare Vorgabe und Planung von Ersatzgrünflächen und Wildgehölzhecken.
2. Durch die Planung der ISR in Absprache mit dem Tiefbauamt/Bauamt (Herr Mering und Frau Scharf), liegt auch eine klare Entwässerung des Grundstückes, unter Einbeziehung des vorhandenen Nachbargrundstücks der JB CarConcept GmbH, vor.
3. Die Pflanzungen von kleinkronigen Bäumen halten wir für sinnvoll.  
Um ausreichend Verkehrsfläche für unsere LKWs zu gewährleisten, würden wir diese in der Einfahrt und in der Mitte des Parkplatzes platzieren. Die restlichen Bäume können mit den Hecken kombiniert werden. Somit erfüllen wir die Anforderung einen Baum je 200qm zu pflanzen, also insgesamt 20 Bäume.

Folgend eine kleine Skizze der möglichen Positionen in Rot.



Da es sich hier um den Ausschuss für Umwelt und Mobilität handelt, möchten wir folgende Punkte zusätzlich erwähnen:

- Seit dem Kauf des Objektes und Einzug Anfang 2018 beziehen wir 100% Ökostrom
- Seit 2016 Standortpartner von Nextmove – führender Elektroauto-Vermieter mit derzeit über 380 Fahrzeugen → <https://nextmove.de/ueber-uns/>
- Eigener Elektroauto Fuhrpark als Dienstwagen für die Mitarbeiter
- Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Hallendach nach Fertigstellung des Neubaus
- Montage von 2x 5 Ladeplätzen für Elektrofahrzeuge (Bereitstellung für die Öffentlichkeit in Planung)



Da es auch um die wirtschaftlichen Aspekte geht, insbesondere um die Parkplatzerweiterung, haben wir nach dem Entschluss vom 01.12.2020 Herrn Dr. Jürgen Simon vom Amt für Wirtschaftsförderung kontaktiert.

Herr Dr. Simon hat unsere Angelegenheit gemäß der geführten Korrespondenz an die Ausschüsse der Stadt Haan weitergeleitet und folgenden Mailverkehr an alle Fraktionen verteilt.

An: Jürgen Simon <Juergen.Simon@stadt-haan.de>

Sehr geehrter Herr Dr. Simon,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung.

Schade, dass es keine weiteren Grundstücke mehr gibt – das wäre für uns auch die letztmögliche Alternative gewesen, ein fußläufiges Grundstück zu erwerben.

Grundsätzlich wäre es sowieso problematisch geworden ein anderes Grundstück zu erwerben, da die KfW den Bau und den Grundstückskauf finanziert und die Parkplatzerweiterung als Aufwertung für das vorhandene Grundstück sieht.

Wenn der Grundstückskauf wegfällt, muss ein neues Ertragswertgutachten angefertigt werden und somit würde die Finanzierung des Neubaus auf der Kippe stehen!

Aber die Entscheidung müssen wir wohl akzeptieren und das Stück Brachland weiter vor sich hingammeln lassen, anstatt die Wirtschaft zu unterstützen – da haben Sie vollkommen Recht.

Danke für Ihre Kontaktvermittlung an die Firma Ostermann, um uns bei der Unterstellung von Fahrzeugen zu unterstützen.

Allerdings wäre das nur eine temporäre Übergangslösung für uns!!!

Wir wollen nicht dauerhaft Parkplätze anmieten und zusätzliche Kosten produzieren.

Außerdem müssten wir bei Großprojekten mit z.B. 100 PKWs ständig hin und her fahren, was völlig unwirtschaftlich wäre.

Auch die LKWs möchten wir nur ungerne „irgendwo“ abstellen, wo wir diese nicht dauerhaft im Blick haben. Fahrzeugtransporter kosten deutlich mehr als normale Auflieger/LKWs und fangen bei 200t€ an – diese Werte möchten wir verständlicherweise im Blick haben.

Das Risiko von Diebstahl oder Vandalismus ist hier viel zu groß, da diese Art von LKW sehr beliebt ist. Wir sind im Termingeschäft tätig und können es uns nicht erlauben, dass unsere LKWs ausfallen, nur weil irgendjemand z.B. den Tank aufgebohrt hat.

Es ist nach wie vor unser Ziel das direkt angrenzende Grundstück zu erwerben und daraus Parkfläche zu machen – gerne auch mit nachhaltigen Auflagen, wie z.B. 10% Grünfläche zu schaffen und Bäume zu pflanzen.

Wenn der Neubau fertig ist werden zusätzlich zum üblichen Tagesgeschäft, bei dem die derzeitige vorhandene Parkfläche temporär bei weitem nicht ausreicht, Marktforschungen bei uns am Standort durchgeführt.

Sie können sich das so vorstellen, dass der Prototyp samt den Wettbewerbern bei uns in der Halle steht und von Probanden bewertet wird.

Für die Probanden und das Personal der Hersteller und Institute brauchen wir natürlich Parkplätze – die Anforderung an die Location in den Ausschreibungen der Hersteller liegt meist bei min. 50 Parkplätzen.

Zu so einer Marktforschung werden dann rund 400 Probanden in einem Zeitraum von meist 4 Tagen eingeladen, die teilweise auch aus verschiedenen Ländern eingeflogen werden.

Diese Fly-Ins (meist 25% der Gesamtanzahl an Probanden) müssen natürlich irgendwo Schlafen und Essen, wie auch die Mitarbeiter der Hersteller und der Institute.

*Für so eine Veranstaltung brauchen wir auch Catering, Messebau, Security usw. – alles wird möglichst lokal beauftragt.*

*Heißt im Endeffekt, dass wir reichlich Geld in verschiedenen Bereichen in der Stadt lassen, was im Endeffekt wieder Gewerbesteuereinnahmen bringt.*

*Mal abgesehen davon, dass wir auf kurz oder lang weitere Mitarbeiter für diesen Bereich einstellen und auch ausbilden werden (FYI: wir bilden bei uns drei Berufsgruppen aus – Kaufmann für Büromanagement, Speditionskaufmann und Berufskraftfahrer).*

*Die Seite ist zwar noch nicht fertig, aber schauen Sie gerne mal drauf <https://jb-thelab.com/>*

*Gibt es weitere Ideen der Stadtverwaltung uns in dieser Situation zu unterstützen und ein weiteres Wachstum zu ermöglichen?*

*Diese Hilfe wurde im gestrigen Fachausschuss zumindest mehrfach angedeutet.*

Auf den folgenden Seiten finden Sie als weiteren Zusatz das Schreiben vom 25.06.2020 an die Stadt Haan und wie bereits erwähnt im Anhang, die Planungsunterlagen der Firma ISR.

Gerne lade ich Sie hiermit zu einer Ortsbesichtigung ein, damit Sie sich einen persönlichen Eindruck der örtlichen Situation verschaffen können.

Bei Rückfragen können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren. Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen



for **automotive industries**  
JB CarConcept GmbH  
Rheinische Str. 17 · 42781 Haan  
Tel.: +49 (0) 2129 / 33 19 730  
[www.jbcarconcept.de](http://www.jbcarconcept.de) · [info@jbcarconcept.de](mailto:info@jbcarconcept.de)  
**Dennis Jarzombek**  
Geschäftsführer



JB CarConcept GmbH – Rheinische Str. 17 – 42781 Haan

Dr. Jürgen Simon  
Stadt Haan  
Wirtschaftsförderung | Tourismus | Kultur  
Kaiserstraße 85  
42781 Haan

Haan, den 25.06.2020

## **Parkplatzerweiterung Rheinische Str. 17 in Haan**

Sehr geehrter Herr Dr. Simon,

wir beziehen uns auf die guten Gespräche mit Ihnen und wenden uns heute an Sie, um unseren Standort in 42781 Haan; Rheinische Str. 17, zu erläutern, zu besprechen und mit Ihrer Hilfe zu sichern.

1. Wir haben bereits nachstehende Investitionen am Standort getätigt und für weitere Planungen, wie Gewerbehalle mit Bürogebäude auf unserem jetzigen Grundstück, die Baugenehmigung der Stadt Haan erhalten.

Gesamt Investition bereits getätigt 1.000.000,- €

Geplante Investition 1.600.000,- €

Gesamt 2.600.000,- €

2. Die Baugenehmigung (Auszug auf den nächsten Seiten) für den Neubau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude wurde von der Stadt Haan Ende April 2020 erteilt und der Baubeginn wird Anfang Juni 2020 erfolgen.

3. Wie Sie sehen können, liegt meinem Schreiben der Lageplan und das Umfeld Foto des Grundstücks zur Parkplatzerweiterung und die genaue Vermessung bei. Die Entwässerung der geschotterten 4000m<sup>2</sup> Parkplatzerweiterung wurde mit dem Tiefbauamt besprochen. Es gibt keine Einwände.

4. Die Parkplatzerweiterung wird vom Genrealunternehmer nachträglich als Tektur zur Baugenehmigung der Gewerbehalle mit Bürogebäude beantragt.

5. Der Kaufvertrag für das Grundstück liegt fertig bei der Notarin Frau Dr. Schäfer in Haan.

### 6. Aktuelle Situation:

a) Die Gesellschaft wächst und wir haben unternehmerisch entschieden In HAAN zu bleiben. Wir haben alles in die Wege geleitet, dass unser Wachstum auch durchsetzbar ist.

b) Wir sind zwingend auf die Parkplatzerweiterung angewiesen, da wir für unsere Kernkompetenz „Bereitstellung von Fahrzeugen für die Automobilindustrie zur Wettbewerbsanalyse“, große Transportfahrzeuge unterhalten müssen und auch die Fahrzeuge für die Automobilindustrie zeitweise in großer Stückzahl auf unserem Betriebsgelände geparkt werden müssen. Für die große Anzahl an LKWs und PKWs benötigen wir somit enorm viel Parkfläche.

c) Die Ablehnung der Nutzungsänderung des angrenzenden Grundstücks (siehe Lageplan und Umfeld Foto) trifft uns existenziell, da die Parkplatzerweiterung zwingend notwendig ist. Durch die Gebäudeerweiterung geht uns die benötigte Parkplatzfläche verloren.

Wir haben alles genauestens bedacht und geplant und haben den Forderungswunsch, den Grundstückskauf und somit die Parkplatzerweiterung durchzusetzen.  
Das ist für uns die Grundlage unserer Existenz für die Zukunft in Haan.

d) Ein Umzug in eine andere Stadt oder Gebiet ist finanziell nicht durchführbar, da der Hallenneubau Anfang Juni 2020, mit der Baugenehmigung der Stadt Haan, beginnt.

e) Wir wollen und müssen aufgrund der guten Anbindung in Haan bleiben.

f) Unsere weitere Existenz in Haan ist jedoch ohne Parkplatzerweiterung nicht möglich und gefährdet.

g) Als Gründer und Geschäftsführer der Firma JB CarConcept GmbH stelle ich nun nochmals die Forderung zur Genehmigung der Parkplatzerweiterung in Zusammenarbeit mit Ihnen, sehr geehrter Herr Dr. Simon, denn Haan braucht doch Industriegebietsflächen, die auf lange Sicht für solides Wachstum genutzt werden sollen. Zusammen mit der Firma ISR, Herr Füge, möchte ich gerne bei dem nächsten Entscheidungstermin der Stadt Haan, dieser existenziellen Angelegenheit als Vertreter für die Firma JB CarConcept GmbH, persönlich anwesend sein.

Bitte teilen Sie mir den nächsten Entscheidungstermin mit.

Bei Rückfragen können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dennis Jarzombek  
Geschäftsführer



GARTENSTADTHAAN   
DIE BÜRGERMEISTERIN

GARTENSTADT HAAN • POSTFACH 1665 • 42760 HAAN

Übergabeeschreiben

Jarzombek Immobilien GmbH  
Herrn Dennis Jarzombek  
Am Altenbruch 72  
40822 Mettmann

Ansprechpartner: Herr Spoo  
Dienststelle: Dezernat III  
Gebäude: Alleestraße 8  
Raum: 105  
Sprechzeiten: Mo - Do, 8.00 - 12.00 Uhr  
Telefon: 02129 / 911-334  
Telefax: 02129/911-591  
E-Mail: [bauaufsicht@stadt-haan.de](mailto:bauaufsicht@stadt-haan.de)  
Mein Zeichen/ Az.: 00373-19-07  
Ihr Zeichen:  
Haan, den 24.04.2020

Grundstück Haan, Rheinische Str. 17  
Gemarkung: Haan  
Flur: 9  
Flurstück(e): 1525

Vorhaben Bauantrag: Errichtung eines Sonderbaus,  
hier: Neubau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude als Anbau an den Bestand

### Baugenehmigung

gemäß § 74 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

Auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen unter Voraussetzung der Richtigkeit der eingereichten Unterlagen sowie unbeschadet privater Rechte Dritter die Genehmigung, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den beigefügten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen.

Die Prüfung der Bauvorlagen erfolgte gem. dem einfachen Baugenehmigungsverfahren nach § 64 Abs. 1 BauO NRW 2018.

Der Prüfungsumfang beschränkte sich hierbei auf den in der Vorschrift genannten Rahmen.

Bei der Ausführung des Vorhabens sind die baurechtlichen Vorschriften in der zurzeit gültigen Fassung zu beachten.

Für das Bauvorhaben ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast Nr.4355 vom 17.03.2020) mit folgendem Inhalt eingetragen worden:

Sicherung einer Abstandsfläche

*Die Sicherung von zwei weiteren Abstandsflächen ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 6 BauO NRW erforderlich, eine Baulasteintragung kann jedoch aufgrund der aktuellen Kontaktbeschränkungen (Corona-Krise) nicht durchgeführt werden. Für die geplante Eintragung seitens der Eigentümerin der zu belastenden Grundstücke liegt jedoch eine eidesstattliche Erklärung vor. Daher kann die Baugenehmigung im voraus erteilt werden. An die spätere Eintragung der Baulast ist jedoch eine auflösende Bedingung geknüpft (s. u.).*

- 2 -

Stadt-Sparkasse Haan  
IBAN: DE65 3035 1220 0000 2070 01  
BIC: WELADED1HAA

Postbank Essen  
IBAN: DE77 3601 0043 0001 4154 35  
BIC: PBNKDEFF

Lieferanschrift: Kaiserstr. 85, 42781 Haan  
Telefonzentrale: 02129 911-0  
E-Mail (zentral): [post@stadt-haan.de](mailto:post@stadt-haan.de)  
[www.haan.de](http://www.haan.de)  
Busverbindung: Linie 742 • 784 • 786 • 792 • SB50

Die Bürgermeisterin der Stadt Haan

Seite - 2 -  
zum Schreiben vom 24.04.2020  
Az.: 00373-19-07

Die nachstehend oder in den Anlagen enthaltenen Auflagen (A) und Bedingungen (B) sowie die grünen Eintragungen sind Bestandteile dieser Genehmigung. Die Hinweise (H) sind bei der Ausführung zu beachten.

1. Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommen bautechnischen Nachweisen einzureichen
  - Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW 2018, dass Nachweise über den **Schall-** und den **Wärmeschutz** aufgestellt oder geprüft wurden,
  - Bescheinigungen eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 über die Prüfung des **Stand sicherheitsnachweises** und
  - Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde die Bescheinigung staatlich anerkannter Sachverständiger vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden;

**Ohne diese Nachweise darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.**

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsicht Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen gemäß § 68 BauO NRW 2018 vorliegen, sind von den Sachverständigen Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind. (H)

2. *Sollten die noch erforderlichen Abstandsflächenbaulasten nicht innerhalb von 12 Monaten ab diesem Bescheid eingetragen werden können, verliert diese Baugenehmigung ihre Gültigkeit.* (B)
3. Die offene Treppenverbindung innerhalb der Nutzungseinheit über 200 m<sup>2</sup> stellt einen Erleichterungstatbestand in Bezug auf § 35 Abs. 1 BauO NRW dar. Der Verbindungsgang zwischen den beiden Büroeinheiten stellt eine räumliche Trennung dar, welche die Nutzungseinheit brandschutztechnisch wirkungsvoll unterteilt. Zur Erhaltung dieser Funktion ist der Verbindungsgang dauerhaft von Brandlasten freizuhalten. (A)
4. Die großflächige Überdachung auf dem Betriebsgelände ist in Grenznähe zu den östlichen Nachbargrundstücken geplant. Zur Vermeidung einer Brandübertragung auf die Nachbargrundstücke ist die darunterliegende Fläche nicht zur Lagerung, sondern gemäß Darstellung im Bauantrag *nur zum Be- und Entladen* zu nutzen. (A)
5. Durch Vorlage eines Nachweises ist zu belegen, dass die genehmigten Grundrissflächen und Höhenlagen des Gebäudes eingehalten sind (§ 83 Abs. 3 BauO NRW 2018). (H)
6. Die vorgeschlagene Sockelhöhe EFH = 181,6 bzw. 181,96 m ü. NHN ist bei der Ausführung einzuhalten. Werden Änderungen gewünscht, sind sie rechtzeitig vor Ausführung zu beantragen. (H)
7. Der Eigentümer ist nach § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) verpflichtet, wenn auf seinem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert wird, auf seine Kosten die erforderliche Einmessung des Gebäudes / Gebäudeteiles durch die zuständige Katasterbehörde durchführen zu lassen und die Unterlagen für die Fortführung des Liegenschaftskatasters dem Landrat des Kreises Mettmann einzureichen. Die Einmessung kann auch von einer / einem in Nordrhein-Westfalen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in ausgeführt werden. (H)
8. Für das Vorhaben sind gemäß § 48 BauO NRW 2018 10 Stellplätze notwendig. (H)  
  
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt durch die nachgewiesenen bzw. beantragten 22 Stellplätze. (H)
9. Das Flurstück 1526, ehemals Flurstücke 1270 und 1271, ist im Bebauungsplan 40 b als Grünfläche, Zweckbest. „Parkanlage“ festgesetzt und gehört nicht zum Baugrundstück. (H)

- 3 -



Die Bürgermeisterin der Stadt Haan

Seite - 3 -  
zum Schreiben vom 24.04.2020  
Az.: 00373-19-07

10. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40b sind bei der Ausführung und Benutzung einzuhalten. (H)
11. Die als Anlage beigefügten Maßgaben des Umweltamts, Kreis Mettmann vom 10.10.2019 (Az. 7024B472 Schu) sind Bestandteil dieser Genehmigung und für die Ausführung des Vorhabens verbindlich. (A)
12. Die als Anlage beigefügten Maßgaben des Vorbeugenden Brandschutzes, Kreis Mettmann vom 18.12.2019 (Az. 19-12-13\_Rheinische Str.17) sind Bestandteil dieser Genehmigung und für die Ausführung des Vorhabens verbindlich. (A)
13. Die Entwässerungssatzung (60.03) der Stadt Haan vom 02.10.2006 ist zu beachten. (H)
14. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Bauantragsverfahren beteiligt. Die dort vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall sind aus Sicherheitsgründen alle Erdarbeiten einzustellen und umgehend das zuständige Ordnungsamt der Stadt Haan (Herr Skroblied, Tel. 02129 / 911-161) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf, Tel. 0211 / 475-0) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. (H)

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt sich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. (H)

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite unter [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html)

15. Das Vorhaben ist nach der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättVO) vom 12. August 2004 BGBl. I. S. 2179 in der z. Zt. gültigen Fassung sowie den Arbeitsstättenrichtlinien zu errichten und zu betreiben. (A)
16. Für die Prüfung der Einhaltung der Anforderung des Arbeitsschutzes ist nicht die Bürgermeisterin der Stadt Haan zuständig.  
Zuständig ist vielmehr die Bezirksregierung Düsseldorf. Nach dem Erlass VI A 3 – 100 des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.03.2013 wird der Bauantrag dort jedoch nicht mehr geprüft. Ich weise daher darauf hin, dass alle Belange des Arbeitsschutzes von den Bauherrinnen und Bauherren in eigener Verantwortung zu beachten sind. Gemäß dem Ministerialerlass können diese Personen bei der Erfüllung der Anforderungen auf die Beratung von Betriebsärzten und Sicherheitsfachkräften zurückgreifen.  
Bitte bedenken Sie, dass eine (Teil-) Aufhebung der Baugenehmigung oder ein Anpassungsverlangen drohen kann, wenn bei den Bauvorlagen oder der Bauausführung die Anforderungen des Arbeitsschutzes nicht eingehalten sind und werden.  
Für Rückfragen bitte ich, sich unmittelbar an die Bezirksregierung Düsseldorf zu wenden. (H)





Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Die Bürgermeisterin  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Haan



Kreis Mettmann

Der Landrat

Umweltamt  
Untere Wasser- und  
Immissionsschutzbehörde

Gehört zur Baugenehmigung  
Nr. 393-19 vom 24. April 2020

Stadt Haan  
Die Bürgermeisterin  
Untere Bauaufsichtsbehörde

Haan, den 24. April 2020

Im Auftrag



Ihr Schreiben v. 02.07.2019, Az: 0373-19-07  
Aktenzeichen 7024B472 Schu  
Datum 10.10.2019

Auskunft erteilt Frau Schumpa  
Zimmer 2.132  
Tel. 02104\_99\_2882  
Fax 02104\_99\_842882  
E-Mail c.schumpa@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an

**Bauherren:** Jarzobek Immobilien GmbH  
**Baugrundstück:** Rheinische Str. 17, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstücke 392, 1272  
**Bauvorhaben:** Anbau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Spoo,

seitens der Unteren Wasser-, Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann  
gebe ich zu dem Vorhaben folgende Stellungnahmen ab:

Bitte nehmen Sie die Email von Herrn Trawny mit den Anlagen Lageplan und Liste Betriebsmittel,  
eingegangen am 18.07.2019, zu den Bauantragsunterlagen.

**Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:**

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern folgende Nebenbestimmung und die  
Hinweise in den Bescheid aufgenommen werden:

Die Fass- und Gebindelagerung von wassergefährdenden Stoffen darf nur in dafür geeigneten und  
zugelassenen Auffangwannen erfolgen; dies gilt auch für nicht gereinigte leere Gebinde.

**Hinweise:**

1. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über  
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 zu beachten.
2. Für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 43 AwSV eine An-  
lagendokumentation zu erstellen und gemäß § 44 das beigefügte Merkblatt zu Betriebs- und  
Verhaltensvorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen an gut sichtbarer Stelle  
in der Nähe der Anlagen dauerhaft anzubringen und auf Verlangen dem Umweltamt des Krei-  
ses Mettmann vorzulegen. Auf das Anbringen des Merkblattes kann verzichtet werden, wenn  
die dort vorgegebenen Informationen auf andere Weise in der Nähe der Anlagen gut sichtbar  
dokumentiert sind.

G:\a7040\lb\_haan\7024b472\_bauantraegel2019\190709\_rheinische\_17\_jarzobek\191010\_jarzobek\_an\_stadt.docx

Dienstgebäude  
Goethestr. 23  
40822 Mettmann

Homepage  
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)  
02104/99-0  
Fax (Zentrale)  
02104/99-4444  
E-Mail (Zentrale)  
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit  
8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
Straßenverkehrsamt  
7.30 bis 12.00 Uhr und  
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten  
Kreissparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04  
SWIFT-BIC: WELADED1KSD  
Postbank Essen  
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Blatt 3

Ich bitte um Übersendung einer Kopie der Baugenehmigung

Die Antragsunterlagen füge ich diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



— Schumpa

Hinweis:

In Bezug auf die Erhebung von personenbezogenen Daten wird auf die Information des Kreises Mettmann zu Art. 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung, die auf der Homepage des Kreises Mettmann ([www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)) hinterlegt ist, hingewiesen. Auf Anforderung wird diese Information auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Stadt Haan  
Die Bürgermeisterin  
Amt für Stadtplanung + Bauaufsicht, Herr Spoo  
Kaiserstr. 85

42781 Haan



Kreis Mettmann  
Der Landrat

gehört zur Baugenehmigung  
Nr. 373-19 vom 24. April 2020  
Stadt Haan  
Die Bürgermeisterin  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Haan, den 24. April 2020

Ihr Schreiben 00373-19-07  
Aktenzeichen 19-12-13\_Rheinische Str. 17  
Datum 18.12.2019

Auskunft erteilt Herr Tuna  
Zimmer 4.101  
Tel. 02104\_99\_ 2731  
Fax 02104\_99\_ 5702

Im Auftrag



Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an

E-Mail jens.tuna@kreis-mettmann.de

Antragsteller / in:

Jarzomobek Immobilien GmbH, Herr Dennis Jarzombek, Am Altenbruch  
72, 40822 Mettmann

Vorhaben:

Errichtung eines Sonderbaus, hier: Neubau einer Gewerbehalle mit  
Bürogebäude als Anbau an den Bestand

Grundstück:

Rheinische Str. 17, 42781 Haan

Sehr geehrter Herr Kenne,

die vorliegende Planung wurde hinsichtlich Ihrer inhaltlichen Übereinstimmung mit  
den gesetzlichen Vorschriften des Landes Nordrhein - Westfalen für den  
vorbeugenden (Plausibilität) und abwehrenden Brandschutz gemäß Ziffer 54.31  
VV BauO NRW geprüft.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen zu der geplanten Errichtung eines  
Sonderbaus, hier: Neubau einer Gewerbehalle mit Bürogebäude als Anbau an den  
Bestand keine Bedenken, wenn die Baumaßnahme den geprüften und mit  
brandschutztechnischem Prüfvermerk versehenen Bauunterlagen, in Verbindung  
mit den nachfolgenden Nebenbestimmungen, entspricht.

Dienstgebäude  
Düsseldorfer Str. 47  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
Telefon (Zentrale)  
02104\_99\_0  
Fax (Zentrale)  
02104\_99\_4444

Homepage  
www.kreis-mettmann.de  
E-Mail (Zentrale)  
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit  
8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
Straßenverkehrsamt  
7.30 bis 12.00 Uhr und  
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten  
Kreissparkasse Düsseldorf  
Kto. 0001000504 BLZ 301 502 00  
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04  
SWIFT-BIC: WELADED1KSD  
Postbank Essen  
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43  
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF



Löschvermögen für die Brandklassen A und B zu ermitteln.

Ausgehend von der Grundfläche der Arbeitsstätte, sind die erforderlichen Löschmitteleinheiten zusammenzustellen. Aus den Tabellenwerken der ASR A2.2 ist dann die entsprechende Art, Anzahl und Größe der Feuerlöscher entsprechend ihres Löschvermögens zu entnehmen.

Die erforderliche Summe der Löschmitteleinheiten für den neuen Gastronomiebereich beträgt interpoliert 10 Löschmitteleinheiten.

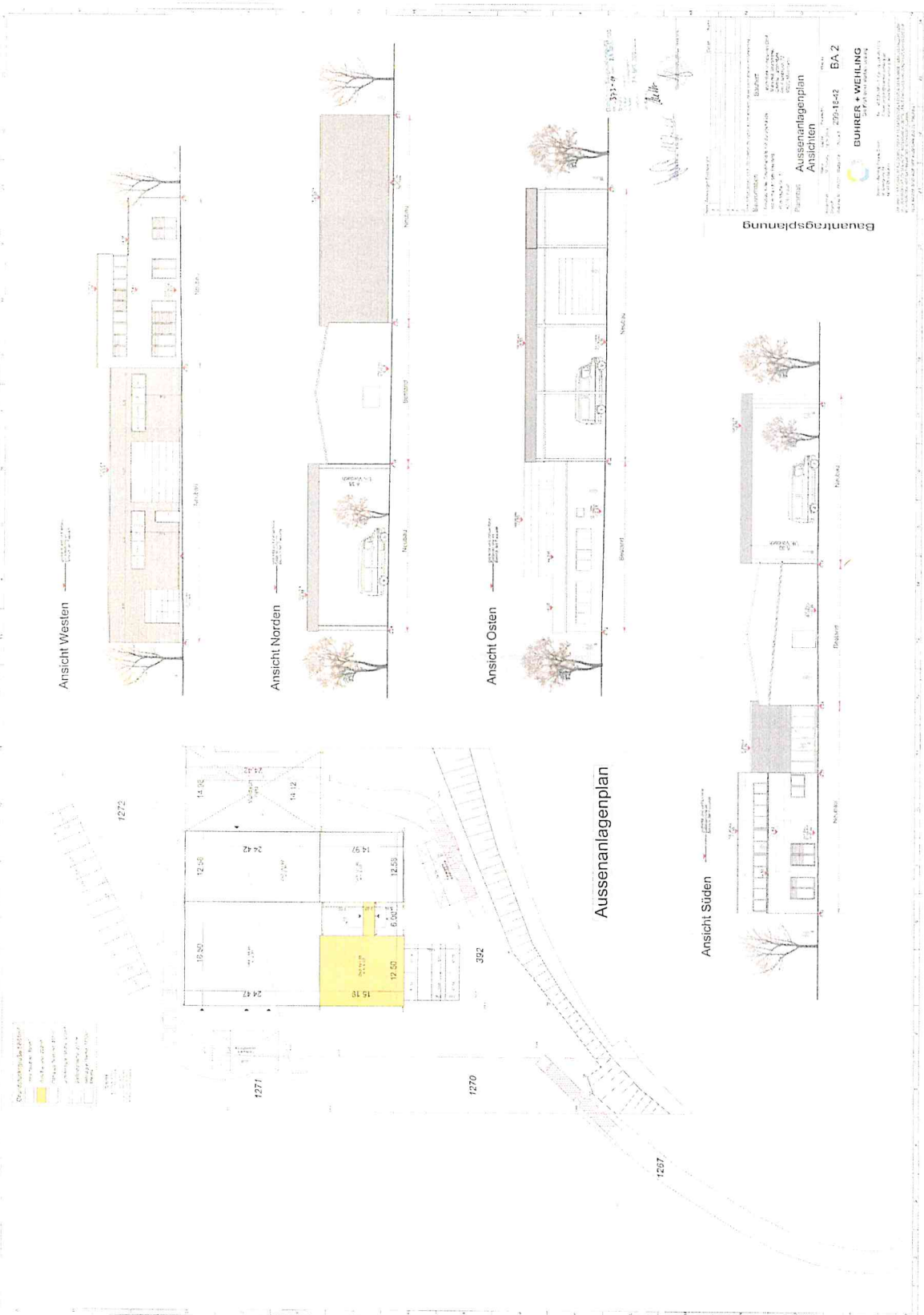
Um tragbare Feuerlöscher einfach handhaben zu können, sollte auf ein geringes Gerätegewicht sowie innerhalb eines Bereiches auf gleiche Funktionsweise der Geräte bei Auslöse- und Unterbrechungseinrichtungen geachtet werden.

Bei der Auswahl der Feuerlöscher sollten auch mögliche Folgeschäden durch die Löschmittel berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

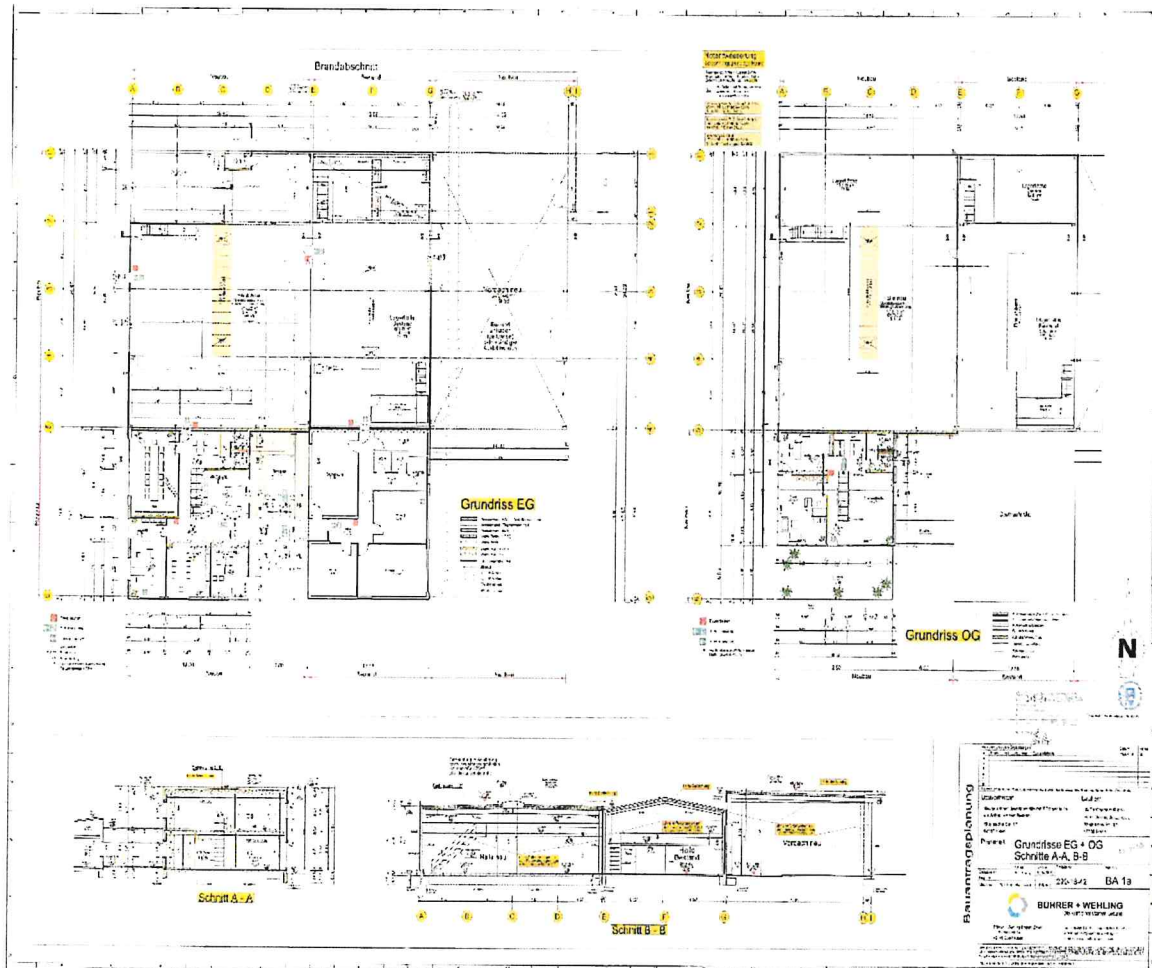
Im Auftrag:

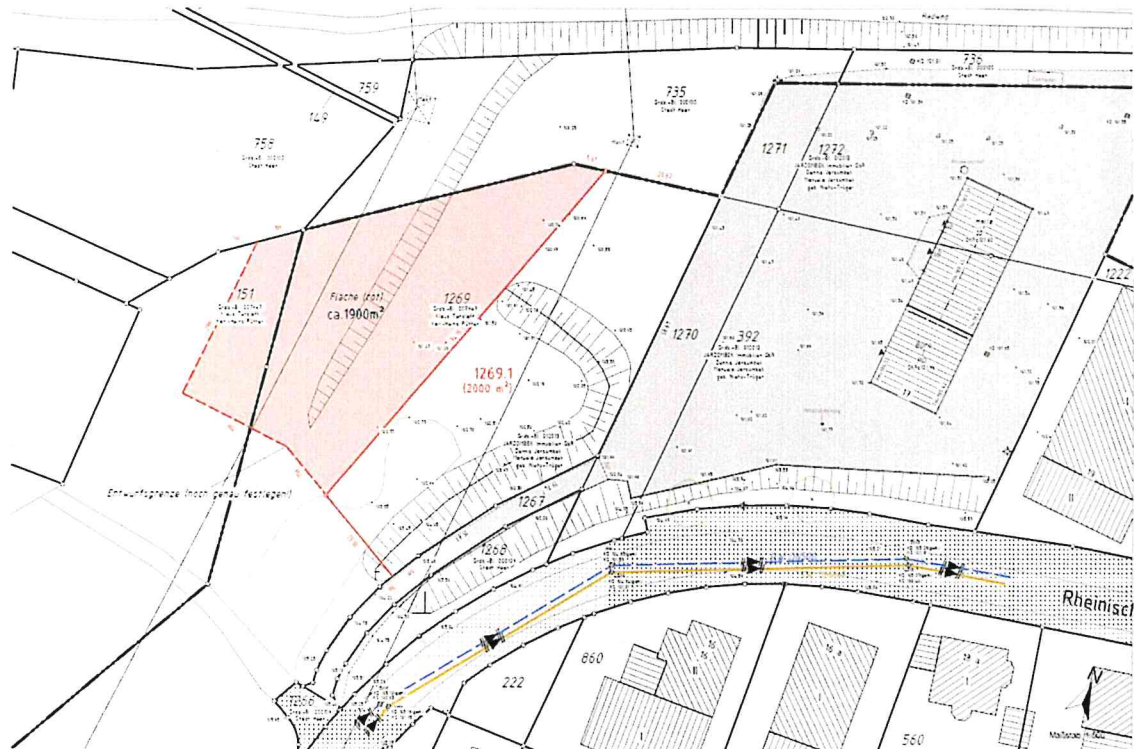
  
Tuna













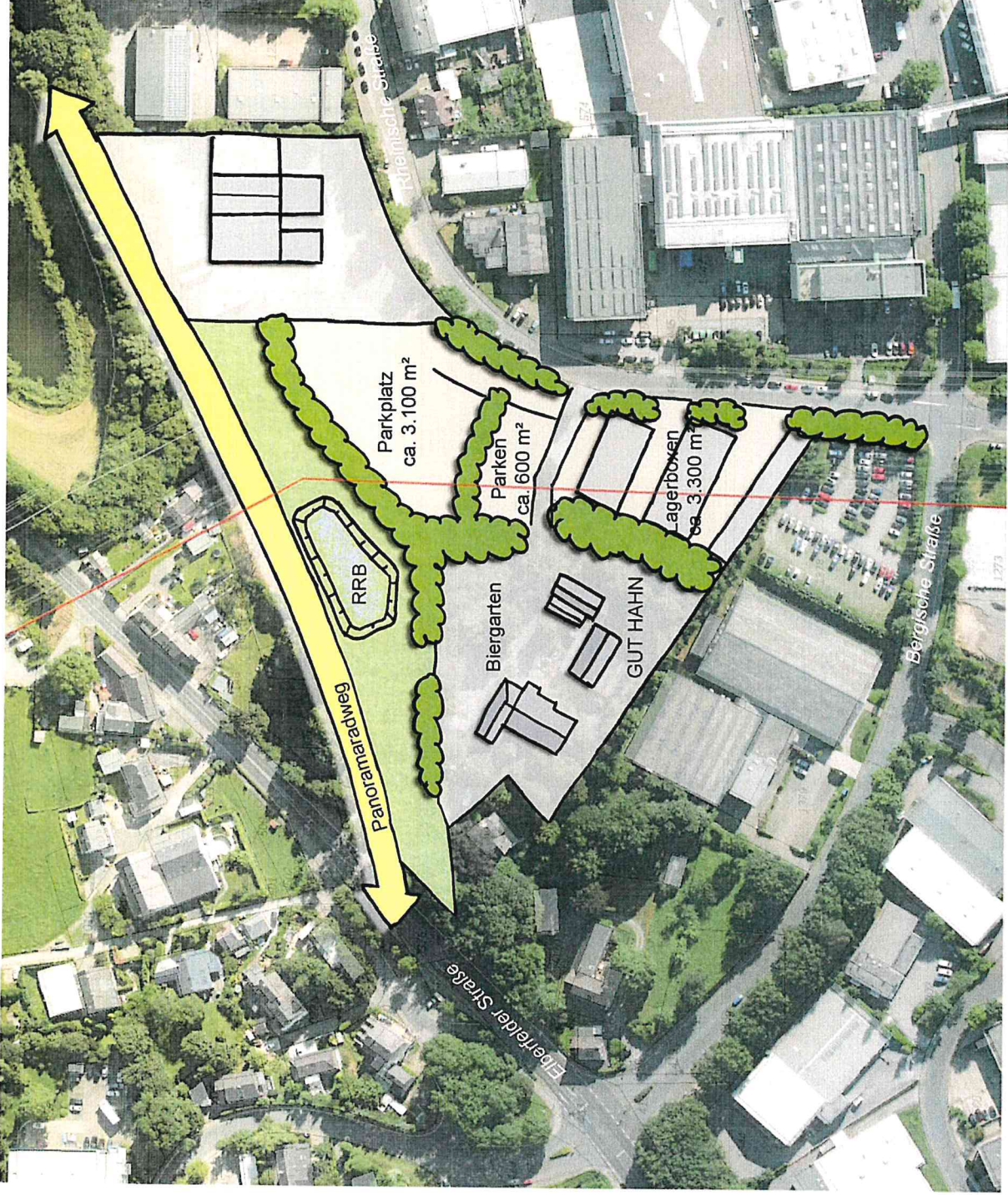








# Bebauungskonzept



## **Gartenstadt Haan Bebauungsplan Nr. 40 b**

### **Erfordernis für die Änderung des Planungsrechtes**

Ziel der Planung ist es, in dem Bereich zwischen Rheinische Straße und Elberfelder Straße eine gewerbliche Entwicklung auf den bislang als Grünfläche festgesetzten Flächen zu ermöglichen. Die Flächen, die sich im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung befinden können einer gewerblichen und baulichen Nutzung zugeführt werden, die mit den Belangen einer Unterbauung der Leitungstrasse verträglich ist. Bislang wurde in diesem Bereich die planerische Zielsetzung einer Parkanlage verfolgt. Diese planerische Zielsetzung aus den 1970er Jahren lässt sich heute schwerlich aufrechterhalten und begründen. Stattdessen sollte hier das planerische Ziel, eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes für gewerbliche Nutzungen Vorrang haben. Bedingt durch die Lagegunst der Fläche mit unmittelbarem Anschluss an eine Bundesstraße bzw. Autobahn ist das Interesse an gewerblichen Bauflächen gegeben.

Mit der Planung kann das vorhandene Gewerbeflächenangebot in der Stadt ergänzt werden und gleichzeitig durch die planerische Nachverdichtung zusätzliche attraktive Gewerbeflächen in Zuordnung zu den großräumigen Verkehrsstrassen geschaffen werden. Durch die Planung sollen Arbeitsplätze im Haaner Stadtgebiet erhalten und möglichst zusätzliche geschaffen werden. Entsprechende Anfragen der Gewerbebetriebe aus der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen.

Die Gartenstadt Haan besitzt durch ihre Lage zwischen den Ballungsräumen Düsseldorf und Wuppertal eine besondere Lagegunst, die auch durch einen guten Anschluss an überregionale Verkehrsstrassen begünstigt wird. In Haan besteht stets ein Interesse an verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen. Es sollte aus diesen Gründen das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 40 b auf Grund des vorliegenden Konzeptes ersetzt werden.

Die Stadt Haan kann durch die vorliegende Konzeption ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot durch Nachverdichtung und Innenentwicklung schaffen. Dadurch lassen sich Gewerbebetriebe, die eine Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes wünschen, in der Stadt Haan halten. Durch die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen trägt die Planung zum Erhalt vorhandener bzw. zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bei. Darüber hinaus kann durch die angestrebte Innenentwicklung entsprechend dem § 1a BauGB durch Nachverdichtung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gartenstadt beigetragen werden.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen „gewerblich-industriellen Bereich“ (GIB) aus. Die nördlich verlaufende Autobahn BAB 46 wird als Straße für vorwiegend großräumigen Verkehr und die westlich verlaufende B 228 als Straße vorwiegend für überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt die Fläche des Änderungsbereiches überwiegend als Mischgebiet, Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) sowie als Fläche für Versorgungsanlagen dar. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche. Östlich schließt unmittelbar ein Industriegebiet und südlich ein Gewerbegebiet an. Die Elberfelder Straße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und trennt das Plangebiet von den westlich anschließenden Gewerbegebiets- bzw. Mischgebiets- und Dorfgebietsausweisungen. Die im Plangebiet vorhandenen oberirdischen Hochspannungsfreileitungen sind nachrichtlich dargestellt. Der Ab-



schnitt der westlich verlaufenden Elberfelder Straße befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsbegrenzung. Zur Umsetzung des vorliegenden Konzeptes ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Planänderung sollte für den Bereich des Plangebietes zukünftig ein Gewerbegebiet darstellen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 b, der am 28.02.1977 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtskräftig wurde. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in 2-geschossiger offener Bauweise fest. In den Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die umliegenden vorhandenen Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet werden durch eine großflächige Baugrenze bestimmt. Für das nordöstlich gelegene Baugrundstück setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 7,0 und eine bis zu 3-geschossige Bauweise fest. Darüber hinaus wird in diesem Bereich eine Bauhöhenbeschränkung von 232 m üNN für geplanten Richtfunkverkehr dargestellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Verkehrsstraßen Elberfelder Straße, Bergische Straße und Rheinische Straße. Die neu zu erschließenden Grundstücke sollen nach Norden ihr Regenwasser entwässern. Nördlich der Flächen liegt ein Regenrückhaltebecken der Stadt Haan welches sodann in den hiervon wiederum nördlich gelegenen zurzeit verrohrten Hühnerbach einleitet. In das Regenrückhaltebecken der Stadt Haan können die Flächen ihr Regenwasser vorgeklärt und gedrosselt einleiten. Die Vorgaben des Landeswassergesetzes werden bei dieser Entwässerung vollständig berücksichtigt. An den vorhandenen Kanal in der Rheinischen Straße können keine weiteren Flächen angeschlossen werden.