

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	27.04.2021

### **Bebauungsplan Nr. 40b**

**hier: Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b im Bereich Gut Hahn durch die Firma JB CarConcept GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dennis Jarzombek**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Beschlussvorschlag A:**

Dem vorgelegten Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b der Firma JB CarConcept, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dennis Jarzombek, wird nicht zugestimmt.

#### **Beschlussvorschlag B:**

Dem vorgelegten Antrag der Firma JB CarConcept, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dennis Jarzombek wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten. Hierzu ist ein Planungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

#### **Beschlussvorschlag C:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit den Antragstellern die Einleitung der Bauleitplanänderungsverfahren vorzubereiten, die erforderlich sind, um die im Bebauungsplan Nr. 40b als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nördlich der Bergischen und westlich der Rheinischen Straße gelegenen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Hierbei sind im Randbereich umfangreiche Pflanzflächen zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen oder Neuanpflanzungen vorzusehen. Hierzu ist ein Planungsvertrag zur Übernahme von Planungskosten abzuschließen.

### **Sachverhalt:**

Durch die JB Car Concept GmbH wird mit Schreiben vom 23.03.2021 ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 40b im Bereich Gut Hahn gestellt. Ziel des Antrages ist es, die nordöstlich des Gutes Hahn unter der Hochspannungsfreileitung

liegende Grundstücksfläche, welche derzeit z.T. durch Stellplätze für das Gut Hahn genutzt wird, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das Unternehmen JB CarConcept GmbH, welches östlich an diese Fläche angrenzt, benötigt dringend weitere Außenflächen und Stellplätze.

Bereits in die Sitzung des SUVA am 11.02.2020 (61/314/2020) und des SPUBA am 01.12.2020 (61/003/2020) wurden ähnlich lautende Anträge durch den Eigentümer des Gutes Hahn und bereits durch JB Car Concept zusammen mit einem weiteren Unternehmen gestellt. Beide Anträge wurden mehrheitlich abgelehnt.

Nunmehr wird seitens des Antragsstellers vorgeschlagen, nur die nördlich der Zufahrt zum Gut Hahn gelegenen Flächen gewerblich umzunutzen. Zwischen der neuen Gewerbefläche und dem Gut Hahn soll weiterhin ein schmaler Grünstreifen unter der Hochspannungsfreileitung verbleiben und so weiterhin eine durchgängige Grünfläche bauleitplanerisch gesichert werden.

Bzgl. der bauleitplanerischen Ausgangssituation und der erforderlichen Planverfahren wird auf die vorgenannten Sitzungsvorlagen und auf die dem Antrag beigefügten Unterlagen verwiesen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Seitens der Verwaltung kann die nunmehr beantragte, teilweise Aufgabe des Grünzuges nicht nachvollzogen werden. Sofern erkannt werden sollte, wie vom Antragsteller in seinem Schreiben vom 23.03.2021 aufgeführt, dass der Bebauungsplan mit den festgesetzten Grünflächen nicht vollzogen werden kann und nicht vollzogen wurde, dann ist diese Aussage auf den gesamten Grünzug im Bereich der westlichen Rheinischen Straße zu übertragen und bildet somit ein städtebauliches Gesamterfordernis zur Planung ab. Denn auch im Eckbereich Rheinische Straße /Bergische Straße (gewerblicher Parkplatz) wurde bereits von der Grünflächenfestsetzung befreit und eine Stellplatznutzung, wie im Bereich Gut Hahn, umgesetzt (s. Anlage II). Entsprechend sollte gesamthaft entschieden werden, ob die bestehende Grünflächenfestsetzung aufrecht erhalten werden soll oder nicht.

Die bestehende Grünflächenausweisung im Bebauungsplan Nr. 40b erfolgte in Anlehnung an den Vorgängerbebauungsplan Nr. 40, der die Erschließung des Industrieparkes Haan-Ost zum Ziel hatte und unter den Hochspannungsfreileitungen eine Grünflächenfestsetzung vorsah. Hierdurch sollte eine durchgängige Grünflächen-/Wegeverbindung bis ins Ittertal gesichert werden. Eine entsprechende Anlage der Grünflächen mit Wegeverbindungen erfolgte jedoch weder für die auf privaten Grundstücken liegenden Flächen nordwestlich der Bergischen Straße noch für die auf städtischen Grundstücken liegenden Flächen südöstlich der Bergischen Straße.

Im Rahmen der 1. Änderung des BP 40b wurden die östlich der Rheinischen Straße liegenden Teile des Grünzuges z.T. verschmälert und der nordöstlich der Bergischen Straße gelegene schmale Streifen komplett aufgegeben. Für die Flächen zwischen der Bergischen Straße und dem Panoramaweg wurde 1990 im Rahmen einer Bauanfrage im Bereich Gut Hahn ein Grünzug- und privates Nutzungskonzept im nicht-öffentlichen Teil des Planungsausschusses zur Kenntnis genommen, auf

dessen Grundlage die Befreiung für die Anlage der Stellplätze im Bereich Gut Hahn erfolgte. Das Nutzungskonzept ist bis auf die Stellplätze nie umgesetzt worden.

### **Weiteres Vorgehen**

Seitens des Ausschusses ist nunmehr erneut zu beraten, ob einer Unterbauung der Hochspannungsfreileitungen im Bereich des Gutes Hahn zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen zugestimmt werden kann. Durch die Verwaltung wurden drei alternative Beschlussvorschläge erarbeitet.

### **Anlagen:**

- Anlage I: Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b mit Schreiben vom 23.03.2021 incl. sieben Anlagen
- Anlage II: Ausschnitt aus dem FNP mit dem geplanten Vorhaben und der Stellplatzfläche im Eckbereich Bergische Straße / Rheinische Straße