

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	07.02.2023

Bebauungsplan Nr. 205 „Bergische Straße / Rheinische Straße,, 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bergische Straße / Rheinische Straße“ hier: Darlegung der weiteren Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der aufgezeigten Planungsziele und der Plangebietsabgrenzung einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 205 und zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten.
2. Der aufgezeigten Kostenbeteiligung wird zugestimmt. Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Haushalt 2023 einzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage einen Planungsvertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des SPUBA vom 15.06.2021 wurde beschlossen, dass die Verwaltung zusammen mit den Antragstellern zur Umnutzung der Flächen im Bereich Gut Hahn die Bauleitplanänderungsverfahren abstimmt, die erforderlich sind, um die im Bebauungsplan Nr. 40b als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen nördlich der Bergischen und westlich der Rheinischen Straße einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Es sind im Randbereich umfangreiche Pflanzflächen zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen oder Neuanpflanzungen vorzusehen und die in der Sitzung gemachten Anregungen der CDU-, SPD-, WLH- und GAL-Fraktion in die Prüfung mit aufzunehmen. Ein Planungsvertrag zur Übernahme von Planungskosten ist abzuschließen.

Die Verwaltung hat basierend auf dieser Beschlusslage im Spätsommer 2021 mit dem damaligen Planungsbüro des Vorhabenträgers eine mögliche Abgrenzung des Plangebietes besprochen und das erforderliche Planverfahren abgestimmt. Die Ergebnisse wurden durch das Planungsbüro an den Auftraggeber weitergeleitet. Eine Rückmeldung hierzu erfolgte nicht. Im August 2022 hat die Verwaltung mit den

Antragstellern und dem seinerzeit beauftragten Planungsbüro ein gemeinsames Gespräch geführt. Im Rahmen des Termins wurde durch die Verwaltung nachfolgend beschriebene Vorgehensweise, vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung durch den Fachausschuss, vorgeschlagen.

1. Abgrenzung des Plangebietes und Darlegung der Planungsziele

Wie bereits im Rahmen der Beratungen am 15.06.2021 (61/013/2021) zu diesem Thema aufgeführt, kann die Überplanung der festgesetzten Grünfläche nicht nur für die beantragten Flächen der Firma JB CarConcept allein erfolgen. Durch die Aufgabe der Nutzung in diesem Bereich, durch die bereits vorhandenen und genehmigten Umnutzungen für die Parkplätze im Eckbereich Bergische Straße / Rheinische Straße sowie für das Gut Hahn, kann die ehemals angedachte Grünfläche in ihrer angedachten Funktion nicht mehr umgesetzt werden, sodass sich das städtebauliche Erfordernis zur Neuregelung der gesamten Fläche ergibt.

Des Weiteren ergeben sich im westlich angrenzenden Plangebiet weitere städtebauliche Regelungsbedarfe, die aus Sicht der Verwaltung im Rahmen eines solchen Verfahrens im Sinne eines Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB gesamthaft mitbetrachtet werden müssen. So sind die angrenzenden Flächen des Gutes Hahn und der Tennishalle als Mischgebietsflächen auf der Grundlage der BauNVO 1968 festgesetzt worden (s. hierzu auch Anlage 1). Um eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich langfristig zu sichern und Immissionskonflikte mit den angrenzenden Industriegebieten auszuschließen ist es sinnvoll, diese Bereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete zu überplanen.

In diesem Zusammenhang könnten auch Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten gesteuert werden, die gemäß der BauNVO 1968 in den Mischgebieten derzeit zulässig sind.

Zudem befinden sich südlich des Panoramamaradweges noch Flächen der Stadt Haan und des Eigentümers des Gutes Hahn, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40b als nicht überbaubare Mischgebietsflächen festgesetzt wurden, auf denen aber Stellplätze und Garagen errichtet werden könnten. Eine bauliche Entwicklung im Bereich des bisher als Grünzug ausgebildeten Bereichs um den Panoramamaradweg ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht wünschenswert. Entsprechend sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens diese Flächen als Pflanz- oder öffentliche Grünflächen überplant werden (s. hierzu Anlage 2).

Auch wurde deutlich, dass seitens der Fraktionen der Wunsch besteht, dass die vorhandenen Grünstrukturen auf den zugehörigen Flächen des Gutes Hahn und insbesondere im Anschluss zum Panoramamaradweg möglichst umfangreich erhalten und entsprechend planerisch gesichert werden sollen. Im Rahmen der letzten Beratung wurden folgende Vorschläge unterbreitet, die im weiteren Verfahren zu prüfen sind:

- ausreichende Eingrünung des geplanten Firmengeländes JB CarConcept zum Panoramaradweg
- Prüfung der Anlage eines begrünten Parkhauses
- Einfassung der neuen Gewerbeflächen mit einer 3 bis 5 m breiten Wildgehölzhecke
- Anlage von Entwässerungsmulden
- Anlage von kleinkronigen Bäumen mit Pflanzinseln auf den Parkplatzflächen (möglichst 1 Baum / 200 qm Stellplatzfläche)
- Dachbegrünung von Garagen (Biodiversitätsdach)

Die Flurstücke 382 und 1272 des bestehenden Betriebes JB CarConcept sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40b als Industriegebiete ausgewiesen. Da der Bebauungsplan Nr. 40b auf der Grundlage der BauNVO 1968 erstellt worden ist, sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe (auch großflächiger Art) allgemein zulässig. Um hier planerisch steuern zu können, sollte auch dieser Bereich mit in das Bebauungsplanänderungsverfahren aufgenommen werden.

Aufgrund der vorangehend beschriebenen städtebaulichen Regelungsbedarfe umfasst das seitens der Verwaltung vorgeschlagene Planänderungsgebiet eine Fläche von rund 3,8 ha. Es ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Der Beschlussfassung vom 15.06.2021 lag ein Antrag zugrunde, der nur eine Bebauung nördlich der Zufahrt zum Gut Hahn für das Unternehmen JB CarConcept und für die Ersatzstellplätze für Gut Hahn vorsah. Seitens des Eigentümers des Gutes Hahn wird jedoch weiterhin beabsichtigt, auch die südlich der Zufahrt zum Gut Hahn gelegenen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Da durch die oben geschilderten Änderungen im Bereich des Panoramaradweges Mischgebietsflächen des Eigentümers zurückgenommen werden und zusätzlich umfangreiche Gehölzbereiche gesichert oder auch zur Neupflanzung angelegt werden sollen, kann dieser Wunsch seitens der Verwaltung grundsätzlich nachvollzogen werden. Die konkreten Flächenausweisungen sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung und auch unter Berücksichtigung des Landschaftspflegerischen Begleitplans darzustellen.

2. Erforderliche Planänderungsverfahren

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b und der Flächennutzungsplan geändert werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der überwiegenden Einbeziehung von derzeit als Außenbereich zu wertenden Grundstücksflächen, muss der Bebauungsplan im Regelverfahren, d.h. mit der Durchführung einer Umweltprüfung, der Erarbeitung eines Umweltberichtes und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung erarbeitet werden. Als neue Ordnungsnummer soll dieses Planänderungsverfahren die Nummer 205 erhalten.

Neben dem Bebauungsplan muss auch der Flächennutzungsplan zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden (46. Änderung des FNP). Um die vorgenannten Zielsetzungen auf der übergeordneten Planungsebene umzusetzen, muss das Areal unter den Hochspannungsleitungen, im Bereich Gut Hahn und der Tennishalle ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt werden. Im Umfeld des Panoramamaradweges wird das Mischgebiet hingegen zurückgenommen und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die bestehende Betriebsfläche von JB CarConcept ist im rechtskräftigen FNP noch als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ dargestellt. Da diese Flächennutzung nicht mehr erforderlich ist, muss der Flächennutzungsplan an dieser Stelle angepasst und entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Gewerbefläche dargestellt werden (s. hierzu auch Anlage 4).

Neben der Erarbeitung der Pläne, der Begründungen inkl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärungen sind im Rahmen des Verfahrens nach Einschätzung der Verwaltung folgende Fachgutachten / -leistungen zu beauftragen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzprüfung
- Vermessung
- Erschließung / Entwässerungsplanung
- Schallschutzgutachten
- ggf. Baugrund-/ Altlastengutachten, Gutachten zu elektrischen und magnetischen Wechselfeldern (Hochspannung)

3. Planungskosten

In der Sitzung des SPUBA am 15.06.2021 wurde die Verwaltung damit beauftragt, zur Übernahme der Planungskosten einen Planungsvertrag mit dem Antragsteller zu schließen. Die in dieser Sitzungsvorlage vorgestellten Planungsziele führen jedoch fast zu einer Verdoppelung des Plangebietes und zur Umsetzung von Planungszielen, die nicht durch das Vorhaben der Antragsteller unmittelbar verursacht werden. Es wird daher vorgeschlagen, dass auch ca. die Hälfte der Planungsleistungen durch die Verwaltung erbracht bzw. vergeben und somit durch die Stadt Haan finanziert wird.

Im Detail schlägt die Verwaltung vor, dass durch die Antragsteller der Bebauungsplan inkl. Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beauftragt wird und in diesem Zusammenhang auch die Artenschutzprüfung, der Landschaftspflegerische Begleitplan, das Schallgutachten sowie ggf. Untersuchungen zum Baugrund, Altlasten und zu elektrischen und magnetischen Wechselfeldern übernommen werden.

Die Stadt würde die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung übernehmen, zudem die Vermessung des Plangebietes und das Entwässerungsgutachten. Die hieraus resultierenden Kosten für Vergabeleistungen liegen bei ca. 44.000 €. Entsprechende Haushaltsmittel wurden im Haushaltsansatz 2023 berücksichtigt.

4. Weitere Vorgehensweise Beschlussfassung

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der vorgestellten Planungsziele und der Plangebietsabgrenzung die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 und zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. Sofern seitens des Ausschusses der vorgeschlagenen Kostenteilung zugestimmt werden kann, wird die Verwaltung einen entsprechenden Entwurf eines Planungsvertrages mit den Antragstellern abstimmen und abschließen.

5. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit

Durch die angedachte Planung werden derzeit bestehende Freiflächen einer Versiegelung zugeführt und gewerblich genutzt, was dem operativen Ziel 4.1.2 „Begrünung und Entsiegelung auf privaten Flächen voranbringen“ der Haaner Nachhaltigkeitsstrategie zuwiderläuft. Auf der anderen Seite sollen durch die vorgelegte Planung vorhandene Freiflächen und Gehölzbestände geschützt und planerisch gesichert werden, sowie Bereiche, die planungsrechtlich derzeit baulich nutzbar sind, als Pflanzflächen festgesetzt und damit einer Versiegelung entzogen werden. Hierdurch wird das operative Ziel 4.2.2 „Begrünung in Gewerbegebieten vorantreiben und Gewerbetreibende einbinden“ gestärkt. Zudem werden im Rahmen des Planverfahrens die Eingriffe in die Landschaft im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags bewertet und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorgegeben. Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Umweltberichte umfassend dargelegt. Konkrete Aussagen zu den Nachhaltigkeitskriterien und zur Generationengerechtigkeit lassen sich daher erst zu einem späteren Zeitpunkt treffen.

Anlagen:

TOP Ö02 ANL01-VerbindlichesBaurecht

TOP Ö02 ANL02-BP40b-Bauflächen

TOP Ö02 ANL03-LageBP205

TOP Ö02 ANL04-46.FNP-Aend Rhein. Berg.Str