

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	09.05.2023

Bebauungsplan Nr. 205 „Bergische Straße / Rheinische Straße,, 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bergische Straße / Rheinische Straße“

hier: Beschluss des Plangebietes und der Planungsziele

Beschlussvorschlag:

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. Mit den Projekttragenden ist ein Planungsvertrag abzuschließen. Die Stadt Haan beteiligt sich weder finanziell noch durch das Erbringen von Planungsleistungen.

Sachverhalt:

In die Sitzung des SPUBA am 07.02.2023 hat die Verwaltung mit der Vorlage SPUBA/014/2023 einen Vorschlag zur Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Bergische Straße / Rheinische Straße“ eingebracht, welcher die gesamthafte Neuordnung des Planbereiches um das Gut Hahn umfasste. Diesem Vorschlag wurde seitens des SPUBA nicht gefolgt und das durch die Verwaltung erkannte Planungserfordernis zurückgewiesen. Stattdessen wurde die Verwaltung auf Antrag der GAL damit beauftragt, für den Bereich der festgesetzten Mischgebietsflächen (Tennishalle, Gut Hahn) eine wohnbauliche Entwicklung insbesondere für geförderten Wohnungsbau und die Festsetzung eines Urbanes Gebietes zu prüfen. Dieser Prüfauftrag steht aus Sicht der Verwaltung nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der durch den Bebauungsplan Nr. 205 primär angedachten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen unter der Hochspannungsfreileitung basierend auf dem Antrag des Unternehmens JB CarConcept. Die Verwaltung beabsichtigt daher diesen Prüfauftrag im Rahmen der Untersuchungen zu potenziellen Wohnungsbauflächen in Haan abzuarbeiten.

Um den Beschluss des SPUBA vom 15.06.2021 zur Einleitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 205 und zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Abschluss eines Planungsvertrages mit dem Projektträger umsetzen zu können, benötigt die Verwaltung nun eine durch den SPUBA beschlossene Abgrenzung des Plangebietes und klar umrissene Planungsziele.

1. Abgrenzung des Plangebietes und Darlegung der Planungsziele

Seitens des Eigentümers des Gutes Hahn ist weiterhin beabsichtigt, die Flächen unter der Hochspannungsfreileitung, die in seinem Besitz sind, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Zum einen soll so für den bereits an der Rheinischen Straße ansässigen Betrieb JB CarConcept nördlich der Zufahrt zum Gut Hahn eine betriebliche Erweiterungsfläche (ca. 2800 - 3000 qm) geschaffen werden, an die sich die neuen Parkplätze für das Gut Hahn anschließen (s. Vorlage 61/013/2021). Zum anderen möchte er weiterhin auch die in seinem Besitz befindlichen Flächen südlich der Zufahrt zum Gut Hahn einer gewerblichen Nutzung zuführen. Zwischen Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie zum Panoramamaradweg sollen größere Teile der vorhandenen Grünstrukturen erhalten oder neu angelegt werden. Details hierzu sind im weiteren Planverfahren konkret zu erarbeiten.

Basierend auf diesen Planungsvorstellungen muss das Plangebiet die gesamten derzeit als Grünfläche festgesetzten Teile des Gutes Hahn umfassen. Des Weiteren sind die heutigen Betriebsflächen von JB CarConcept mit einzubeziehen. Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40b bereits als Industriegebiet festgesetzt. Da der Bebauungsplan Nr. 40b aber 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 und auch um den Immissionsschutz für die Fläche gesamthaft zu betrachten, sollte auch dieser Bereich mit in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden. Auch der Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich geändert werden, da dieser hier noch eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ darstellt. Die oben beschriebene Plangebietsabgrenzung als Vorschlag für den Bebauungsplan Nr. 205 ist der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen. Für dasselbe Gebiet muss auch der Flächennutzungsplan wie o.a. geändert werden.

Im Rahmen des Planverfahrens sind auch die folgenden Vorschläge aus dem SPUBA vom 15.06.2021 zum Erhalt von Teilen der vorhandenen Grünstrukturen und zu Begrünungsmaßnahmen zu prüfen:

- ausreichende Eingrünung des geplanten Firmengeländes JB CarConcept zum Panoramamaradweg
- 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)

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 205 „Bergische Straße / Rheinische Straße“:

- Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich der heute als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen des Gutes Hahn
- Ausweisung einer neuen Parkplatzfläche für das Gut Hahn zur Sicherung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzflächen
- Erhaltung von Teilen der vorhandenen Grünstrukturen insbesondere im Übergang zum angrenzenden Mischgebiet und zum Panoramaradweg sowie unter Berücksichtigung der Empfehlungen des noch zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Begleitplans
- Überplanung der heutigen Betriebsfläche von JB CarConcept zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten
- Berücksichtigung und Festsetzung von möglichst zahlreichen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als Maßnahme zum Klimaschutz

2. Erforderliche Planänderungsverfahren

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b und der Flächennutzungsplan geändert werden. Aufgrund 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 durch den Projektträger erarbeitet werden. Als neue Ordnungsnummer erhält dieses Planänderungsverfahren die Nummer 205.

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

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

3. Planungskosten / Finanzielle Auswirkungen

In der Sitzung des SPUBA am 07.02.2023 wurde seitens des Ausschusses klar formuliert, dass die Kosten für die erforderlichen Bauleitplanänderungen und alle Fachgutachten/Vermessungsleistungen allein durch den Projektträger zu tragen sind. Der Stadt Haan entstehen somit keine externen Kosten.

4. Weitere Vorgehensweise Beschlussfassung

Die Verwaltung bittet den Ausschuss sich hinsichtlich der Plangebietsabgrenzung und den Planungszielen zu positionieren. Darauf aufbauend kann die Verwaltung einen Planungsvertrag mit dem Projektträger abstimmen und abschließen. Dieser beabsichtigt dann ein entsprechendes Planungsbüro mit den Planungsleistungen zu beauftragen. Ein konkreter Beschluss des Ausschusses zur Abgrenzung des Plangebietes und der grundsätzlichen Planungsziele ist erforderlich, um in das formelle Verfahren starten zu können.

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 umfangreiche Pflanzmaßnahmen festgesetzt 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.

x		Ressurcenschutz & Klimafolgenanpassung		+	-
4.1		Für ressourcenschonendes Handeln sensibilisieren			
4.1.2	Begrünung und Entsiegelung auf privaten Flächen voranbringen			x	
4.2		Grün- und Freiflächen als Baustein einer klimaangepassten Stadt gestalten			
4.2.2	Begrünung in Gewerbegebieten vorantreiben und Unternehmen einbinden				x

Anlagen:

Anlage-Lageplan-BP205

