

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	09.04.2013

Gemeinsamer Antrag der CDU- und der FDP-Fraktion vom 12.03.2013 auf Erstellung eines Innenstadt-Gesamtkonzepts

Beschlussvorschlag:

Entsprechend dem Diskussionsergebniss im Ausschuss.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.03.2013 (s. Anlage) stellen die CDU-Fraktion und die FDP-Fraktion den gemeinsamen Antrag, dass die Diskussion über Veränderungen im Haaner Zenrum nicht alleine auf das Projekt „Windhövelpassage“ fokussiert, sondern auf die gesamte Innenstadt ausgeweitet werden soll. Der Planungsprozess für das Windhövel-Center solle unter einer gegenüber dem bisherigen Projekt verkleinerten Planung fortgeführt werden, so dass auch andere Entwicklungspotenziale, wie im Bereich der Rathauskurve oder das Areal der Landesfinanzschule in einem Gesamtkonzept mit einbezogen werden können.

Bei der Erstellung des Gesamtkonzepts sollen neben Rat und Verwaltung auch der örtliche Einzelhandel, die Grundstückseigentümer und die Bürgerschaft beteiligt werden.

Die Verwaltung solle ein Gesamtkonzept für die Innenstadt erstellen, welches als Steuerungsmittel für die zukünftige Entwicklung der Haaner Innenstadt dient.

Bericht der Verwaltung:

1./ Stand der Planung zum Windhövelcenter (Bebauungsplan Nr. 143)

Nach dem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster, den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ für unwirksam zu erklären, hat die Verwaltung die vom Gericht gerügten Fehler durch Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs behoben und in ihrer Vorlage zur Sitzung des PIUA am 15.02.2012 empfohlen, den erneuten Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage der geänderten Planung zu fassen.

Am 15.02.2012 fasste der PIUA folgenden Beschluss:

„1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 umfasst die Fläche zwischen dem Neuen Markt, einschließlich seiner Platzfläche, der Kaiserstraße, der Schillerstraße und dem Schillerpark. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung, Anlage 4 in der diesbezüglichen Sitzungsvorlage.

2. Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt.

3. Eine erneute Beratung auf Grundlage noch einzuholender Unterlagen (u.a. CIMA-Gutachten, Votum des Investors) erfolgt zu gegebener Zeit im Rat der Stadt Haan.“

Anm.: Die bisher verfolgte Bauleitplanung ist darauf ausgerichtet, entsprechend der Struktur der Haaner Innenstadt Kerngebiete festzusetzen, um den bestehenden, charakteristischen Nutzungsmix von Einzelhandel, Dienstleistern und Wohnungen weiter zu entwickeln. Kerngebiete dienen der Umsetzung eben dieser allgemeinen städtebaulichen Ziele. Jedoch können mit dieser Gebietskategorie im Hinblick auf ein geplantes Einkaufszentrum bzw. seiner Gesamt-Verkaufsfläche nur „indirekte“ Begrenzungen getroffen werden (im bisherigen Entwurf des BP 143 durch vertikale Gliederung und Festsetzung eines Flächenanteils für Stellplätze). Eine Feinsteuerung, etwa bezüglich der einzelnen Sortimente und/oder deren Verkaufsflächenobergrenzen ist mit diesem Planungsinstrument nicht möglich.

Seitens der ITG wurde diese Art eines „Angebots-Bebauungsplans“ bislang bevorzugt, da eine weitgehende Gestaltungsfreiheit der Nutzungen innerhalb des geplanten Baukörpers für die ITG von entscheidender Bedeutung ist.

Nach dem erfolgten Aufstellungsbeschluss führte die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch; Anregungen oder Bedenken zur Planung wurden hierbei nicht vorgetragen.

Neue Ausgangssituation

Im März 2013 fand ein Erörterungsgespräch zwischen der ITG und der Verwaltung statt:

Demnach ist die ITG weiterhin an der Errichtung eines Einkaufszentrums in Haan interessiert, wenngleich aus ihrer Sicht das Marktumfeld auch durch die zwischenzeitigen Entwicklungen in den benachbarten Kommunen schwieriger geworden ist. Mieter, die sich ursprünglich im Windhövel-Center ansiedeln wollten, seien nun in den Nachbarkommunen (insbesondere Hilden) ansässig. Aufgrund der geänderten Marktsituation ist für die ITG nunmehr eine deutlich geringere Dimensionierung des Vorhabens, als bisher geplant, vorstellbar. Die Überplanung/Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken ist nicht mehr vorgesehen. Auch soll das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 aus Gründen der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit auf das reine Vorhaben begrenzt werden.

Anm.: Hiermit entfallen wesentliche Gründe für die ursprüngliche, städtebauliche Motivation zur Aufstellung eines „normalen“ Angebots-Bebauungsplans (siehe Nr. 1). Weite Bereiche der Altbebauung, z. B. entlang der Kaiserstraße, könnten nunmehr im Geltungsbereich der alten, wieder aufgelebten Bebauungspläne Nr. 41a und 41d verbleiben und somit Baugebiete, welche in der gerichtlichen Überprüfung bisher zu Problemen führten (Anteil der Wohnnutzung im Kerngebiet) ausgeklammert werden.

Auf fachanwaltliche Empfehlung könnte das Bauleitplanverfahren deshalb nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durchgeführt werden. Der VEP ist unter den gegebenen Umständen am besten geeignet, die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Anm.: Vorteil des VEP ist insbesondere, dass eine eigene Gebietskategorie geschaffen werden kann, welche ausschließlich das beabsichtigte Vorhaben abbildet. Somit kann eine Verkaufsflächenbegrenzung vorgenommen und die Vorgaben des aktualisierten Einzelhandelskonzepts hierin festgesetzt werden, ohne die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers, was die innere Organisation des Einkaufszentrums betrifft, einzuschränken (z. B. Auswahl der Mieter und Anordnung der Geschäftsflächen). Auch können genaue Vorgaben zur Baukörpergestaltung getroffen werden.

Zusätzlich bieten sich Verfahrenserleichterungen an, wenn das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da voraussichtlich eine zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO von weniger, als 20.000 m² festgesetzt wird und somit beispielsweise die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen können.

Als Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 wurde durch das Büro *Stadt & Handel* eine Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einkaufszentrums erarbeitet. Die hierin formulierten Empfehlungen zur Sortimentsbegrenzung und -auswahl basieren auf den Ergebnissen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens. Die Verträglichkeitsanalyse geht unverändert von einer maximalen Verkaufsfläche von 9.650 m² aus. Sie ist deshalb auf der Basis einer verringerten Planung der ITG entsprechend anzupassen. Die hieraus abzuleitenden Vorgaben könnten anschließend als Bestandteil des VEP in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Nach Vorlage einer entsprechenden, geänderten Planung durch die ITG beabsichtigt die Verwaltung deshalb zu empfehlen, auf dieser Grundlage den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ als VEP neu zu fassen und die Bauleitplanung auf dieser Grundlage fortzuführen.

2./ Aktuelles Einzelhandelskonzept

Eine Bestands- und Bedarfsanalyse liegt mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept 2013 der Stadt Haan, erstellt durch das Büro *Stadt und Handel* vor. Es wurde auf der Basis von Einzelhandelserhebungen, umfassenden Kundenbefragungen, Einzelgesprächen und weiteren volkswirtschaftlichen und städtebaulichen Analysen erstellt. Auch wurde eine Analyse der Stadtbild prägenden Elemente innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durchgeführt. Im Konzept sind Aussagen zum Branchenmix und zu den Möglichkeiten, Defizite in der Innenstadtentwicklung zu beheben, enthalten. Die Entwicklungspotentiale der Haaner Innenstadt werden in ihren einzelnen Teilbereichen dargestellt und Entwicklungsspielräume aufgezeigt. Im Bereich des geplanten Windhövelcenters wird - wie schon im Konzept der CIMA 2006 - der Schwerpunkt zur Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels gesehen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass auch andere Bereiche, wie z. B. die Rathauskurve entwickelt werden können. Die bisher hierzu entwickelten Konzepte erlauben allerdings - selbst bei einer Verlagerung der B 228 in Richtung des ursprünglichen Verlaufs - eine maximale Verkaufsfläche von ca. 2.000 m². Für das Areal der Landesfinanzschule empfiehlt das Einzelhandelsgutachten wegen der Trennwirkung der B 228 keine schwerpunktmäßige Einzelhandels-Entwicklung.

3./ Erstellung eines Gesamtkonzepts für die Innenstadt

Die Erstellung eines Gesamtkonzepts für die Innenstadt als Steuerungsmittel für die vielgestaltigen Aktivitäten und Projekte ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich wünschenswert.

Einzelhandelskonzept und Windhövel-Passage

Der Beschluss des Einzelhandelskonzepts ist sowohl für die Realisierung des Windhövelcenters, als auch zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen Innenstadt (auch im Rahmen eines Gesamtkonzepts) eine wesentliche Voraussetzung.

Die Realisierung eines innenstadtverträglichen Einkaufszentrums im Bereich zwischen dem „Windhövel“ und dem westlichen Neuen Markt gilt aus Sicht der Verwaltung als die „Initialzündung“ zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt. Mit der seitens der ITG beabsichtigten Verkleinerung des Windhövel-Projekts und den Möglichkeiten, Größe und Gestalt des Projekts im Rahmen eines VEP auch vertraglich zu sichern, wird den im Antrag vom 12.03.2012 (Abs. 4) gestellten Forderungen weitgehend entsprochen.

Wie im aktuellen Einzelhandelskonzept dargelegt, ist mit der Realisierung des Projekts der Windhövel-Passage unmittelbar auch eine Belebung des städtebaulichen Umfelds zu erwarten. Nach Realisierung des Einkaufszentrums sind die Auswirkungen für das Stadtzentrum neu zu ermitteln und zu bewerten.

Sowohl das Einzelhandelskonzept, wie auch eine verkleinerte Planung der Windhövel-Passage im Rahmen eines VEP stellen aus Sicht der Verwaltung integrierbare Bestandteile eines zu erstellenden Gesamtkonzepts dar und sollten deshalb ohne zeitliche Verzögerung weiter verfolgt werden.

Weitere Handlungsfelder als mögliche Bestandteile eines Gesamtkonzepts

Projekte zur Innenstadtentwicklung

Diese liegen mit dem Flächenmanagement und mit der Verkehrsentwicklungsplanung vor. Die Entwicklungsbereiche der Rathauskurve und der Landesfinanzschule sind hierbei nicht isoliert zu betrachten, sondern im Zusammenhang mit den anderen Projekten.

Aktivitäten der Wirtschaftsförderung

Im Hinblick auf eine intensivere Nutzung öffentlicher Plätze und Straßenräume zur Verbesserung der Attraktivität der Haaner Innenstadt und des Einzelhandels hat das Stadtmarketing in den letzten Jahren bereits vielversprechende Erfolge vorzuweisen, z. B. Haaner Sommer, Wettbewerbsteilnahme „Ab in die Mitte“ und vieles mehr.

Stadtgestalterische Ziele

Bei der Formulierung von gestalterischen Zielen (z. B. im Rahmen einer Gestaltungssatzung) zur beabsichtigten, möglichst kurzfristigen Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Gebäuden sowie von Werbeanlagen werden im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne bereits gestalterische Festsetzungen getroffen. Ebenso sind die Regelungen innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalsatzung II (Innenstadt) zu beachten. Das bauliche Erscheinungsbild wird den aktuellen Befragungen nach (Stadt & Handel, Kapitel 6.2.3) überwiegend positiv beurteilt.
- Bezogen auf bauliche Anlagen würde sich überdies eine erkennbare Wirkung erst im Laufe vieler Jahre (im Rahmen der Umsetzung von privaten Bauanträgen in der Innenstadt) einstellen. Auch wären Definitionskonflikte hinsichtlich der Eignung von Gestaltungselementen und -Materialien zwischen dem denkmalgeschützten Teil der Innenstadt und der Innenstadterweiterung der 1960-iger bis 1990-iger Jahre (Neuer Markt / oberer Neuer Markt) zu erwarten, welche im Rahmen einer Satzung nur schwer zu lösen sind.
- Bezogen auf sonstige Elemente öffentlicher Flächen und privater Nutzungen (z. B. Gestaltung von Außengastronomie u. ä.) sind neben der städtebaulichen Rechtfertigung insbesondere auch die Durchsetzbarkeit i. R. einer Gestaltungssatzung zu thematisieren.
- Ansätze z. B. bezüglich einer stärkeren Durchgrünung scheiterten in der Vergangenheit nicht zuletzt an den Bedürfnissen der Haaner Kirmes.

4./ Fazit

Die Erstellung eines Gesamtkonzepts für die Innenstadt als Steuerungsmittel für die vielgestaltigen Aktivitäten und Projekte ist aus Sicht der Verwaltung wünschenswert.

Allerdings ist zu beachten, dass mit diesem Instrument nicht jedes Einzelproblem der Innenstadtentwicklung gelöst werden kann. So unterliegen Nachfrage und Vermietbarkeit von Laden- und Geschäftsflächen der allgemeinen Marktentwicklung. Hinsichtlich der Bewertung und Wiedernutzung von einzelnen, leer stehenden Lokalen ist die Haaner Wirtschaftsförderung aktiv. Einer konzeptionellen Vorgehensweise stehen hierbei oft Einzelprobleme entgegen, z.B. geringe Flächengröße, Lage im Untergeschoss, mangelndes Eigentümerinteresse und ähnliches.

Gleiches gilt für die Formulierung und Durchsetzung von gestalterischen Zielen.

Vor einem Beschluss zur Aufstellung eines Gesamtkonzepts sind deshalb die einzelnen Aufgabenbereiche zu definieren und festzulegen.

Die Aufstellung eines Gesamtkonzepts ist als anspruchsvolle Planungsaufgabe nur von einem geeigneten und insbesondere hinsichtlich einer effektiven Prozessmoderation zur Einbindung aller Beteiligten erfahrenen Fachbüro zu leisten, da die erforderlichen personellen Kapazitäten innerhalb der Verwaltung hierfür nicht vorhanden sind. Hierzu sind entsprechende Mittel in den Haushalt einzustellen.

Unabhängig von der Vergabe würde durch die Wahrnehmung dieser Aufgabe trotzdem Personal gebunden werden, was dazu führt, dass andere Planungsaufgaben nachrangig wahrgenommen werden müssten.

Auf Grund der Tatsache, dass die Windhövelpassage in jedem Fall unverzichtbarer Bestandteil eines Gesamtkonzeptes ist und zügig voran getrieben werden sollte, muss das Bebauungsplanverfahren vordringlich betrieben werden. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, zunächst die Entwicklung der Windhövelpassage mit den hiermit einher gehenden gestalterischen Maßnahmen im Bereich des Neuen Marktes sowie die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens voranzutreiben. Die Aufstellung eines Gesamtkonzepts sollte in einem darauf folgenden Schritt erfolgen.

Anlage:

gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Fraktion zur Innenstadt vom 12.03.2013