

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	08.04.2014

Antrag der StV Lukat vom 22.02.2014

hier: Innenstadt am Leben erhalten – B-Planverfahren Rathauskurve beginnen

Beschlussvorschlag:

„Dem Antrag wird nicht gefolgt, da der Standort „Rathauskurve“ im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt Haan in einer entsprechenden Betrachtungsschärfe untersucht wird.“

Sachverhalt:

Mit Bezugnahme auf befürchteten Kaufkraftabfluss aus der Haaner Innenstadt durch den Ausbau von Einzelhandelsflächen von Discountern im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Landstraße hat die Stadtverordnete (Stv.) Frau Lukat mit Schreiben vom 21.02.2014 den Tagesordnungspunkt „Innenstadt am Leben erhalten - B-Planverfahren Rathauskurve beginnen“ beantragt. Der vollständige Antrag, in dem u. a. ein „erster Grobentwurf“ gefordert wird, ist Anlage 1 zu entnehmen.

Bauleitplanung

Die städtebauliche Aufwertung der „Rathauskurve“ ist seit vielen Jahren ein Kernanliegen der Innenstadtplanung. Der so bezeichnete Bereich an / zwischen der Kaiserstraße im Bereich des Rathauses, der Mittelstraße und der Friedrichstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59a vom 29.09.1979. Dieser setzt die Flächen zwischen den o. g. Straßen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen als Kerngebiet fest. Für den Bereich des Rathauses und die damals vorgesehenen Erweiterungsflächen wird überlagernd eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ festgesetzt (Anlage 2).¹

¹ Nicht entsprechende Nutzungen, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus 1994 stellt den Bereich des städtischen Grundstücks (Gemarkung Haan, Flur 21, Flurstücke 354, 356, 357, 684 und in Teilen 818) als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die östlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt (Anlage 3).

Am 17.08.1999 hat der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59a, mit dem der Bereich der Rathauskurve überplant werden soll, gefasst. Ziel der Planung war, die derzeit im Wesentlichen als öffentlicher Parkplatz genutzten städtischen Flächen südlich des Rathauses sowie die östlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die angedachte Bebauung soll u. a. der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen dienen. In den Obergeschossen ist die Ansiedlung von Büros und Praxen oder auch Wohnen vorgesehen. Hierdurch sollen die mittelzentralen Funktionen und die Innenstadt gestärkt werden. Im gleichen Jahr wurde zum Änderungsverfahren eine Bürgeranhörung auf der Grundlage von Vorentwürfen, die aus einem Wettbewerb hervorgegangen waren, sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarstädte durchgeführt. Am 25.06.2002 hat der Planungs- und Verkehrsausschuss den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59a bestätigt. Hinsichtlich der Baugebietskategorien wurde beschlossen, dass neben den verbleibenden Gemeinbedarfsflächen ein Kerngebiet festzusetzen ist, in dem Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Städtebauliche Konzeption

In den letzten rd. 15 Jahren sind auf der Grundlage der in den politischen Gremien vereinbarten Ziele und Rahmenbedingungen für verschiedene Szenarien zahlreiche Nutzungsvarianten für die Rathauskurve erarbeitet worden. Es liegen städtebauliche Konzepte ohne als auch mit Rückverlegung der Kaiserstraße auf ihren historischen Verlauf vor, die zwischenzeitlich angestrebt wurde, um mehr Raum in der direkten Nachbarschaft zum Rathaus zu gewinnen.² Es gibt städtebauliche Konzepte, die den Fokus mehr auf Wohnen oder mehr auf Einzelhandel legen. Es gibt städtebauliche Konzepte ohne als auch mit Berücksichtigung von Flächen für derzeit ausgelagerte Verwaltungsteile, die wie im o. g. Antrag beschrieben u. a. in Verbindung mit der Freizehung und Veräußerung der Flächen der gebäudewirtschaftlich unrentablen Verwaltungsnebenstelle Alleestraße gesehen wurde.

Die Umsetzung eines Vorhabens ist bisher vornehmlich an den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, den komplexen Anforderungen sowie der schwierigen Eigentümersituation gescheitert. Ohne ein zumindest mit einem Investor abgestimmtes Hochbau- und Nutzungskonzept, das derzeit nicht vorliegt, ist die Fortführung der Bauleitplanung aus Sicht der Verwaltung auch nicht zielführend.

Vorkaufsrechtssatzung

Die Grundstücke zwischen der Mittelstraße, der Kaiserstraße und der Friedrichstraße liegen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich „Haan Mitte – Rathauskurve“ mit Rechtskraft vom 26.07.2013. Durch dieses Instrument hat die

² Im Bau-, Vergabe-, Verkehrs- und Feuerschutzausschuss am 21.03.2013 wurde inzwischen beschlossen, dass auf die Umlegung der Rathauskurve aufgrund der hohen Kosten verzichtet wird.

Stadt zur Sicherung der von ihr in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Veräußerungsfall eine Zugriffsmöglichkeit auf diese Grundstücke.

Einzelhandelskonzept 2013

Erkenntnisse über das Potential des Standortes und dessen Eignung insbesondere für zentrenergänzende Funktionen und im eingeschränkten Rahmen für Einzelhandel liegen unabhängig von der städtebaulichen Konzeption durch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stand 11.11.2013) vor. Diese sind bei der Entwicklung von konkurrierenden Einzelhandelsstandorten, wie sie derzeit für die Düsseldorfer Straße und die Landstraße beraten werden, zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde hat die Verwaltung im Hinblick auf das Vorhaben "Verlagerung und Neubau Lidl an der Düsseldorfer Straße", das im Planungs- und Umweltausschuss am 18.02.2014 beraten wurde, auch empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zurückzustellen und zunächst ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, das in Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts steht.³ Dieser Empfehlung wurde seitens des Planungs- und Umweltausschusses auch so gefolgt.

Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Haan

Als Kernanliegen der Innenstadtplanung ist die Entwicklung der Rathauskurve aus Sicht der Verwaltung zudem nicht losgelöst zu betrachten, sondern in das laufende Verfahren zur Erarbeitung der Vorstudie zu einem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Haan einzubinden. Im Rahmen der Bestandsanalyse stehen zur Zeit Expertengespräche u. a. zu den Themen Einzelhandel und Gastronomie, Immobilien und Freiraumgestaltung an. In diesem Frühjahr soll zudem eine Innenstadtkonferenz, zu der die relevante Akteursschaft und eine breite Öffentlichkeit eingeladen werden sollen, durchgeführt werden. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt Haan werden auch Möglichkeiten einer städtebaulichen Projektentwicklung für diesen Standort aufgezeigt.

Fazit

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen, da der Standort „Rathauskurve“ im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt Haan in einer entsprechenden Betrachtungsschärfe untersucht wird.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Schreiben der Stadtverordneten Lukat vom 21.02.2014
- Anlage 2: Auszug dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59a
- Anlage 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan

³ siehe Beschlussvorlage Nr. 61/153/2014 für die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 18.02.2014