

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	25.08.2015

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Windhövel"  
hier: Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise**

**Beschlussvorschlag:**

„Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Vorgehensweise das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 143 weiter zu bearbeiten.“

**Sachverhalt:**

**1. Bisheriges Verfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 15.02.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.02.2012 gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Das bisher zur Aufstellung beschlossene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 umfasst die Fläche zwischen dem Neuen Markt, einschließlich seiner Platzfläche, der Kaiserstraße, der Schillerstraße und dem Schillerpark (siehe Anlage 1).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 143 soll im Wesentlichen der erforderliche Rahmen für eine Innenstadterweiterung geschaffen werden, bei der zwar die Einzelhandelsnutzung im Vordergrund stehen soll, die aber auch weitere innenstadtypische Nutzungen aufweisen kann. Die Stadt Haan ist Eigentümerin von wichtigen Grundstücksflächen der für den Bau der Einzelhandelsnutzung benötigten Grundstücke. Sie verfügt somit über ein geeignetes Steuerungsmittel, um das Projekt über weiter gehende städtebauliche Regelungen in ihrem Sinne zu beeinflussen. Dies gilt z. B. für die Ausgestaltung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Neuen Markt und dem Windhövel.

Die Planungen zur Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung zwischen Neuer Markt und Windhövel sind seit 2012 weiter konkretisiert worden. Insbesondere wurde der Standort Windhövel als Ergänzungsstandort für den Haaner Einzelhandel im Rahmen des im Oktober 2013 zur Aufstellung beschlossenen „Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Haan“ thematisiert. So wurde die Einzelhandelsentwicklung am Standort Windhövel im Rahmen des Planungstages im November 2014 im Workshop „Neuer Markt und Einzelhandel, Standortentwicklung Windhövel“ sowie im Rahmen der 2. Innenstadtkonferenz im April 2015 intensiv diskutiert (siehe Anlage 2). Im Entwurf des ebenfalls in dieser Sitzung des SUVA vorgelegten „Integrierten Handlungskonzeptes“ wird seitens des Gutachters die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Bereich Windhövel befürwortet, da sich hierdurch der gesamte Bereich des unteren neuen Marktes handelswirtschaftlich beleben kann. Es wird eine forcierte Umsetzung empfohlen.

Zur Sicherung der Planungsziele für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 ist im Rat der Stadt Haan am 16.06.2015 die Veränderungssperre Nr. 22 beschlossen worden. Diese wurde am 26.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und ist somit wirksam in Kraft getreten (siehe Anlage 3).

## **2. Planungskonzeption**

Im Rahmen der mit dem Investor geführten Abstimmungsgespräche wurde seinerseits weiterhin eine Bereitschaft zur Entwicklung des Bereichs Windhövel bekundet. Entgegen der vorangegangenen Planung ist seitens des potentiellen Investors ITG nunmehr jedoch eine verkleinerte Planungskonzeption angedacht. So ist beabsichtigt, die vorhandene Tiefgarage nicht mehr abzubauen und zu überbauen. Außerdem ist vorgesehen - entgegen der Absicht im Jahre 2012 - die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Bereich des Einkaufszentrums noch restriktiver zu regeln als im Aufstellungsbeschluss und sie gegebenenfalls ganz auszuschließen.

Das primäre Ziel der Planung ist somit, den Standort „Windhövel“ mit einer Einzelhandelsnutzung zu entwickeln, um den Einzelhandelsstandort Haan insgesamt zu stärken, aufzuwerten und Versorgungslücken zu schließen. Angedacht ist zur Zeit eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.500 qm, wobei rund 2.500 qm für einen SB-Lebensmittelmarkt genutzt werden sollen. Die erforderlichen Stellplätze für die Kunden sollen mit Zufahrt über die Tiefgarage Schillerstraße unter dem neuen Gebäude untergebracht werden. Eine Unterbringung von Stellplätzen auf dem Dachgeschoss ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Anlieferung der Geschäfte soll über die Zuwegung Windhövel erfolgen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass seitens der ITG und der Verwaltung zwar eine in der Verkaufsfläche verkleinerte Planung verfolgt, jedoch weiterhin eine großmaßstäbliche Konzeption gegenüber einer kleinteiligen Entwicklung befürwortet wird, da die erhoffte Belebung des Einzelhandels nur mit einem entsprechend großen Magnetbetrieb/en erreicht werden kann.

Zudem ist beabsichtigt, das Plangebiet nunmehr primär auf die Fläche des geplanten Einkaufszentrums und seine Zuwegungen zu begrenzen. Das Plangebiet entspräche dann dem der beschlossenen Veränderungssperre Nr. 22. Die genaue Abgrenzung ist im Rahmen des weiteren Verfahrens abzustimmen.

### **3. Weitere Verfahrensschritte /Planungserfordernisse**

Zur Fortführung des weiteren Planverfahrens auf verkleinertem Plangebiet sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen bzw. folgende Unterlagen zu erarbeiten:

- a) Abschluss eines ersten städtebaulichen Vertrages (Planungsvereinbarung) zwischen Stadt und Investor. Zu regeln sind u.a.
- Vereinbarung zu dem erforderlichen Bebauungsplanverfahren
  - Regelungen zur Erarbeitung der erforderlichen Fachplanungen, wie
    - Aktualisierung der Vermessungsgrundlage
    - Erarbeitung eines neuen Verkehrs- und eines neuen Schallgutachtens
    - Aktualisierung des städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse entsprechend der nunmehr angedachten verkleinerten Verkaufsfläche
    - Aktualisierung des Artenschutzgutachtens und des landschaftspflegerischen Begleitplans
    - Regelungen zur Übernahme der Erschließungskosten und evtl. weiterer anfallender Kosten
- b) Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Entwurfes, bei dem insbesondere auch die Themen städtebauliche Gestaltung und Einbindung in den neuen Markt, den Schillerpark und zur westlich angrenzenden Grünfläche auf der bestehenden Tiefgarage Schillerpark Berücksichtigung finden. Ggf. sind bereits vorab fachgutachterliche Aussagen zur Machbarkeit (Stichwort: u.a. Lärmschutz) einzuholen.

Nach der Erarbeitung der vorgenannten Schritte kann die Verwaltung den geänderten städtebaulichen Vorentwurf zur Beratung in den SUVA einbringen; ggf. ist ein modifizierter Aufstellungsbeschluss zu fassen. Auch soll die Bezeichnung des Bebauungsplanes ggf. modifiziert werden.

Aufbauend auf dem vorgelegten städtebaulichen Vorentwurf soll möglichst auch zeitgleich der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgen. Entgegen der Empfehlung und Beschlussfassung vom 15.02.2012 soll im weiteren Verfahren nicht mehr auf eine Informationsveranstaltung für die Bürger verzichtet werden. Die Verwaltung wird zu einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit rechtzeitig einladen.

### **4. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, gemäß der in der Sitzungsvorlage beschriebenen Vorgehensweise, das Bauleitplanverfahren zum BP 143 fortzuführen.

**Finanz. Auswirkung:**

--

**Anlagen:**

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2012
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, "Konzeption Neuer Markt / Windhövel Variante 4"
- Anlage 3: Gebietsabgrenzung der Veränderungssperre Nr. 22 für das Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 143 "Windhövel"