

<b>Beratungsfolge</b> Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	25.08.2015
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2015
Rat	08.09.2015

### **Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Haan**

#### **Beschlussvorschlag:**

- „1. Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Haan mit Stand von Juli 2015 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis einen Antrag zur Erlangung von Städtebaufördermitteln im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu stellen.
3. Der förmliche Beschluss des Stadtumbaugebiets Innenstadt Haan gem. § 171b Abs. 1 BauGB ist nach Aufnahme des Gesamtförderantrags in das Städtebauförderungsprogramm des Landes NRW gesondert zu fassen.
4. Die Maßnahmen (Einzahlungen/ Auszahlungen) sind im Haushalt der Stadt Haan ab dem Jahr 2016 entsprechend der Kostenübersicht einzustellen.“

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass der Vorlage**

Der Abschlussbericht zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Haan, in dem Projekte und Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt für die nächsten neun Jahre formuliert werden, liegt vor. Ein vom Rat der Stadt Haan beschlossenes Integriertes Handlungskonzept ist neben seiner Funktion als verbindliches Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung auch eine notwendige Voraussetzung zur Erlangung öffentlicher Städtebauförderungsmittel. Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Haan wird deshalb zur Beratung in den zuständigen politischen Gremien der Stadt mit der Zielsetzung der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Haan vorgelegt.

### **2. Verfahren zur Aufstellung des Integrierten Handlungskonzepts**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 01.10.2013 beschlossen, eine Vorstudie für die Innenstadt Haans mit der Möglichkeit zur Weiterentwicklung zu einem Integrierten Handlungskonzept erarbeiten zu lassen und die Erarbeitung an ein fachlich geeignetes Planungsbüro zu vergeben. Den Auftrag hat das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln erhalten.

Eine Aufgabe des Planungsbüros war es u. a, durch den Blick von außen und durch fachlichen Input Diskussionen anzuregen und die Sichtweisen und Ideen der Beteiligten aufzunehmen. Zu Projektbeginn führte das Büro Werkstattgesprächen mit wichtiger Institutionen sowie Expertinnen und Experten der Haaner Innenstadt.

Hieran schloss sich die 1. Innenstadtkonferenz am 10.06.2014 an, in dem über die Planungsabsichten informiert wurde und die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit hatten, an vier Themenständen Ihre Sicht zu Stärken und Schwächen, zum Handlungsbedarf und Wünschen, mit Vertretern des Büros und der Verwaltung zu diskutieren.

Am 15.11.2014, dem „Planungstag Innenstadt“, konnten in drei parallel ablaufenden moderierten Workshops die TeilnehmerInnen Projektideen zu den Themenfeldern „Neuer Markt und Einzelhandel, Standortentwicklung Windhövel“, „Rathauskurve, Stadteingänge, Alter Markt, Landesfinanzschule“ und „Leitbild Gartenstadt, Grünflächen und Stadtgestaltung“ erörtern.

In der 2. Innenstadtkonferenz, am 23.04.2015, wurden zunächst die aus dem bisherigen Verfahren hergeleiteten konkreten Maßnahmenvorschläge und Projekte vorgestellt. Anschließend waren die Teilnehmer erneut eingeladen, an unterschiedlichen Themenständen ihre Anregungen und Änderungswünsche einzubringen.

Im zuständigen Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan (SUVA) wurde über die jeweiligen Erarbeitungsstände der Vorstudie und der später durch den Ausschuss veranlassten Ergänzung zum Integrierten Handlungskonzepts berichtet. Zuletzt wurde in die Sitzung SUVA am 30.04.2015 ein Zwischenbericht eingebracht und über die Ergebnisse der 2. Innenstadtkonferenz

berichtet. Die in den Beteiligungsangeboten eingegangenen Vorschläge wurden geprüft und eine Abwägung vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurden konkrete Empfehlungen erarbeitet. Die Fachämter der Verwaltung wurden frühzeitig und parallel in die Erarbeitung des Konzepts eingebunden

### **3. Inhalte des Integrierten Handlungskonzepts**

Der Abschlussbericht zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Haan ist Anlage 1 zu entnehmen und wie folgt aufgebaut: Am Anfang steht eine Betrachtung und Eingrenzung des Untersuchungsgebiets (Kap. 1.3). Für den festgelegten Untersuchungsraum erfolgt eine nach städtebaulichen Themenfeldern entwickelte Beschreibung der derzeitigen Situation der Innenstadt, die durch die Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit ergänzt wird, bevor im Rahmen einer sogenannten SWOT-Analyse die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Innenstadt gegenübergestellt werden (Kap. 2). Mögliche Entwicklungsperspektiven der Potenzialstandorte werden in einem separaten Kapitel erörtert (Kap. 3). Anschließend werden die identifizierten Handlungsfelder mit den Entwicklungszielen dargestellt sowie die hieraus abgeleiteten Maßnahmen und Projekte in Form von Projektbögen beschrieben. Hier werden die Projekte detailliert beschrieben und einer Priorität zugeordnet. Darüber hinaus gibt es Angaben zu Projektlaufzeit, Projektträger, Kosten<sup>1</sup> und Förderprogramm (Kap. 4). Alle Maßnahmen werden in einem Rahmenplan zusammengeführt, aus dem auch die Abgrenzung des Stadterneuerungsgebiets deutlich wird (Kap. 5). Anschließend werden Wege der Evaluation und der Verstetigung des Gesamtprojekts aufgezeigt (Kap. 6). Die Dokumentationen zu den o. g. genannten Beteiligungsangeboten sind dem Endbericht (Anlagen 1.2-1.4) beigefügt. Über die eingegangenen Vorschläge aus den Beteiligungen wurde zudem eine Abwägungstabelle erstellt (Anlage 2).

### *Kurzdarstellung der Maßnahmen und Ziele des Integrierten Handlungskonzepts<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Zu einigen Maßnahmen sind keine Kosten dargestellt. Sie dokumentieren den ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz, der nachzuweisen ist. Eine Beantragung von Fördermitteln ist derzeit für diese Maßnahmen nicht vorgesehen.

<sup>2</sup> Im Abschlussbericht werden die Maßnahmen nach Handlungsfeldern sortiert dargestellt. In der folgenden Übersicht erfolgt die Darstellung hingegen nach Prioritäten. Die Buchstaben in den Ordnungsnummern bezeichnen das jeweilige Handlungsfeld:

## Priorität I:

Projekt Nr., Maßnahme		Ziele
A1	Gestaltungswettbewerb für den öffentlichen Raum und für die zentralen Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von Gestaltungsleitlinien für den öffentlichen Raum unter Berücksichtigung des Themas „Gartenstadt“ zur Aufwertung und Vereinheitlichung der Gestaltung der Fußgängerzone und der innerstädtischen Plätze</li> <li>- Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die zentralen Grünflächen</li> </ul>
A2	Neugestaltung der Fußgängerzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Haaner Innenstadt bzw. nachhaltige Stärkung von Einzelhandel und Tourismus sowie der Innenstadt als Wohnstandort</li> <li>- Optimierung der Aufenthaltsqualität und des Einkaufserlebnisses insgesamt</li> <li>- Gestalterische Umsetzung der Gartenstadthematik</li> </ul>
A3	Neugestaltung des Neuen Markts und Etablierung von Nutzungsmöglichkeiten auf dem Platz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität</li> <li>- Städtebauliche Verknüpfung der Platzfläche mit den Entwicklungsperspektiven des Standorts „Windhövel“ und dem angrenzenden Schillerpark</li> <li>- Etablierung von raumbelebenden Nutzungen unter Berücksichtigung der Raumansprüche der Haaner Kirmes und des Haaner Sommers</li> </ul>
A4	Attraktivierung des Alten Markts	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgestimmte Aufwertung und Funktions-/Nutzungszuführung, Optimierung der Rahmenbedingungen für die ansässige Gastronomie</li> <li>- Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität</li> </ul>
A6	Aufwertung des Umfelds des Hallenbads sowie Umgestaltung und Nutzungsoptimierung des Kirchplatzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Stadteingangssituation</li> <li>- Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie Nutzungszuführung</li> </ul>
A7	Gestaltungsfibel für die Haaner Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des historisch gewachsenen Stadtbilds</li> <li>- Verbesserung und Weiterentwicklung des Erscheinungsbilds der Haaner Innenstadt</li> </ul>
A9	Entwicklung des Standorts „Rathauskurve“/Investorenwettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtreparatur unter Einbindung des historischen Rathauses</li> <li>- Aufwertung der Stadteingangssituation</li> </ul>
A10	Entwicklung des Standorts „Windhövel“	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkere handelswirtschaftliche Einbeziehung des Neuen Markts und Verbesserung des Einzelhandelsangebots durch Etablierung eines größenangepassten Einkaufszentrums im Bereich Neuer Markt/„Windhövel“</li> </ul>
A12	Modernisierung Schulzentrum Walder Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energetische Sanierung, Verbesserung der Barrierefreiheit und Anpassung an künftige Bedarfslagen</li> </ul>

A: Städtebauliche Gestaltung und innerstädtische Plätze

B: Freiräume und Grünflächen

C: Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Freizeit

D: Image, Marketing und Projektsteuerung.

## Priorität II:

Projekt Nr., Maßnahme		Ziele
A5	Aufwertung des Vorplatzes des Medicenters	- Aufwertung des Platzes als nördlicher Zugang zur Innenstadt
A8	Umgestaltung der Nebenanlagen der Kaiserstraße	- Stärkung der Wohn- und Handelsfunktion entlang der Kaiserstraße - Beseitigung von Barrieren auf öffentlichen Wegen
A11	Entwicklung des Standorts „Landesfinanzschule“	- Inwertsetzung der Liegenschaft durch Etablierung neuer Nutzungen
A13	Fassadenprogramm	- Erhalt und Aufwertung von Geschäfts- und Wohngebäuden - gestalterische Aufwertung des privaten Wohnumfelds - Schaffung von Investitionsanreizen für die Eigentümerschaft
B1	Aufwertung Schillerpark und der Grünfläche auf der Tiefgarage	- Aufwertung und Nutzbarmachung des Schillerparks in seiner Funktion als zentrale und für die Innenstadt repräsentative Grünfläche - Stärkung der Verbindung und Verknüpfung von Sandbachtal, Schillerpark und dem Neuen Markt
B2	Aufwertung Park Ville d'Eu	- Inwertsetzung der Parkanlage
B3	Aufwertung des innerstädtischen Sandbachtals als Wegeverbindung zur Innenstadt und als Treffpunkt für ältere Kinder und Jugendliche	- Optimierung der Spiel-, Bewegungs- und Kommunikationsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche - Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt
B4	Wege- und Beschilderungskonzept inkl. Umsetzung	- Vernetzung der Grün- und Freiflächen - Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt - Förderung eines sicheren Fuß- und Radverkehrs
C1	Verbesserung der freizeitbezogenen und kulturellen Angebotsstruktur in der Innenstadt	- Ergänzung der freizeitbezogenen und kulturellen Angebotsstruktur der Innenstadt zur Attraktivierung der Innenstadt für verschiedene Zielgruppen
C2	Leerstandsmanagement	- Aufwertung der handelswirtschaftlichen Entwicklungsoptionen der Haaner Innenstadt und Abbau von Leerständen - Attraktivierung leer stehender Ladenlokale zur Verbesserung der Wiedernutzungsoptionen unter besonderer Berücksichtigung der Marktpassage - Strategien zur Ansiedlung bislang fehlender Einzelhandelsangebote
D1	Projektmanagement	- Unterstützung der Stadt Haan bei der Umsetzung des Gesamtprojekts - Zentrale Anlaufstelle in Haan für das Gesamtprojekt - Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
D2	Verfügungsfonds	- Erhöhung der Identifikation der Bürgerschaft und der Kunden mit der Haaner Innenstadt - Initiierung von privatem Engagement - Aktivierung von Handel und Gastronomie - Stärkung der Gemeinschaft vor Ort
D3	Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Innenstadtaufwertung - Verbesserung des Images der Haaner Innenstadt

#### **4. Städtebauförderung**

Die Stadt Haan ist zur Umsetzung der Maßnahmen auf Städtebaufördermittel angewiesen. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert Maßnahmen der Stadtentwicklung und -erneuerung. Hierzu wurden im Jahr 2008 Förderrichtlinien veröffentlicht. Es gibt verschiedene Förderprogramme mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Im Mittelpunkt des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ steht die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit Funktionsverlusten und Leerständen. Das Programm soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche dienen. Das Programmvolumen in NRW betrug 2015 rd. 24 Mio. Euro.

Zur Aufnahme in das Programm, das jährlich neu aufgestellt wird, ist von der Stadt Haan zunächst ein Gesamtförderantrag über die Gesamtmaßnahme bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen. Die Förderung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend 171 b Abs. 2 BauGB. Hierzu ist das Integrierte Handlungskonzept vom Rat der Stadt Haan als städtebauliches Entwicklungskonzept entsprechend 171 b Abs. 2 BauGB zu beschließen. Das Gebiet, in dem die Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes umgesetzt werden sollen, ist durch Ratsbeschluss räumlich abzugrenzen. Aufgrund der Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes kommt die Festsetzung eines Stadtumbaugebiets gemäß § 171b BauGB infrage. Des Weiteren ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach dem jeweiligen Stand und Konkretisierungsgrad der Planung aufzustellen und vorzulegen. Sie gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme und dient der Koordination der Investitionen. Nach Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm sind für die jeweiligen Programmjahre konkrete Einzelförderanträge für die Projekte zu stellen. Für die Städtebauförderung sind hierzu keine weiteren Ratsbeschlüsse erforderlich.

#### **5. Vorbereitende Gespräche mit dem Fördergeber**

Im Hinblick eine Förderantragstellung sind Anfang des Jahres von der Verwaltung vorbereitende Gespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf geführt worden. Hierbei wurde die Übereinstimmung des skizzierten Vorhabens mit dem Förderzugang „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ grundsätzlich bestätigt.

Der Fördersatz wird durch IT.NRW anhand der aktuellen Daten der Haushaltssituation der Gemeinde sowie der Arbeitslosenquote festgesetzt und jedes Jahr aktualisiert. Es ist eine Förderquote von 60 % wahrscheinlich, was dem Regelfördersatz entspricht. Eine Änderung des Fördersatzes kann sich bei Änderung der herangezogenen Strukturdaten ergeben.

Seitens der Bezirksregierung wurde darauf hingewiesen, dass entsprechend den Zielen der Landesregierung für die Bewertung der Förderanträge in Bezug auf Maßnahmen der kommunalen Infrastruktur folgende Prioritätenfolge hinsichtlich der Nutzungen gilt:

1. Bildungseinrichtungen mit zusätzlichen Quartiersfunktionen
2. Kulturelle und soziale Versorgung sowie Sportstätten (Schul- und Breitensport)
3. Administrative Versorgung / Verwaltungsgebäude

Einige der erarbeiteten Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts sind mit einem Umfang von mehreren Millionen Euro kostenintensiv. Im Hinblick auf das begrenzte Gesamtfördervolumen des Innenstadtprogramms ist nicht absehbar, ob mehrere dieser Maßnahmen gefördert werden. Im Handlungskonzept wurde der Maßnahme A12 „Modernisierung Schulzentrum Walder Straße“ zur Sicherung als wichtiger Bildungsstandort und Raum für Veranstaltungen vor dem Hintergrund der anstehenden Änderung der Schulform Priorität I zugeordnet. Der Maßnahme A11 „Entwicklung des Standorts „Landesfinanzschule“ (hier Verlagerung der Stadtverwaltung und Kombination von öffentlichen Nutzungen)<sup>3</sup> wurde die Priorität II zugeordnet.

Im Übrigen entspricht dies der o. g. Priorisierung des Landes nach Nutzungsarten. Da die Maßnahme A12 demnach eine bessere Aussicht auf Förderung hat, ist nur diese im Integrierten Handlungskonzept mit Kosten hinterlegt.

Vor der Beratung des Integrierten Handlungskonzepts im SUVA findet ein weiteres Gespräch mit der Bezirksregierung und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen einschließlich Rundgang zur Erläuterung der städtebaulichen Problemlage, der Vorgehensweise des Integrierten Handlungskonzepts und der Beteiligungsschritte sowie der Vorstellung der erarbeiteten Einzelmaßnahmen aus den Themenfeldern statt. Sofern sich hieraus ein Anpassungsbedarf an das Integrierte Handlungskonzept ergibt, wird dies vor oder in der Sitzung des SUVA am 25.08.2015 mitgeteilt.

---

<sup>3</sup> wie sie gutachterlich als zielführend gesehen wird

## **6. Beschlussempfehlung**

Aus den vorgenannten Gründen und um im nächsten Jahr in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden zu können, empfiehlt die Verwaltung, das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Haan mit Stand von Juli 2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis einen Antrag zur Erlangung von Städtebaufördermitteln im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu stellen. Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren zur förmlichen Festlegung des Stadtumbaugebiets erst durchzuführen, wenn eine Gesamtfördermittelzusage erfolgt ist. Weitere Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die städtischen Eigenmittel verbindlich im Haushalt zur Verfügung stehen. Die Kämmerin kann die Bescheinigung erteilen, wenn das Haushaltssicherungskonzept 2010 ff. zum Haushaltsplan 2016 mit den Maßnahmen der Vorlage 61/074/205 vom Landrat genehmigt worden ist.

### **Finanz. Auswirkung:**

Die Kosten der gesamten Maßnahmen belaufen sich über den Zeitraum von 2016 bis 2024 auf 22.755.000 Euro. Zur Finanzierung der Maßnahme sind im Ansatz ein Eigenanteil der Stadt Haan, gestreckt auf den neunjährigen Realisierungszeitraum von 8.998.000 Euro, Eigenanteile Dritter von 260.000 Euro und geplante Fördermittel in Höhe von 13.497.000 Euro vorgesehen. Eine tabellarische Übersicht kann Anlage 3 entnommen werden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1.1: Abschlussbericht zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Haan mit Stand von Juli 2015
- Anlage 1.2: Dokumentation der 1. Innenstadtkonferenz
- Anlage 1.3: Dokumentation des Planungstages Innenstadt
- Anlage 1.4.: Dokumentation der 2. Innenstadtkonferenz
- Anlage 1.4: Dokumentation der 2. Innenstadtkonferenz
- Anlage 2: Abwägungstabelle
- Anlage 3: Übersicht der finanziellen Auswirkungen für die Stadt Haan