

| Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr | 17.03.2020 26.05.2020 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 09.06.2020 |

Objekt Böttinger Straße 21 - städtebauliche / planerische Ziele

Beschlussvorschlag:

Dem städtebaulichen Ziel, in dem Objekt Böttinger Straße 21 zukünftig eine gewerbliche Nutzung zuzulassen und den Bereich perspektivisch als GE umzuplanen, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Seit der Standortverlagerung des Hagebau-Marktes auf das Areal an der Düsseldorfer Straße wird die Immobilie an der Böttinger Straße 21 nicht genutzt.

Planungsrechtlich liegt das Areal im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 b, 1. Änderung und ist als „Sondergebiet Baumarkt / Gartencenter“ ausgewiesen.

Es handelt sich um ein Grundstück in der Größe von 8.645 qm.

Der Eigentümer – ein Immobilienfonds – hat über unterschiedliche Makler versucht, die Immobilie einer neuen Nutzung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zuzuführen.

Dies hat sich als nicht erfolgreich erwiesen. Auch in der Wirtschaftsförderung und in der Abteilung Stadtplanung sind zahlreiche Anfragen eingegangen, die allerdings nach Erläuterung der planungsrechtlichen Situation nicht weiterverfolgt wurden.

Die Verwaltung hat zuletzt mit den Eigentümern auf der Expo Real in München Anfang Oktober 2019 das persönliche Gespräch gesucht und verdeutlicht, dass die Vermietungschancen bei bestehendem Planrecht gering seien, die Verwaltung aber eine Änderung des Planrechts nach politischer Beschlussfassung für möglich halte. Zudem hat die Verwaltung sehr deutlich gemacht, dass es Aufgabe des Eigentümers sei, sich um das Objekt zu kümmern, da die mit dem Leerstand einhergehenden Probleme wie Vandalismus deutlich sichtbar seien.

Inzwischen ist der Verwaltung bekannt, dass der Eigentümer das Objekt / Grundstück veräußern möchte und hier für die Abgabe von Angeboten eine Frist bis Ende Februar 2020 gesetzt hat. Offensichtlich wird das Objekt dem Markt breit gestreut angeboten.

Da eine Widernutzung des Geländes durch einen Baumarkt / Gartencenter höchst unwahrscheinlich ist, bedeutet dies für den potenziellen Erwerber, dass die Immobilie nur dann einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, wenn zuvor der Bebauungsplan der neuen Nutzung entsprechend geändert wird. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans ist vom neuen Eigentümer zu initiieren und zu finanzieren.

Städtebauliche Lage / Zielvorstellung

Das Grundstück ist heute geprägt durch das Gebäude des ehemaligen Baumarktes und die nach Süden vorgelagerte Parkplatzfläche. Die Andienung des Gebäudes erfolgt derzeit an der Südwestseite. An das Grundstück schließen sich im Süden Gewerbegebiete an, auch die im Westen angrenzende Straße am Güterbahnhof nimmt ausschließlich die Verkehre zu dem nördlich der Brücke Flurstraße gelegenen Gewerbebetrieb auf. Östlich der Böttingerstraße befindet sich ein Umspannwerk.

Durch die unmittelbare Lage des Grundstückes entlang der Bahnlinie, durch die angrenzenden z. T. erheblich belasteten Straßenzüge (gemäß VEP Analyse 2018 weist die Böttinger Straße 10.500 KFZ/24h, die Flurstraße 1.500 KFZ/24h auf), durch das angrenzende Gewerbe und die Lage unter einer Hochspannungsfreileitung (110 KV-Leitung) scheidet aus Sicht der Verwaltung eine Nutzung zu Wohnbauzwecken aus. Aus Verwaltungssicht sollte das Areal auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. Die zentrale Lage des Grundstückes und auch die gute Anbindung an den ÖPNV/SPNV bieten sich hierzu an.

Die Verwaltung kann sich neben einer gewerblichen Nutzung grundsätzlich auch eine Nutzung mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gemäß der Haaner Sortimentsliste 2013 vorstellen. Hierfür stehen jedoch gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haan noch Flächen im Bereich des neuen Standortes des Hagebaumarktes an der Düsseldorfer Straße zur Verfügung, sodass eine entsprechende Nutzung in diesem Bereich derzeit nicht sinnvoll erscheint. Die Nachnutzung mit Lebensmitteleinzelhandel schließt die Verwaltung im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt aus.

Beschlussempfehlung

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, dass ehemalige Grundstück des Hagebaumarktes an der Böttinger Straße zukünftig einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Um Interessenten / Erwerbern für den Standort eine gewisse Planungssicherheit zu geben, sollte seitens der zuständigen politischen Gremien ein Grundsatzbeschluss über die zukünftige städtebauliche Zielsetzung für das Gelände gefasst werden.

Verfasser: Sabine Scharf, 61-1 Stadtplanung und Vermessung
Dr. Jürgen Simon, Stabsstelle WTK

