

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Kultur, Städtepartnerschaften und Tourismus	10.06.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	15.06.2021

### **Entwicklung Rathauskurve**

**hier: Betrachtung der Rathauskurve als Bestandteil einer ganzheitlichen  
Innenstadtentwicklung; Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts und  
Betrachtung städtebaulicher Zusammenhänge**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

### **Hintergrund:**

Der Rat der Stadt Haan hat die Verwaltung in der Sitzung vom 29.10.2020 (Vorlage: 60/073/2020) beauftragt, Wege zur Entwicklung der Rathauskurve aufzuzeigen, unter Berücksichtigung baurechtlicher Aspekte, des Einzelhandelskonzeptes und des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK). Dieser Auftrag ist als direkte Folge aus der Entscheidung des Rats für die Errichtung eines neuen Rathauses am Standort „Windhövel“ zu bewerten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haan wurde zuletzt im Jahr 2013 aktualisiert. Zu diesem Zeitpunkt war die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Bereich „Windhövel“ planerisches Ziel. Auch im Rahmen der Erstellung des InHK (beschlossen im Jahr 2015) wurde eine großflächige Einzelhandelsansiedlung an dieser Stelle berücksichtigt.

Die genannten Entwicklungen (Aufgabe Pläne Einkaufszentrum, Ansiedlung Rathaus im Bereich Windhövel) waren auch zum Zeitpunkt der Auslobung und der Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs im Jahr 2017 noch nicht abzusehen.

Parallel zu derartigen Standortentscheidungen, die die Strukturen in der Innenstadt maßgeblich beeinflussen können, unterliegt der Einzelhandel, der die prägende Hauptfunktion der Innenstädte darstellt, weiterhin einer deutlichen Dynamik, die im letzten Jahr durch die Corona-Pandemie weiter katalysiert wurde.

### Sachverhalt:

Eine Auseinandersetzung mit sog. „Potenzialflächen“ im Innenstadtbereich, wie der Rathauskurve, ist nur im Rahmen einer funktional- und städtebaulich-integrierten Betrachtung möglich und auch unabdingbar.

Deshalb wird eine Beteiligung externer Fachplaner- bzw. -gutachter beabsichtigt, um die oben genannten Rahmenbedingungen und Faktoren in einen Gesamtzusammenhang zu bringen und um auf diese Art und Weise Entwicklungsziele im Sinne des InHK zu erarbeiten.

### Zentrenfunktion der Innenstadt

Zunächst ist die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Innenstadt erforderlich. Hierbei sind seitens des Gutachters insbesondere die Rahmenbedingungen und Entwicklungen für den Einzelhandelsstandort Haan sowie die Nachfrageanalyse zu den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten, die Aussagen zur Kaufkraftentwicklung und zur Einzelhandelszentralität zu aktualisieren. Hierauf aufbauend sind u.a. folgende Fragestellungen zu klären:

- Wie wirkt sich das neue Rathaus am Windhövel auf die angrenzenden Einzelhandelslagen und Laufwege aus?
- Wie wirkt sich der fortlaufende Strukturwandel im Einzelhandel, auch vor dem Hintergrund der Pandemiefolgen, zukünftig auf die Einzelhandelslagen in der Innenstadt aus?
- Wie wirkt sich die Umsetzung des integrierten Handlungskonzept Innenstadt Haan (InHk) auf den Einzelhandel aus?

Auf dieser Grundlage sind dann weitere handels- bzw. nutzungsbezogene Fragestellungen zu prüfen, wie z.B.

- Wie kann sich die Haaner Innenstadt zukünftig positionieren?
- Ist perspektivisch in den Bereichen südlich der Kaiserstraße z.B. am ehemaligen Post-Standort Ecke Martin-Luther-Straße/Kaiserstr. eine Einzelhandelsansiedlung sinnvoll und wenn ja welche?
- Ist eine Einzelhandelsentwicklung an der Rathauskurve insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erstrebenswert und wenn ja welche?
- Welche sonstigen innenstadtaffinen Nutzungen wären an diesem Standort denkbar?
- Welche Auswirkungen wären bei Ansiedlung eines neuen Supermarktes auf den bestehenden Rewe-Markt an der Dieker Str. zu erwarten?

### Städtebauliche Rückkopplung

In einem dritten Schritt soll dann eine Rückkopplung erfolgen, um alle geschilderten Entwicklungen in einen städtebaulichen Gesamtkontext zu bringen.

Denn insbesondere im weiteren Planungsprozess für das mit Abstand größte Teilprojekt des InHK, dem Neuen Markt und auch für das Teilprojekt

„Fußgängerzone“ können sich aus geänderten Rahmenbedingungen zusätzliche Erfordernisse ergeben, die es bei der Umsetzung zu berücksichtigen gilt.

So ist aus Sicht der Verwaltung die Einbindung von planerischen Zielvorstellungen, welche sich u.a. aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes samt Betrachtung der Potenzialstandorte (insbesondere Rathauskurve) sowie dem Rathausneubau ergeben in das städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonzept erforderlich, um mit der Umsetzung des InHK den gewünschten Effekt der Standortverbesserung und der Attraktivierung der Haaner Innenstadt zu erreichen.

Hierzu zählt im weiteren Verlauf unter anderem auch die Entwicklung städtebaulicher (Alternativ-)Varianten für die Rathauskurve.

### **Weiteres Vorgehen:**

Die Verwaltung wird kurzfristig ein Gutachter- und Planungsbüro mit der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Innenstadt und der Erarbeitung von Aussagen und Planungszielen insbesondere für die Rathauskurve beauftragen.

Zudem beabsichtigt die Verwaltung ein Architektur- bzw. Städtebaubüro zu beauftragen, um mit Hilfe einer Analyse- und Rahmenplanung, welche insbesondere auch die Ergebnisse aus der vorgenannten Untersuchung mit einbezieht, einen Gesamtkontext für die Innenstadt herzustellen. Die Ergebnisse sollen in die weitere Umsetzung des InHK einfließen und der Gutachter den weiteren Abstimmungsprozess begleiten. Zudem sollen durch den Gutachter städtebauliche Aussagen und Varianten für eine zukünftige Bebauung und Nutzung der Flächen im Bereich der Rathauskurve erarbeitet werden.

### **Finanz. Auswirkung:**

Die Finanzmittel für eine Beauftragung externer Gutachter bzw. Fachplaner stehen zur Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung. Die Verwaltung schätzt die Gesamtkosten auf rd. 60.000 Euro:

Fortschreibung Einzelhandelskonzept  
inkl. Aussagen zu Potentialstandorten:  
(Produkt „Räumliche Planung und  
Entwicklung“: 090110529190)

20.000 Euro

Städtebauliche Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung  
des InHks und der Erfordernisse des Einzelhandels und  
sonstiger innenstadtaffiner Nutzungen sowie Begleitung des  
weiteren Umsetzungsprozesses des InHks:  
(Produkt „Räumliche Planung und  
Entwicklung“: 090110529190)

40.000 Euro