

| Beratungsfolge<br>Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen<br>bestimmt | Sitzungstermin |
|---|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss   | 13.04.2010     |
| Rat   | 27.04.2010     |

**Antrag der Fraktion "Die Linke" vom 4.12.2009  
hier: Erstellung eines Innenstadtkonzeptes**

**Beschlussvorschlag:**

Der Antrag vom 04.12.2009 wird zurückgewiesen.

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit Schreiben vom 04.12.2009 stellt die Fraktion „Die Linke“ den Antrag, die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Innenstadtkonzeptes zu beauftragen. Bis zum Vorliegen dieses Konzepts sein der Vergabeprozess um das Windhövel-Center zu stoppen.

Die Befürchtung, dass ein Einkaufscenter entsteht bei dem ein Investor über Größe und Sortiment völlig frei entscheiden darf, ist unbegründet.

Eine Bestands- und Bedarfsanalyse liegt mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, erstellt durch die CIMA 2006, vor. Es wurde auf der Basis von Einzelhandelserhebungen, umfassenden Kundenbefragungen, Einzelgesprächen und weiteren volkswirtschaftlichen und städtebaulichen Analysen erstellt. Im Konzept finden sich entsprechende Aussagen zum Branchenmix und den Möglichkeiten, Defizite in der Innenstadtentwicklung zu schließen. Das Gutachten wurde vom Haaner Stadtrat beschlossen und kann über das Internet abgerufen werden. Die Datenanalyse und Handlungsempfehlungen sind weiterhin aktuell. Sie wurden auch im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 143 vom Oberverwaltungsgericht Münster so anerkannt. Von einer erneuten Datenerhebung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes kann abgesehen werden, da keine neue Erkenntnisse geliefert werden.

Das Einzelhandelsgutachten und weitere Daten, die im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung ermittelt wurden, waren Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 143. Im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wurden alle öffentlichen und privaten Belange in mehreren Beteiligungsverfahren ermittelt. Der Stadtrat hat die Belange abgewogen und über den Bebauungsplan entschieden.

Im Einzelhandelsgutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass die Entwicklung einer Verkaufsfläche von bis zu 9.600 m<sup>2</sup> im Bereich Windhövel / Neuer Markt keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche hat. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 143 wird sichergestellt, dass in dem Bereich keine Vorhaben entstehen können, die dieses Maß überschreiten. Investoren sind damit nicht frei über die Größe von Vorhaben zu entscheiden.

Da es sich um das Kerngebiet der Innenstadt handelt, sind weitergehende Festsetzungen zu den Sortimenten kontraproduktiv und nicht sachgerecht. Gerade im Kerngebiet der Innenstadt erwartet der Kunde eine Vielzahl von Produkten. Unternehmen müssen in der Lage sein flexibel auf den Markt und die Nachfrage zu reagieren. Es ist missbräuchlich, wenn die Stadt aus Gründen der Konkurrenzvermeidung und zur wirtschaftlichen Einflussnahme und nicht aus städtebaulichen Gründen über die Bauleitplanung Regelungen zu Sortimenten treffen will.

Der Bebauungsplan Nr. 143 ist weiterhin bestandskräftig und anwendbar. In Kürze wird das OLG Düsseldorf über die Beschwerde der Stadt Haan entscheiden, ob die Stadt Haan weiterhin mit einem Bieter für die kommunalen Grundstücke im Rahmen des Vergabeverfahrens verhandeln muss oder nicht. Zwischenzeitlich hat sich der EU-Gh ebenfalls zur vergaberechtlichen Problematik geäußert – derartige kommunale Grundstücksgeschäfte sind abweichend von der in den letzten 2 Jahren durch das OLG Düsseldorf vorgegebenen Praxis nicht mehr zwingend erforderlich. Nach Auswertung der Rechtsprechung wird die Stadt berichten und ggfls. reagieren.

Für andere Bereiche der Innenstadt bestehen ebenso keine Regelungen zur Sortimentszusammensetzung. So hat die Stadt auch keinen Einfluss auf die Mietkonditionen zum Beispiel von Kellergeschossen oder auf die Speisekarten von Restaurants. Die Nachfrage und die Vermietbarkeit von Laden- und Geschäftsflächen unterliegen der Marktentwicklung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 143 und dem laufenden Vergabeverfahren zu dem Projekt werden erstmalig Entwicklungsmöglichkeiten zwischen Neuen Markt und Windhövel eröffnet und Optionen geschaffen, neue Formate im Einzelhandel anzusiedeln, für die bisher in Haan keine geeigneten Flächen zu Verfügung stehen.

Ein Stopp und die Aufhebung des Vergabeverfahrens wurde von der Vergabekammer bei der Bezirksregierung Düsseldorf mit dem Hinweis auf eine „Scheinaufhebung“ abgelehnt. Auf eine Umsetzung des Projektes zu verzichten, ist angesichts der erkannten Defizite im Einzelhandel nach dem CIMA-Konzeptes 2006, insbesondere aber aufgrund der aktuellen, sich weiter verschlechternden Kaufkraftkennzahlen und des vorhandenen Investoreninteresses an dem Standort ein schwerer stadtentwicklungspolitischer Fehler.

Hinsichtlich der Bewertung und Wiedernutzung von einzelnen, leerstehenden Lokalen ist die Haaner Wirtschaftsförderung aktiv. Im Gegensatz zu anderen Städten ist die diesbezügliche Lage in Haan als gut zu bewerten und bedarf keiner konzeptionellen Vorgehensweise, da es sich jeweils um Einzelprobleme handelt, z.B. aufgrund geringer Flächengröße, Lage im Untergeschoss, mangelndes Eigentümerinteresse und ähnliches.

Auch die weiteren Projekte im Stadtzentrum bedürfen keiner umfassenden Innenstadtplanung, sondern können in sich gelöst werden. Dies betrifft unter anderem den Bereich der Rathauskurve, dessen Entwicklung davon abhängt, wie sich die Stadtverwaltung in Zukunft organisieren will. Hierzu ist der Arbeitskreis Personal- und Organisationsentwicklung eingesetzt. Nach Beantwortung der gestellten Fragen können die Flächen um die Rathaus aktiviert werden.

Im Hinblick auf eine stärkere Nutzung öffentlicher Plätze und Straßenräume zur Stärkung der Attraktivität der Haaner Innenstadt und des Einzelhandels wurde das Stadtmarketing in den letzten Jahren auch personell gestärkt und zeigt erste Erfolge, z.B. Haaner Sommer, Wettbewerbsteilnahme „Ab in die Mitte“ und vieles mehr.

Ergänzende Projekte zur Innenstadtentwicklung ergeben sich aus dem Flächenmanagement und der Verkehrsentwicklungsplanung (beispielgebende Stichworte: „Stadt der kurzen Wege“, Verbesserung für den Fußgängerverkehr, Gestaltung der B 228).

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag der Fraktion „Die Linken“ zur Ausarbeitung eines Innenstadtkonzeptes und zum Stopp des Vergabeverfahrens zur Entwicklung des Windhövel-Bereiches zurückzuweisen.

**Anlagen:**

Antrag der Fraktion "Die Linke" vom 04.12.2009