

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	15.11.2022
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Kultur, Städtepartnerschaften und Tourismus	29.11.2022

### **Entwicklung der Rathauskurve**

**hier: Betrachtung der Rathaus-Kurve als Bestandteil einer ganzheitlichen  
Innenstadtentwicklung – Vorstellung von Bebauungsvarianten zur Ansiedlung  
eines Lebensmittelvollsortimenters**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Planungsziel, im Bereich der Rathaus-Kurve einen Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln, hierdurch das Nahversorgungsangebot zu qualifizieren und die Innenstadt als funktionales Zentrum der Stadt Haan zu stärken, wird zugestimmt. Ergänzend sind in den Obergeschossen Wohnungen und/oder sonstige ergänzende Nutzungen wie z.B. soziale Einrichtungen vorzusehen.
2. Die Rathaus-Kurve als Standort für einen Vollsortimenter findet entsprechend bei der weiteren Betrachtung der Innenstadt Berücksichtigung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in einem nächsten Schritt die konkreten Rahmenbedingungen für eine Entwicklung zu definieren und auch erste Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Rathaus-Kurve einer entsprechenden Nutzung gem. Punkt 1 zugeführt werden kann.

#### **1. Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Haan hat die Verwaltung in der Sitzung vom 29.10.2020 (Vorlage: 60/073/2020) beauftragt, Wege zur Entwicklung der Rathaus-Kurve aufzuzeigen - unter Berücksichtigung baurechtlicher Aspekte, des Einzelhandelskonzeptes und des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK). In der Sitzung des SPUBA am 15.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 61/025/2021) hat die Verwaltung dargelegt, dass eine städtebauliche Untersuchung der Rathaus-Kurve nur im Rahmen einer funktional- und städtebaulich-integrierten Gesamtbetrachtung der Innenstadt möglich ist.

Hierzu war neben einer Aktualisierung der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für den Innenstadtbereich und der konkreten Betrachtung einzelner Potenzialflächen auch eine städtebauliche Bewertung der veränderten Rahmenbedingungen (Rathausneubau im unteren Platzbereich Neuer Markt, Planungsalternativen Rathaus-Kurve) durchzuführen.

Entsprechend hat die Verwaltung das Büro Stadt + Handel mit der Überprüfung und Fortschreibung der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für den Innenstadtbereich beauftragt. Konkret wurden zwei Aufgabenstellungen vergeben. Zum einen wurden durch das Büro übergeordnete Ziele zur Innenstadtentwicklung unter Berücksichtigung des Rathaus-Neubaus im unteren Bereich Neuer Markt, der städtebaulichen Entwicklungen im Bereich der Rathaus-Kurve, der Umsetzung des InHK und der generellen Entwicklungen im Einzelhandel herausgearbeitet und Empfehlungen für die zukünftige Profilierung einzelner Quartiere in der Innenstadt erarbeitet. Des Weiteren hat das Büro die Potenzialstandorte Rathaus-Kurve und Alte Post betrachtet und mögliche Entwicklungschancen im Einzelhandel, aber auch im Bereich sonstiger innenstadtaffiner Nutzungen überprüft.

Mit Beschluss vom 25.10.2022 hat der Rat der Stadt Haan die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Teilbereich Innenstadt, bestehend aus den übergeordneten Zielen zur Innenstadtentwicklung und der Bewertung der Potenzialstandorte in seiner Fassung vom 06.01.2022 bzw. 17.01.2022 gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (Vorlage 61/053/2022).

Als Ergebnis der Untersuchungen aus dem Einzelhandelskonzept ist festzuhalten, dass der Gutachter aufgrund des bestehenden Bedarfes im vollsortimentierten Lebensmittelsegment und dem Fehlen von alternativen Flächen im Innenstadtbereich, für den Standort Rathaus-Kurve die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters priorisiert und empfiehlt. Hierdurch kann sowohl das Lebensmittelangebot in der Innenstadt qualifiziert als auch der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion gestärkt und das Angebot attraktiviert werden.

Des Weiteren wurde das Planungsbüro ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Haan damit beauftragt, für den Bereich der Rathaus-Kurve städtebauliche Nutzungsvarianten zu erarbeiten. Da die Überplanung der Rathaus-Kurve nicht isoliert erfolgen kann, sondern nur im Rahmen einer funktional- und städtebaulich-integrierten Gesamtbetrachtung möglich ist, wurden durch das Planungsbüro nicht nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Rathaus-Kurve, sondern auch der Neubau des Rathauses im unteren Bereich Neuer Markt analysiert, bewertet und die Auswirkungen durch und auf die Planungen zum InHK untersucht. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Potenzialstudie abgebildet. Basierend auf den eindeutigen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für den Bereich Rathaus-Kurve wurde im weiteren Verfahren der Fokus auf die Prüfung der baulichen Umsetzbarkeit eines Vollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen in den

Obergeschossen in Varianten im Sinne einer Machbarkeitsstudie gelegt. Aufgrund der aktuellen Beschlussfassung des Rates vom 25.10.2022 zum InHK (70/017/2022 und Ergänzungsvorlage 61/056/2022) ergeben sich zukünftig zudem weitere zu betrachtende Überschneidungspunkte (Kreuzungspunkt Friedrichstraße / Diekerstraße / Mittelstraße (Oktagon), Umgestaltung östlicher Teil Alter Markt), die im Rahmen der weiteren Überlegungen gesamthaft zu betrachten sind.

Das Planungsbüro ISR wird die Ergebnisse der Potenzialstudie inkl. der Bebauungsvarianten für die Rathaus-Kurve in der Sitzung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Im Nachgang zur Sitzung wird die gezeigte Präsentation in das Ratsinformationssystem eingestellt.

## **2. Weitere Vorgehensweise:**

Zur Fortführung der Planung ist das vorgestellte Planungsziel – Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzender Wohnnutzung in den Obergeschossen – für eine Bebauung der Rathaus-Kurve zu beschließen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine frühzeitige Zusammenarbeit mit einem konkreten Investor sinnvoll, da der komplexe Grundstückszuschnitt und die begrenzte Flächenverfügbarkeit, die zu prüfenden Fachbelange wie verkehrliche Erschließung, Denkmalschutz und die Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters dies bedingen. Entsprechend sollten in einem nächsten Schritt die Rahmenbedingungen und etwaige Zwangspunkte weiter ausformuliert werden und darüber hinaus auch erste Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eine entsprechende Entwicklung umgesetzt werden könnte (Vergabe- bzw. Investorenauswahlverfahren).

## **3. Bauplanungsrechtliche Einordnung**

Der zur Überplanung anstehende Bereich „Rathaus-Kurve“ liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59a. Dieser weist für den betroffenen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ aus. Als Doppelfestsetzung ist dieser Planbereich zudem als Kerngebiet (MK) ausgewiesen worden. Diese Doppelfestsetzungen erfolgten im Rahmen früherer Planungen jedoch nur, um auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung umsetzen zu können. Das neben dem Verwaltungsstandort tatsächlich auch sonstige kerngebietstypische Nutzungen beabsichtigt waren, ist weder der Begründung noch den sonstigen Aufstellungsunterlagen als Ziel der Planung zu entnehmen. Um einen Lebensmittelvollsortimenter und Wohnungen im Bereich der Rathaus-Kurve anzusiedeln, muss aus Sicht der Verwaltung daher der Bebauungsplan Nr. 59a geändert werden. Auch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 2,2, IV-geschossig) und die festgesetzten Baugrenzen werden voraussichtlich in Teilen überschritten.

### **Finanz. Auswirkung:**

Sind im weiteren Verlauf zu konkretisieren. Durch eine Vermarktung der Fläche können sich für die Stadt Haan Einkünfte ergeben. Planungskosten sind vom etwaigen Investor zu tragen.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Aussagen zu Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit sind zum derzeitigen Stand der Planung nicht möglich. Die zur Bebauung anstehende Fläche im Bereich der Rathaus-Kurve ist fast zu 100 % versiegelt. Ob sich durch die Planung hemmende oder fördernde Aspekte ergeben (z.B. durch Förderung der E-Mobilität, Lastenräder, Dachbegrünung etc.) muss zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.