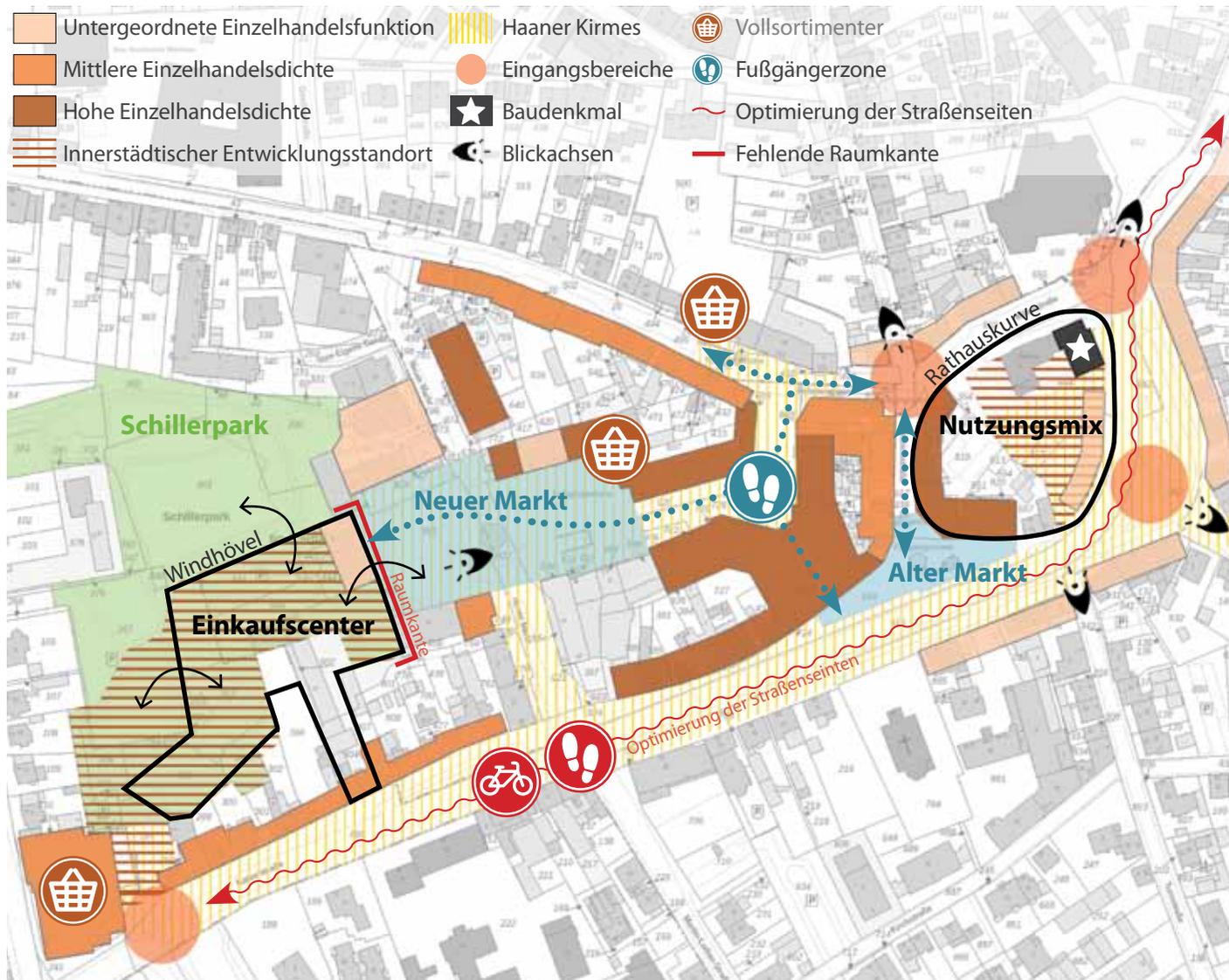




Lage im Raum



Integriertes Handlungskonzept „Innenstadt Haan“ - 2015



Das InHK „Innenstadt Haan“ aus dem Jahr 2015 von dem Büro Dr. Jansen GmbH zeigt Probleme und Potenziale der Innenstadt auf, definiert Handlungsspielräume und legt Wege einer Innentstadtaufwertung dar.

Für die Haaner Innenstadt werden der Bereich Windhövel und die Rathauskurve als zwei wesentliche Entwicklungsstandorte benannt:

Rathauskurve:

- Ausgestaltung als Eingangsbereich zur Innenstadt
- Erhalt und Stärkung des historischen Ortsbilds
- Optimierung der Straßenseiten an der Kaiserstraße
- Angestrebter Nutzungsmix (z. B. Verwaltung, Wohnen in den Obergeschossen; Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie im Erdgeschoss), die eine Ergänzung der bestehenden Strukturen ermöglichen.

Windhövel:

- Verbindungsfunktion zwischen Schillerpark und Neuer Markt
- Überlegungen zu einem Einkaufscenter (Einzelhandel, Gastro), jedoch kontroverse Haltung der Bürger
- Ziel ist die Einzelhandelsansiedlung mit rund 5.500 m² Verkaufsfläche mit einem Vollsortimenter sowie ergänzendem Einzelhandel

Freiraumplanerischer und Städtebaulicher Wettbewerb Innenstadt Haan - 2018



1. Preis

KRAFT.RAUM. Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung, Krefeld

Der Entwurf arbeitet den Gartenstadtcharakter Haans heraus und definiert die Innenstadtbereiche neu. Einheitliche hochwertige Beläge verleihen der Stadt ein neues Angesicht. Orientierung und Verkehrsführung sind eindeutig ablesbar. So wird der derzeit vom Verkehr dominierte Altstadtbereich entlang der Kaiserstraße zu einer atmosphärischen fußgängerfreundlichen Promenade umgestaltet. Diese Promenade führt mit einem einheitlichen Belag und leitenden Baumreihen in die heutigen zentralen Innenstadtbereiche um den Neuen Markt und holt mit den verwendeten Motiven einen Teil des historischen Altstadtcharakters neu interpretiert in diese Bereiche hinein. Der zurzeit wahllos und kleinteilig gestaltete Neue Markt und die Fußgängerzone werden der Stadt Haan angemessen klar strukturiert und gestaltet.

Haan wird im alltäglichen und zu besonderen Festivitäten erblühen und dem Bürger sowie dem Besucher ein angenehmer Aufenthalt sein.

Freiraumplanerischer und Städtebaulicher Wettbewerb Innenstadt Haan - 2018



Szenario 1



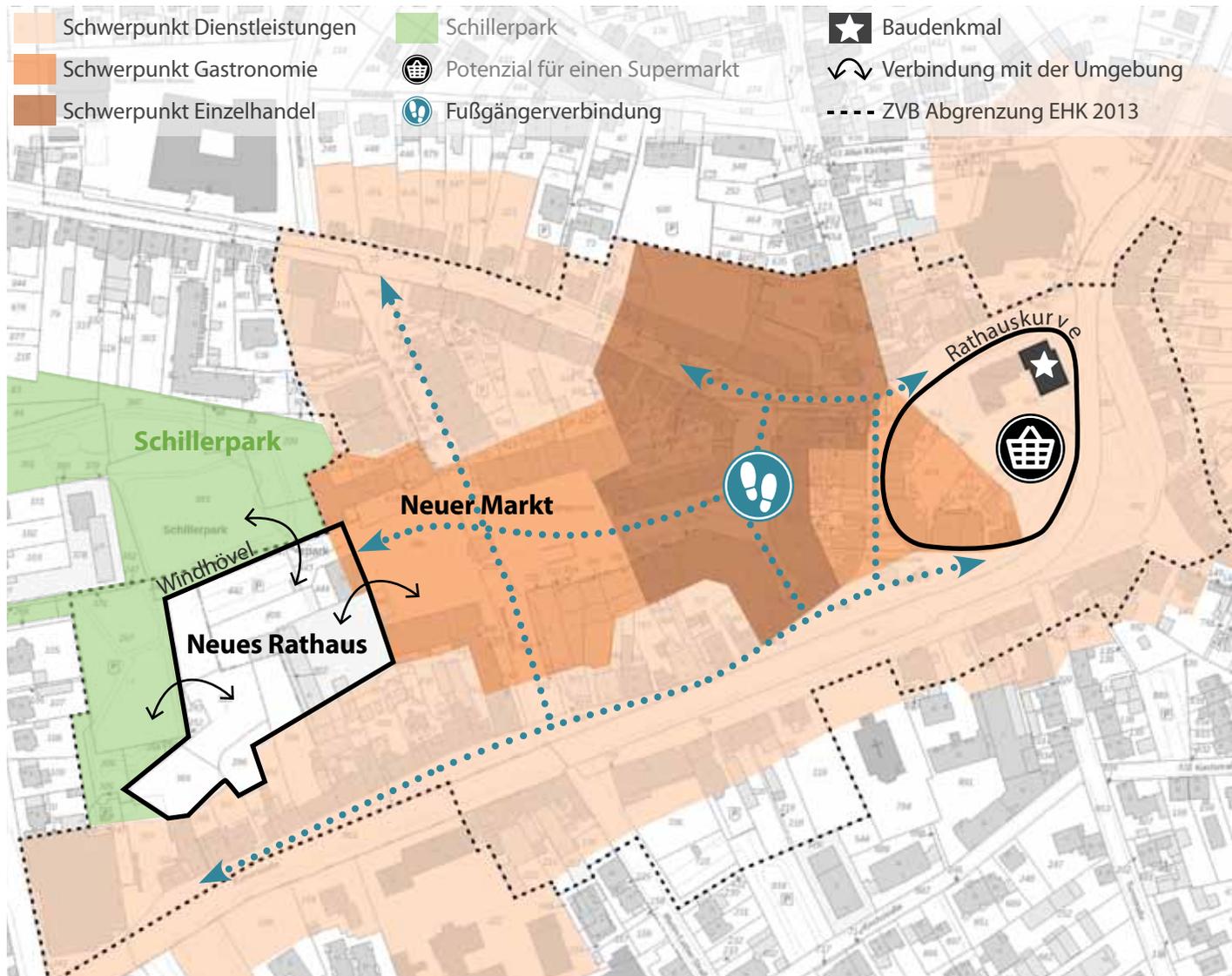
Szenario 2



Szenario 3

Im Rahmen des freiraumplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs zur Haaner Innenstadt wurden bereits erste Ansätze für eine mögliche Gestaltung der Rathauskurve aufgezeigt. Vor Allem im Umgang mit dem denkmalgeschützten Rathaus wurden verschiedene Lösungsansätze dargestellt. Diese verschiedenen Ideen sind in Abgleich mit den heutigen Bedarfen und Anforderungen an die Entwicklung in der Rathauskurve zu überprüfen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan - 2022



Zusammenfassung:

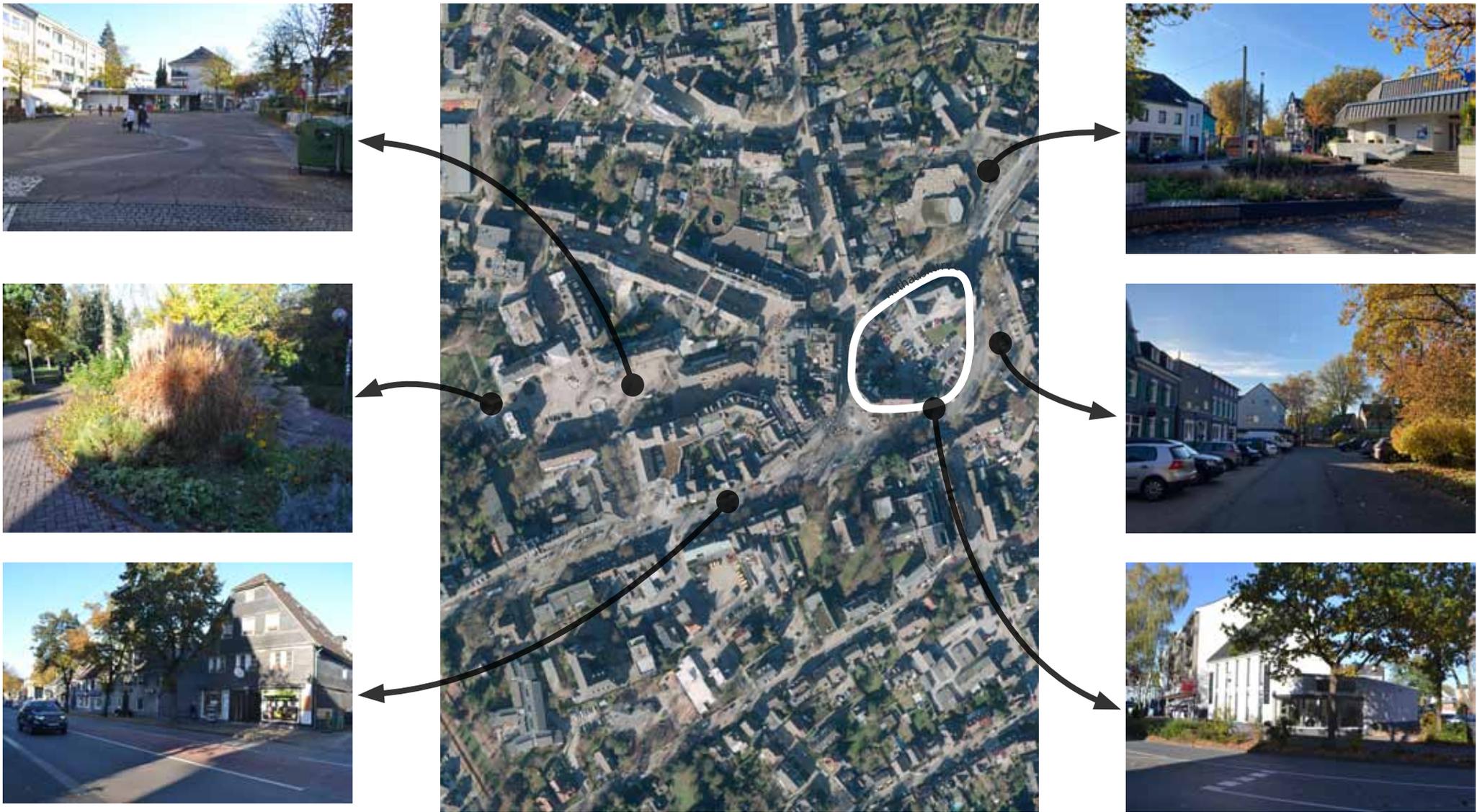
- Durch die Realisierung eines neuen Rathauses im Bereich Windhövel wird eine Veränderung der Laufwege prognostiziert
- Ein Potenzial wird in der Quartiersbildung in der Haaner Innenstadt gesehen. Demnach werden 9 Quartiere mit unterschiedlichen Schwerpunkten wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen identifiziert.
- Im EHK wird für die Innenstadt Potenzial für einen (Bio-) Supermarktes festgestellt.
- In der EHK-Fortschreibung wird die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der Rathauskurve favorisiert.
- Keine Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben (diese sollten in den vorhandenen Leerständen in der Fußgängerzone vorgesehen werden).
- Das historische Rathaus muss sensibel in die Planungen zur Rathauskurve eingebunden werden, Herausforderungen des Kunden- und Lieferverkehrs.

Ausgangslage EHK für die Stadt Haan gemäß Ratsbeschluss vom 25.10.2022



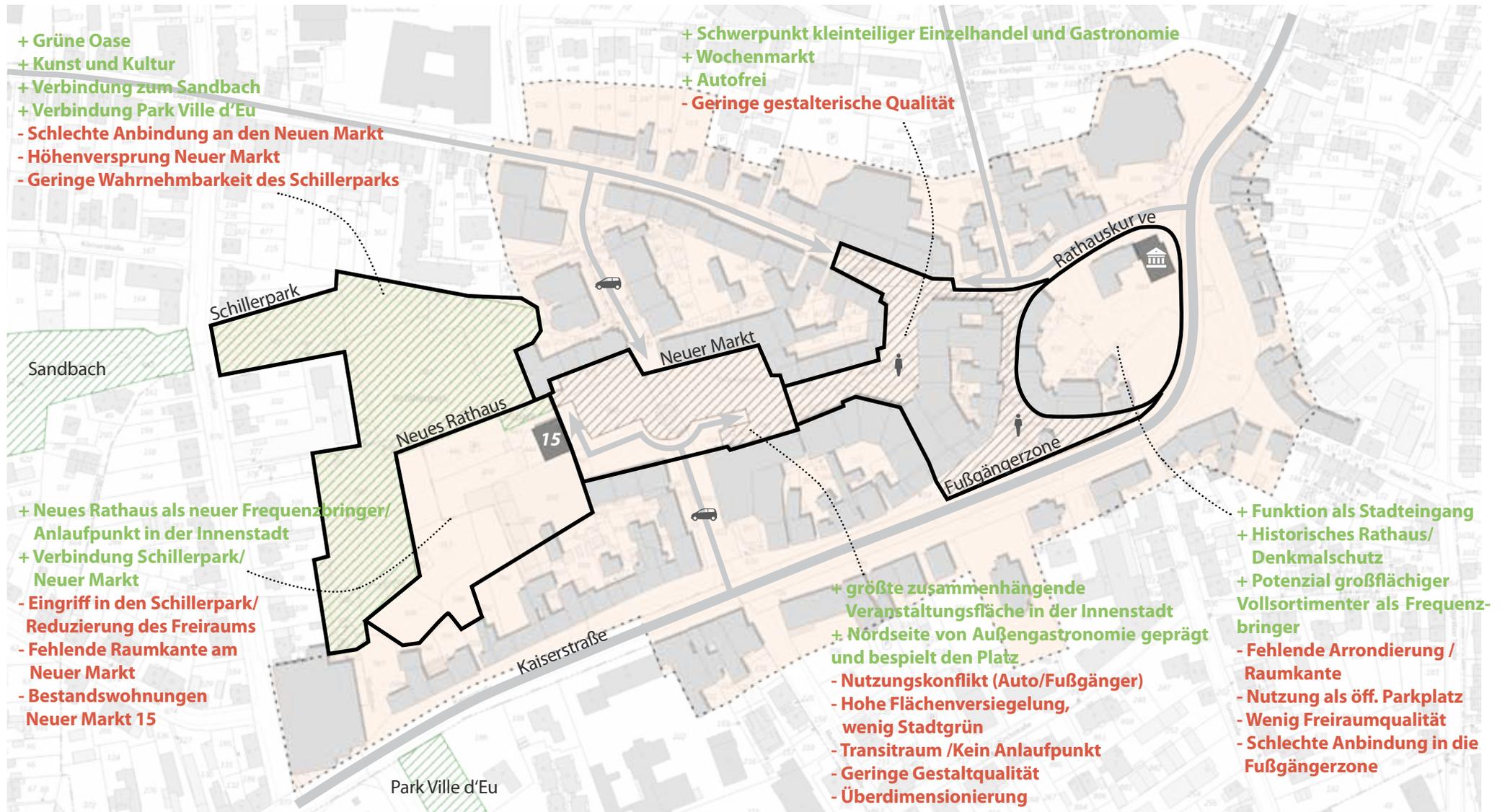
- Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts benennt Teilquartiere und deren Potenziale
- Quartier 3: „Rathauskurve“
- Rathauskurve Potenzialfläche für Ansiedlung eines großen Lebensmittelvollsortiments
- Ergänzende Nutzungen wie soziale Einrichtungen und Wohnen möglich

Ausgangslage Innenstadt

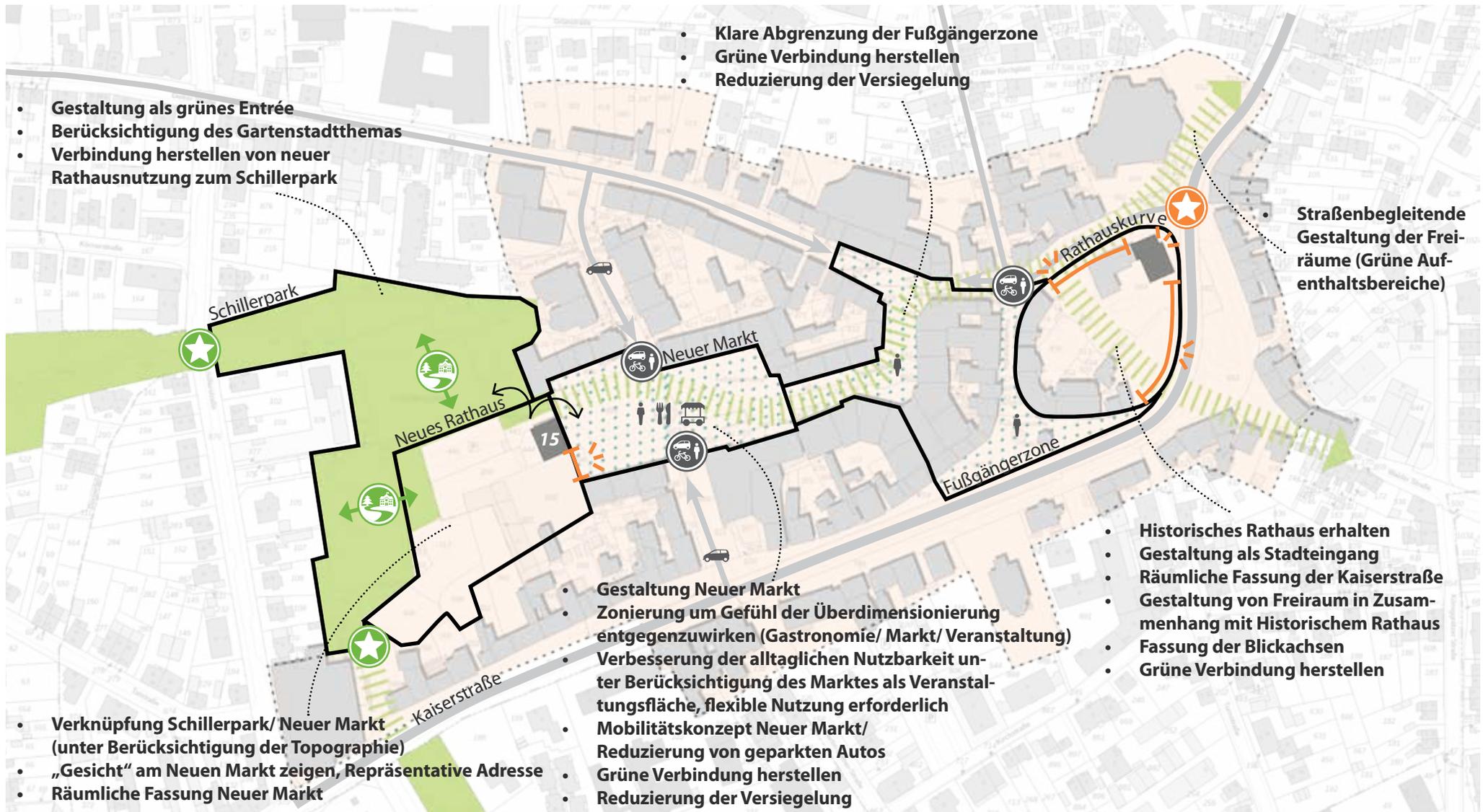


Plangrundlagen: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Zugriff am 18.11.2021, bearbeitet ISR

Innenstadt | Analyse



Innenstadt | Empfehlung



Ausgangslage Rathauskurve



Rathauskurve | Analyse



+ Historisches Rathaus als städtebauliches Highlight und Anknüpfungspunkt

+ Standort mit Entwicklungspotenzial für großflächigen Einzelhandel und Frequenzbringer in zentraler Innenstadtlage

+ Standortpotenzial für innerstädtischen Wohnraum

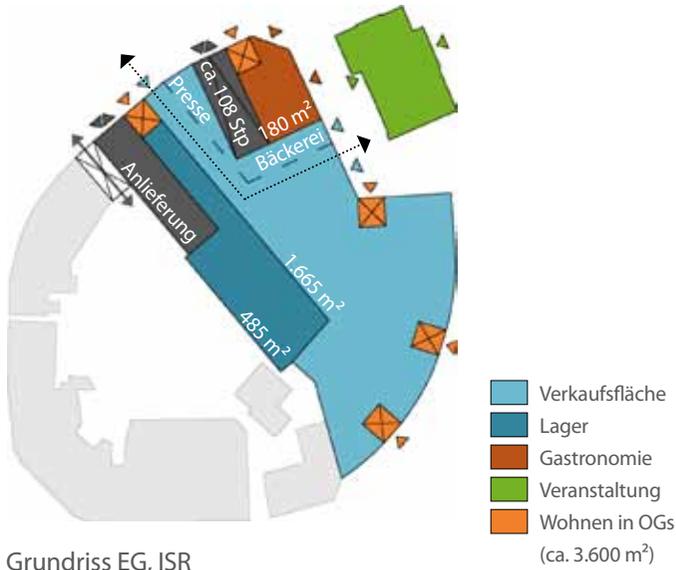
Plangrundlagen: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Zugriff am 18.11.2021, bearbeitet ISR

Rathauskurve | Analyse



- Fehlende städtebauliche Qualität in der Rathauskurve
- Fehlende Ausgestaltung der Eingangsbereiche zur Fußgängerzone
- Fehlende Wahrnehmung der Innenstadt an der Kaisersstraße
- Mindernutzung einer hochwertigen Innenstadtlage
- PKW-Stellplätze dominieren den öffentlichen Raum
- Fehlende Arrondierung und Raumkante entlang der Kaiserstraße
- Aufstellfläche für Kirmesfahrzeuge wird nur einmal im Jahr gebraucht

Rathauskurve | Variante 1



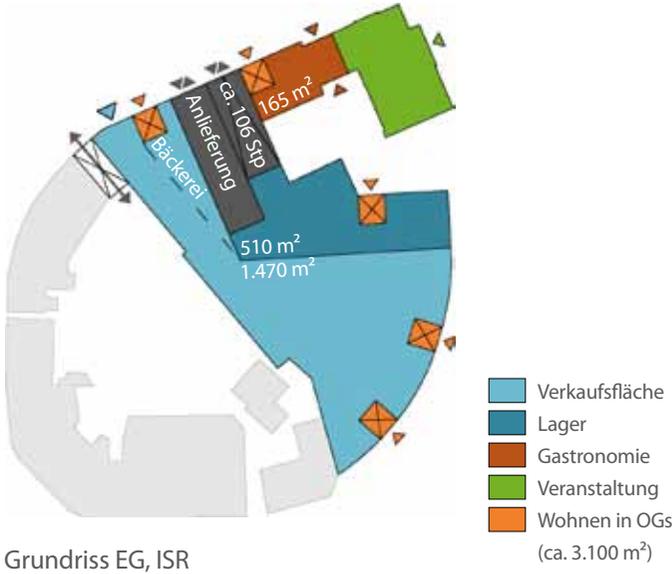
Grundriss EG, ISR

Rathauskurve | Variante 1



- + Adressbildung an der Mittelstraße und am historischen Rathaus
 - + Verknüpfung neuer Nutzungen mit historischem Rathaus (öffentlicher Charakter)
 - + Freiraumqualität am historischen Rathaus+ Räumliche Fassung an der Kaiserstraße
 - + Städtebauliche Integration ins Stadtgefüge
 - + Erhalt der kleinteiligen Bebauung an Kaiserstraße
- Keine West-Ost-Durchwegung
 - Erhöhte Verkehrsbelastung an der Mittelstraße (Anlieferung und Zufahrt TG)
 - Schleppkurve für die Andienung erfolgt bis über das Oktagon hinaus
 - Hohe Flächenversiegelung

Rathauskurve | Variante 2



Grundriss EG, ISR

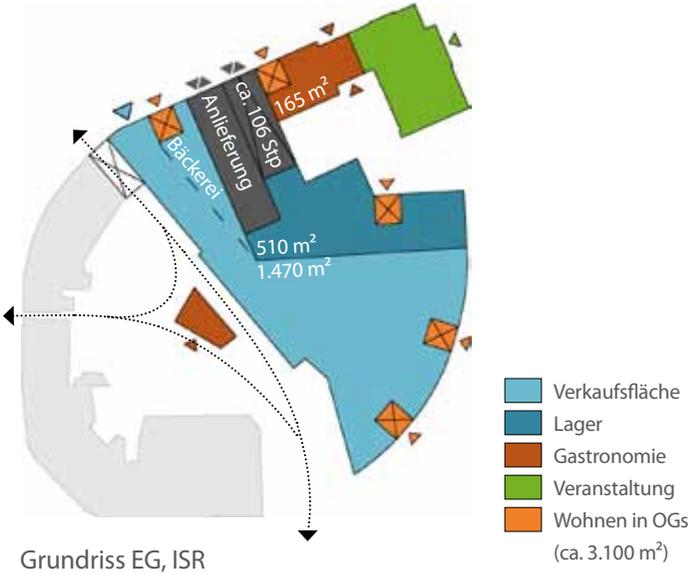
Rathauskurve | Variante 2



- + Adressbildung an der Mittelstraße und am historischen Rathaus
- + Verknüpfung neuer Nutzungen mit historischem Rathaus (halböffentlicher Charakter/ ruhiger Innenhof)
- + Räumliche Fassung an der Kaiserstraße
- + Freiraumqualität am historischen Rathaus
- + Städtebauliche Integration ins Stadtgefüge
- + Erhalt der kleinteiligen Bebauung an Kaiserstraße

- Keine West-Ost-Durchwegung
- Erhöhte Verkehrsbelastung an der Mittelstraße (Anlieferung und Zufahrt TG)
- Schleppkurve Andienung ragt in den Bürgersteig vor dem Jahrtausendhaus hinein
- Hohe Flächenversiegelung

Rathauskurve | Variante 2 erweitert



Plangrundlagen: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Zugriff am 31.03.2022, bearbeitet ISR

Rathauskurve | Variante 2 erweitert



- + Adressbildung an der Mittelstraße und am historischen Rathaus
- + Verknüpfung neuer Nutzungen mit historischem Rathaus (halböffentlicher Charakter/ ruhiger Innenhof)
- + Räumliche Fassung an der Kaiserstraße
- + Hohe Freiraumqualität am historischen Rathaus und „Blockinnenbereich“
- + Städtebauliche und freiraumplanerische Integration ins Stadtgefüge
- + Anbindung an die Fußgängerzone, hohe Durchlässigkeit

- Überplanung der Bebauung an der Kaiserstraße
- Erhöhte Verkehrsbelastung an der Mittelstraße (Anlieferung und Zufahrt TG)
- Schleppkurve Andienung ragt in den Bürgersteig vor dem Jahrtausendhaus hinein
- Hohe Flächenversiegelung
- Erwerb von Fremdgrundstücken erforderlich

Rathauskurve | Zusammenfassung



Variante 1,

Zusammenfassung:

- BGF Wohnen: ca. 3.600 m²
- BGF Gastronomie: ca. 180 m²
- VF Lebensmittelvollsortimenter 1.665 m²
- TG: ca. 85 Stk. auf einer Ebene
(Bedarf ca. 101 Stk.)
- oberirdische Stpl.: ca. 17 Stk.
(Nachbargrundstück)



Variante 2

Zusammenfassung:

- BGF Wohnen: ca. 3.100 m²
- BGF Gastronomie: ca. 165 m²
- VF Lebensmittelvollsortimenter 1.470 m²
- TG: ca. 85 Stk. auf einer Ebene
(Bedarf ca. 89 Stk.)
- oberirdische Stpl.: ca. 17 Stk.
(Nachbargrundstück)



Variante 2 erweitert,

Zusammenfassung:

- BGF Wohnen: ca. 3.100 m²
- BGF Gastronomie: ca. 165 m²
- VF Lebensmittelvollsortimenter 1.470 m²
- TG: ca. 85 Stk. auf einer Ebene
(Bedarf ca. 106 Stk.)
- Erwerb vom Fremdgrundstücken
zwingend erforderlich

Die Rathauskurve wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Haan als Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ausgewiesen. Im Rahmen dieser Studie wurde die Umsetzbarkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer ergänzenden Wohnnutzung geprüft. Unter folgenden Gesichtspunkten ist eine solche Entwicklung denkbar:

- Das **historische Rathaus** kann sowohl als freistehendes **Solitärgebäude** funktionieren, als auch baulich **in einen Neubau integriert** werden.
- Am Ende von Blickachsen soll die Rathauskurve eine ansprechende Gestaltung aufweisen. Daher wird empfohlen, am Ende der Blickachse Walder Straße eine **geschlossene Bauweise** an der **Kaiserstraße** zu berücksichtigen und hier „Gesicht“ zu zeigen.
- Um einen wirtschaftlichen tragbaren, attraktiven Markt zu erhalten ist eine **Verkaufsfläche** von **ca. 1.400-1.600 qm** erforderlich.
- Die **Andienung** des Lebensmittelmarktes sowie die Zufahrt zu einer Tiefgarage muss über die **Mittelstraße** erfolgen. Es ist im Detail durch einen Verkehrsplaner zu prüfen, in wie fern die Anlieferung und Andienung mit der jetzigen Straßenraumgestaltung zusammenpassen und welche Auswirkungen diese Baumaßnahme auf den umliegenden Straßenverkehr hat (bspw. Kreuzungspunkt Mittelstraße/ Kaiserstraße, Mittelstraße/ Friedrichstraße).

Rathauskurve | Fazit

- Der ruhende Verkehr ist unterirdisch zu organisieren. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit ist davon auszugehen, dass **ca. 85 Stellplätze** in einer **Tiefgarage** mit einem Unterschoss realisiert werden können. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sind angrenzende Parkplatzanlagen und Parkhäuser in einem **Parkraumkonzept** einzubeziehen.
- Im Erdgeschoss sind neben dem Lebensmittelmarkt **ergänzende Nutzungen** wie ein **Café** oder eine **Bäckereri** denkbar. Diese könnten den Freiraum rund um das historische Rathaus durch **Außengastronomie** beleben.
- In den Obergeschossen kann innerstädtisches **Wohnraumangebot** in zentraler Lage geschaffen werden. Zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität sollte die Dachfläche des Lebensmittelmarktes den neuen Bewohnern als Dachgarten zur Verfügung stehen.
- Um im Freiraum eine hohe **Aufenthaltsqualität** und bessere Anbindung an die Fußgängerzone herzustellen, ist eine Gestaltung eines **Bürgerparks** denkbar. Hierfür müssen jedoch weitere **Fremdgrundstücke erworben** werden. Alternativ wäre die Einbeziehung von Teilen dieser Fremdgrundstücke in die geplante Bebauung denkbar.