

Stadt Haan
Niederschrift über die
15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan
am Dienstag, dem 09.05.2023 um 17:00 Uhr
im Sitzungssaal der Stadt Haan

Beginn:
17:00

Ende:
20:25

Vorsitz

Stv. Jörg Dürr

CDU-Fraktion

Stv. Gerd Holberg
AM Barbara Leibelt
Stv. Jens Lemke
Stv. Annette Leonhardt
AM Wolfram Lohmar
AM Dr. Hermann Meier

SPD-Fraktion

Stv. Walter Drennhaus
Stv. Marion Klaus
Stv. Jens Niklaus

WLH-Fraktion

AM Ernst Adam
Stv. Meike Lukat
Stv. Tessa Lukat

Ab TOP 1

GAL-Fraktion

AM Jens Englich
Stv. Andreas Rehm
Stv. Elke Zerhusen-Elker

FDP-Fraktion

AM Reinhard Zipper

Vertreter des Seniorenbeirates

Herr Karlo Sattler

Schriftführung

TA Sabine Scharf

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Dr. Bettina Warnecke

1. Beigeordnete

1. Beigeordnete Annette Herz

Verwaltung

StBR Martin Stolz

TA Guido Mering

TA Stefan Greß

TA Jens Gabe

StA Kirsten Voosen-Reinhardt

Zur Tagesordnung öffentliche Sitzung

Der Vorsitzende Stv. Jörg Dürr eröffnet um 17:00 Uhr die 15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan. Er begrüßt alle Anwesenden - insbesondere die Einwohner - und stellt fest, dass ordnungsgemäß zu der Sitzung eingeladen wurde. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er teilt zudem mit, dass das Sitzungsende auf 20.00 Uhr festgelegt wird.

Aufgrund des Umfangs und der Wichtigkeit der zu besprechenden Tagesordnungspunkte (TOP) wird einvernehmlich vereinbart, dass die TOP 4 und 8 in einer Fortsetzungssitzung am 06.06.2023 beraten werden sollen. Die Kenntnisnahme zu TOP 8 und Rückfragen werden jedoch bereits in der heutigen Sitzung behandelt. In der Fortsetzungssitzung wird der TOP 8 vor dem TOP 4 besprochen, da die vorzunehmende Priorisierung der Maßnahmen des Gebäudemanagements ggf. Auswirkungen auf die zu treffenden Entscheidungen für TOP 4 haben.

Der Antrag der WLH-Fraktion, den TOP 7 von der Tagesordnung zu nehmen, wird mit 3 Ja-Stimmen und 13 Nein-Stimmen nicht beschlossen.

Da zu Beginn der Sitzung die Referenten für Tagesordnungspunkte 1 und 3 noch nicht anwesend waren, erfolgte die Beratung nicht in der Reihenfolge der Tagesordnung. Im Protokoll werden zur einfacheren Nachvollziehbarkeit die Tagesordnungspunkte jedoch gemäß Einladung protokolliert.

Öffentliche Sitzung

- 1./ Modelle kommunaler Baulandbereitstellung
hier: Präsentation von Herrn Michael Hoppenberg
Vorlage: 61/073/2023**
-

Protokoll:

Herr Michael Hoppenberg von der Kanzlei Wolter Hoppenberg zeigt anhand einer PowerPoint-Präsentation verschiedene Modelle zur kommunalen Baulandbereitstellung auf. Einführend geht Herr Hoppenberg zudem auf die derzeitigen Probleme und Herausforderungen am Wohnungsmarkt ein. Die Präsentation wurde im Nachgang zur Sitzung unter Tagesordnungspunkt 1 in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Stv. Meike Lukat teilt mit, dass sie die heutigen Informationen mit in die Fraktion nehmen werde. Sie bittet darum, dass das Genossenschaftsmodell auch mal an Beispielen aufgezeigt wird.

Stv. Jens Lemke teilt mit, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft keine Option darstelle. Das Genossenschaftsmodell müsse in seiner Fraktion aber auch noch konkret beraten werden.

Stv. Andreas Rehm bedankt sich für den Vortrag, sieht aber hierin keine neuen Informationen zu den bereits in der Arbeitsgruppensitzung vorgestellten Möglichkeiten. Als Ergebnis komme immer die Pyramis GmbH mit ihrem Genossenschaftsmodell heraus. Die Stadt Haan baue eine Polizeiwache, warum solle sie nicht auch Wohngebäude errichten.

Der Vertreter des Seniorenbeirates, **Herr Karlo Sattler** hält die Genossenschaft für einen gangbaren Weg. Er fragt nach, ob hiermit auch in kürzester Zeit Wohnraum geschaffen werden könne.

Herr **Michael Hoppenberg** führt aus, dass dies grundsätzlich kein Problem sei und entsprechende Beispiele vorlägen.

AM Reinhard Zipper merkt an, dass in Haan bereits drei relativ starke Genossenschaften am Markt vertreten seien und eine Neugründung daher nicht erforderlich sei. Bauen in Eigenregie halte er für keine gute Lösung, beim Bau der Polizeiwache sei die Stadt bereits im Zeitverzug von 2 Jahren. Das technische Dezernat ist bereits heute völlig überlastet. Zudem merkt er an, dass eine Genossenschaft auch wirtschaftlich überleben müsse und bittet um Auskunft, was passiert, wenn diese zahlungsunfähig werde.

Stv. Dr. Herman Meier bittet aufzuzeigen, wie im Rahmen des Genossenschaftsmodells bei einer 30 Jahre langen Bindungsfrist eine Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann. Zudem bittet er um Auskunft bzgl. der beabsichtigten Entwicklung der Rathauskurve.

Stv. Andreas Rehm bittet darum, weitere Informationen zur Wirtschaftlichkeit zu erhalten, gerne auch zum Protokoll.

Stv. Jens Niklaus meldet für die SPD-Fraktion Beratungsbedarf an.

Der Vertreter des Seniorenbeirates, **Herr Karlo Sattler** teilt mit, dass der Seniorenbeirat im Jahr 2015 bei allen Genossenschaften nachgefragt habe, ob diese sozial geförderten Wohnraum errichten wollen, was alle verneint hätten.

StBR Martin Stolz führt aus, dass die Genossenschaftslösung nicht pauschal für die Entwicklung aller Flächen geeignet ist. Für die Rathauskurve sei dieses Modell jedoch eine sinnvolle Lösung, um die Kombination aus der Errichtung eines Vollsortiments und der Errichtung von sozialem Wohnungsbau umzusetzen. Andere mögliche Projektsteuerer, außer der Pyramis GmbH, seien der Verwaltung nicht bekannt.

Die Bürgermeisterin Frau Dr. Warnecke ergänzt, dass an der Fläche der Rathauskurve die Umsetzung eines Genossenschaftsmodells beispielhaft und unverbindlich durchgespielt werden könnte, um konkret aufzuzeigen, wie ein solches Modell umgesetzt werden kann. Hieraus ergebe sich nicht die Verpflichtung, dieses auch an-

schließlich anzuwenden. Die Verwaltung benötige hierzu aber einen konkreten Auftrag durch die Politik.

Stv. Meike Lukat teilt mit, dass die Fokussierung auf eine Firma nicht gewünscht ist. Sie bittet die Verwaltung bei den am Haaner Wohnungsmarkt vorhandenen Genossenschaften nachzufragen, ob sie sozialen Wohnungsbau insbesondere auf städtischen Flächen umsetzen würden.

Beschluss:

Es erfolgt keine Beschlussfassung, da seitens der SPD-Fraktion Beratungsbedarf angemeldet wurde. Die Beschlussfassung wird in die nächste SPUBA-Sitzung geschoben.

2./ Sachstandsbericht Wohnungsbau in Haan hier: Bedarfe, Entwicklung und Potenziale Vorlage: 61/074/2023

Protokoll:

Der Tagesordnungspunkt wurde aus Zeitgründen nicht mehr beraten und in die Fortführungssitzung am 06.06.2023 geschoben.

3./ Wohnbaugebiet Bürgerhausareal in Gruiten hier: Freigabe der Erschließungsplanung Vorlage: 66/068/2023

Protokoll:

Herr Scheele vom Architekturbüro RMPSL.LA, Köln stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die Erschließungsplanung zum ehemaligen Bürgerhausareal in Gruiten vor. Die Präsentation wurde im Nachgang der Sitzung unter TOP 3 in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Der Vertreter des Seniorenbeirates, **Herr Karlo Sattler** bedankt sich für die frühe Einbindung in den Planungsprozess.

Stv. Jens Niklaus fragt nach, wie die Autofreiheit gewährleistet werden soll.

Herr Scheele führt aus, dass der Stellplatzbedarf bis auf den Besucherverkehr primär in Tiefgaragen abgedeckt wird und sich in den Zufahrtsstraßen die Besucherstellplätze befinden. Möglichst autofrei soll primär die Mittelspange mit den Spiel- und Aufenthaltsbereichen sein.

Stv. Andreas Rehm fragt bzgl. der geplanten Poller für die Feuerwehr nach und ob eine Regenwassernutzung vorgesehen sei. Zudem bittet er um Auskunft, ob vor den Einfamilienhäusern die Stellplätze entfallen können.

Herr Scheele teilt mit, dass der Feuerwehr für die Poller Schlüssel oder Responder zur Verfügung gestellt werden. Eine Regenwassernutzung kann nur innerhalb der Quartiere erfolgen. Für die Ausgleichsfläche sei eine Doppelnutzung vorgesehen, da hier auch Regenwasser zurückgehalten werden soll. Die Stellplätze vor den Einfamilienhäusern wurden berücksichtigt, da die Alternativflächen am Marktweg zur Deckung der Besucherstellplätze erforderlich waren.

Stv. Jens Lemke bittet um Auskunft, wie der große Höhenunterschied in der Wegeführung berücksichtigt wurde.

Herr Scheele führt aus, dass der enorme Höhenversprung im Rahmen der Planung zum einen dadurch aufgefangen wurde, dass die Straßen im Plangebiet eine deutlich größere Neigung als die bisherige Stellplatzfläche des Bürgerhauses erhalten haben. Hierdurch ergibt sich im Bereich der IKK jedoch die Notwendigkeit zur Anlage von Stützmauern. Zudem wird in der Mitte des Plangebietes durch die hier vorhandene Treppenanlage der Höhenversprung aufgefangen.

Stv. Meike Lukat bitte um Auskunft, ob die 6 Stellplätze vor den Eigenheimen bauplanungsrechtlich entfallen können.

Stv. Jens Niklaus teilt mit, dass der vorgelegte Beschluss dahingehend geändert werden sollte, dass nach der Entwurfserarbeitung nochmal eine Vorstellung der Planung im Fachausschuss erfolgt.

Stv. Andreas Rehm bittet um Auskunft und Zusicherung, dass während der Baumaßnahme keine Regenwässer auf die tiefer gelegenen Gartengrundstücke am Marktweg laufen.

TA Guido Mering erläutert, dass zuerst eine provisorische Baustraße angelegt wird. Erst wenn die Wohnbebauung auf den privaten Flächen umgesetzt worden ist, wird die Stadt den vorgestellten Ausbau umsetzen. Die vorgestellten Standards sind auch während der Bauphase zu sichern, sodass somit auch Starkregenereignisse zu berücksichtigen sind. Gegen die vorgeschlagene Änderung des Beschlussvorschlages bestehen keine Bedenken.

StBR Martin Stolz führt aus, dass die Stellplätze vor den Einfamilienhäusern gemäß dem geltenden Bebauungsplan zulässig sind. Im Rahmen der Grundstücksveräußerung könnten aber theoretisch noch andere Vorgaben getroffen werden.

Stv. Gerd Hohlberg merkt an, dass die zugeordneten Stellplätze so angelegt werden

müssen, dass die Nachrüstung mit Wallboxen möglich ist. Die Poller müssen frostsicher sein.

Stv. Jens Niklaus stellt den Antrag, die letzten vier Wörter des Beschlussvorschlages zu streichen.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt den Planungen zur öffentlichen Erschließung des Wohnbaugebietes Bürgerhausareal zu. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die Ausführungsplanung zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

17 Ja / 0 Enthaltungen / 0 Nein
Einstimmig beschlossen

**4./ Neubau Erweiterungsbau Don-Bosco-Schule
hier: Anpassung Kostenbudget und Terminrahmen
Vorlage: 65/050/2023**

Protokoll:

Der Tagesordnungspunkt wurde in die Fortführungssitzung am 06.06.2023 geschoben.

**5./ Anpassung der Satzung über den Schutz des Baumbestands in der Gartenstadt Haan (Baumschutzsatzung)
Hier: - Antrag der GAL-Fraktion vom 27.05.2022
- Beschluss der Satzung
Vorlage: 61/070/2023**

Protokoll:

Stv. Jens Lemke stellt für die CDU-Fraktion den Antrag, Tannen und Fichten aus dem Baumschutz herauszunehmen.

AM Reinhard Zipper teilt mit, dass gegen die Einbeziehung der Obstbäume große Vorbehalte bestehen.

Antrag der CDU:

Tannen und Fichten werden aus dem Baumschutz herausgenommen.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja / 0 Enthaltungen / 10 Nein
Mehrheitlich abgelehnt

Beschluss:

- „1. Dem Antrag der GAL-Fraktion vom 27.05.2022 wird teilweise entsprochen.
2. Die Satzung über den Baumbestand der Gartenstadt Haan mit Stand vom 25.04.2023 wird beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:

10 Ja / 7 Enthaltungen / 0 Nein
Mehrheitlich beschlossen

**6./ Bebauungsplan Nr. 203 "Böttinger Straße, Zum Alten Güterbahnhof" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem § 13a BauGB hier: Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, §§ 3 (1), 4 (1), 3 (2), 4 (2) BauGB; Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB
Vorlage: 61/071/2023**

Beschluss:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die in den Beteiligungen nach den §§ 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.

-
2. Der Bebauungsplan Nr. 203 „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ mit Stand vom 14.04.2023 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 14.04.2023 wird zugestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 384, 388, 390, 392, 394, 398 und 403 in der Flur 30 der Gemarkung Haan. Das Grundstück wird maßgeblich begrenzt von der Flurstraße im Norden, der Böttingerstraße im Osten und der Straße Zum Alten Güterbahnhof im Süden und Westen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 3. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ gemäß dem Entwurf vom 14.04.2023 (45. Änderung des Flächennutzungsplans) im Wege der Berichtigung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

17 Ja / 0 Enthaltungen / 0 Nein
Einstimmig beschlossen

**7./ Bebauungsplan Nr. 205 „Bergische Straße / Rheinische Straße“ 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bergische Straße / Rheinische Straße“
hier: Beschluss des Plangebietes und der Planungsziele
Vorlage: 61/072/2023**

Protokoll:

StBR Martin Stolz führt aus, dass die Verwaltung zur Einleitung des Planverfahrens einen eindeutigen Beschluss zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und zur Ausweisung von neuen Gewerbeflächen benötige. Der Beschluss aus dem Juni 2021 sei leider nicht so eindeutig formuliert worden, dass sich – in Verbindung mit den bisherigen Diskussionen - hieraus ein inhaltlich und räumlich klarer Arbeitsauftrag ableiten ließe.

Stv. Meike Lukat teilt mit, dass aus ihrer Sicht ein klarer Arbeitsauftrag bestehe. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will man ausschließlich ein ansässiges Unternehmen wirtschaftsfördernd begleiten.

Stv. Jens Lemke führt aus, dass auch seitens der CDU-Fraktion nur die Absicht bestand, der ansässigen Firma zu helfen. Das Plangebiet solle seiner Meinung nach daher südlich der Zufahrt zum Gut Hahn bzw. der hier angrenzenden Parktasche enden.

AM Reinhard Zipper teilt mit, dass aus seiner Sicht auch der Bereich südlich der Zufahrt überplant werden sollte, um das gesamte Gebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Stv. Andreas Rehm teilt für die GAL-Fraktion mit, dass landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen und die Durchführung einer Artenschutzprüfung eine wichtige Zielsetzung für das Planverfahren sind, da stark in vorhandene Grünstrukturen eingegriffen wird. Ansonsten verweist er auf den Bebauungsplan Nr. 203, indem wichtige Maßnahmen wie Dachbegrünung, Vermeidung von Lichtverschmutzung und Vogelschlag festgesetzt wurden.

Um das Plangebiet abschließend klar abzugrenzen, beantragt **Stv. Meike Lukat** folgenden geänderten Beschlusstext: Auf Basis der Antragsunterlagen vom 15.06.2021 und dem dort umrissenen Plangebiet soll die Planung zum Bebauungsplan Nr. 205 und zur 46. Änderung des FNP weiterverfolgt werden.

StBR Martin Stolz führt aus, dass mit dieser Beschlussfassung der Planungsvertrag aufgestellt und dann nach der Sommerpause das Planverfahren eingeleitet werden könne.

Beantragter Beschluss der WLH:

Auf Basis der Antragsunterlagen vom 15.06.2021 und dem dort umrissenen Plangebiet und Konzept soll die Planung zum Bebauungsplan Nr. 205 und zur 46. Änderung des FNP weiterverfolgt werden.

Abstimmungsergebnis:

17 Ja / 0 Enthaltungen / 0 Nein
Einstimmig angenommen

8./ Projekte Gebäudemanagement hier: Sachstandsbericht Vorlage: 65/051/2023

Protokoll:

1. Beigeordnete Annette Herz teilt mit, dass üblicherweise bisher immer nur eine Kenntnisnahme der Projekte des Gebäudemanagements erfolgte. Nunmehr soll jährlich im Vorfeld der Haushaltsplanung eine Priorisierung vorgenommen werden, um die priorisierten Projekte dann auch im Haushalt entsprechend abbilden zu können.

Durch das Gebäudemanagement wurde hierzu ein Vorschlag erarbeitet, welcher dann in der Steuerungsgruppe mit dem Verwaltungsvorstand abgestimmt wurde.

Stv. Walter Drennhaus fragt nach, warum für Maßnahmen mit Priorität 1 und 2 keine Haushaltsmittel angesetzt wurden.

TA Stefan Greß antwortet, dass die Priorisierung unabhängig von den Haushaltsmitteln erfolgt ist. In der Liste sind alle laufenden Maßnahmen grün gekennzeichnet. Alle Maßnahmen, die nicht bearbeitet werden, sind rot markiert. Die Priorisierung soll als Vorgabe dienen, welche Projekte bei ausreichendem Personalbesatz in welcher Reihenfolge abgearbeitet werden sollen.

Der Vorsitzende **Stv. Jörg Dürr** erinnert daran, dass in dieser Sitzung nur die zur Kenntnis zu nehmenden Berichte zu den laufenden Projekten besprochen werden sollten und schlägt vor, projektweise vorzugehen.

1. Rathaus Neuer Markt - Neubau

Stv. Andreas Rehm führt aus, dass auch die Politik über das neue Raumkonzept / Layoutplanung zwingend informiert werden muss. Bzgl. der Nutzung der gesamten Tiefgarage Schillerstraße frage er sich, was mit den heutigen Nutzern passiert und wo diese zukünftig parken sollen. Er habe die Befürchtung, dass die Kosten ins unermessliche steigen könnten und fragt nach, ob die Verwaltung einen Plan B hat, wenn dieser Tatbestand eintritt.

Stv. Jörg Dürr fragt nach, ob die VHS weiterhin im neuen Rathausgebäude mit untergebracht wird.

1. Beigeordnete Annette Herz teilt mit, dass die VHS weiterhin mit im Rathausprojekt abgebildet wird. Die Verwaltung habe sich nunmehr ein dreiviertel Jahr mit der Ermittlung und Abstimmung der Raumbedarfe beschäftigt. Hierdurch konnte trotz zusätzlicher Stellen eine Erweiterung der Gebäude vermieden werden. Die Layoutplanung soll zeitnah einzelnen Vertretern aus der Politik in einer Abstimmungsrunde vorgestellt werden.

TA Stefan Greß ergänzt, dass die Verwaltung derzeit an der Vorplanung arbeite, auf deren Grundlage erst eine neue Kostenschätzung erfolgen kann. Sobald diese Planung vorliegt, wird die Politik hierüber informiert. Bzgl. der Tiefgarage Schillerstraße teilt er mit, dass die Verhandlungen mit den Stadtwerken noch nicht abgeschlossen seien. Auch hierüber werde die Verwaltung entsprechend informieren.

Der Vertreter des Seniorenbeirates, **Herr Karlo Sattler** bittet bezugnehmend auf seinen schriftlich eingereichten Antrag darum, dass er und die Behindertenbeauftragte zeitnah in die Planungen zum neuen Rathaus eingebunden werden.

1. Beigeordnete Annette Herz sagt dies zu.

Aus Zeitgründen wird die Beratung dieses Punktes abgebrochen und in der Fortführungssitzung am 06.06.2023 weiter besprochen.

**9./ Projekte Tiefbauamt
hier: Sachstandsbericht
Vorlage: 66/069/2023**

Protokoll:

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen in die Fortführungssitzung am 06.06.2023 geschoben.

**10./ Projekte Betriebshof
Hier: Sachstandsbericht
Vorlage: 70/028/2023**

Protokoll:

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen in die Fortführungssitzung am 06.06.2023 geschoben.

11./ Beantwortung von Anfragen

Protokoll:

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen in die Fortführungssitzung am 06.06.2023 geschoben.

12./ Mitteilungen

Protokoll:

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen in die Fortführungssitzung am 06.06.2023 geschoben.