

S t a d t H a a n
Niederschrift über die
**24. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der
Stadt Haan**
am Dienstag, dem 03.12.2024 um 18:45 Uhr
in der Aula der städtischen Gesamtschule Haan, Walder Str. 15

Beginn:
18:45

Ende:
21:00

Vorsitz

Stv. Jörg Dürr

CDU-Fraktion

Stv. Annette Braun-Kohl
Stv. Vincent Endereß
Stv. Gerd Holberg
Stv. Tobias Kaimer
AM Barbara Leibel
AM Dr. Hermann Meier

Vertretung für AM Wolfram Lohmar
Vertretung für Stv. Annette Leonhardt

Vertretung für Stv. Jens Lemke

SPD-Fraktion

Stv. Walter Drennhaus
Stv. Marion Klaus
AM Sandra Niklaus

WLH-Fraktion

Stv. Meike Lukat
Stv. Tessa Lukat
AM Jürgen Rautenberg

GAL-Fraktion

Stv. Lucio Dröttboom
AM Jörg-Uwe Pieper
Stv. Andreas Rehm

FDP-Fraktion

AM Reinhard Zipper

Vertreter des Seniorenbeirates

Herr Karlo Sattler

Schriftführung

VA Fabian Beyer

Techn. Dezernent

Techn. Dezernent Joachim Horst

Verwaltung

TA Olaf Tödte

VA Helge Krause

StOBR Martin Stolz

StVD'in Doris Abel

VA Dominic Büsselmann

StOAR'in Kirsten Voosen-Reinhardt

TA Sabine Scharf

VA Dr. Jürgen Simon

Der Vorsitzende Jörg Dürr eröffnet um 18:45 Uhr die 24. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass ordnungsgemäß zu der Sitzung eingeladen wurde. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Öffentliche Sitzung

1./ Befangenheitsmitteilungen

Protokoll:

Stv. Kaimer legt vorsorglich dar, Miteigentümer einer Immobilie am Neuen Markt zu sein.

Bgm. Dr. Warnecke erklärt, wie bereits mehrfach in der Vergangenheit erläutert, dies stelle keinen Tatbestand der Befangenheit im Sinne der GO dar.

2./ Änderung der Festsetzung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 201 Düsseldorfer Straße - hier: Antrag der WLH-Fraktion vom 11.11.2024

Protokoll:

Stv. Lukat erläutert den Antrag der WLH-Fraktion. Demnach gründe sich die Expertise von Junker&Kruse nicht auf eine Befragung der Bevölkerung vor Ort und es finde keine Kaufkraftanalyse statt. An vielen Stellen zeige sich eine andere Lebenswirklichkeit, als Verwaltung und Großteile der Politik noch immer annähmen. Daher beantrage die WLH-Fraktion eine Sitzungsunterbrechung, um den anwesenden Vertreter der Fa. Rossmann zu Wort kommen zu lassen.

Stv. Rehm streicht heraus, seinerzeit habe es einen Grund für den Aufstellungsbeschluss im November 2023 gegeben (Einzelhandelskonzept). Der entfalle nicht gleich wegen des Ansiedlungswillens eines Investors.

Techn. Dez. Horst führt aus, die Verwaltung habe mehrfach dargelegt, warum man diesem Ansinnen nicht entsprechen wolle. Junker&Kruse sei ein sehr qualifiziertes und renommiertes Büro. Aus Sicht der Verwaltung bestehe kein weiterer Aufklärungsbedarf in der Sache.

Stv. Drennhaus erklärt, die SPD-Fraktion teile die Zweifel der WLH-Fraktion und wolle hören, was der Rossmann-Vertreter zu sagen habe.

Stv. Lukat nimmt Bezug auf das ursprüngliche Einzelhandelskonzept und findet es unverständlich, warum das Nahversorgungszentrum Unterhaan von den Analysten falsch eingeschätzt worden sei.

Techn. Dez. Horst betont, auch die Verwaltung kenne die älteren Unterlagen, könne aber keine Widersprüche darin erkennen.

Stv. Endereß legt dar, damals seien die Planungsziele nach eingehender Beratung so festgelegt worden. Das Nahversorgungszentrum Unterhaan sei ein ausreichender Versorger für den täglichen Bedarf, den Rest biete die Innenstadt an. Eine Kaufkraftanalyse sei hierfür nicht relevant.

Dem Antrag auf Sitzungsunterbrechung wird mit 10 Ja- und 7 Nein-Stimmen stattgegeben.

Hr. Beckers (Vertreter der Fa. Rossmann) wiederholt die Entscheidung der Fa. Rossmann, eine Ansiedlung in der Haaner Innenstadt abzulehnen. Es sei nachgewiesen, dass es wirtschaftlich nicht sinnvoll sei, mehrere Drogeriemärkte an einem Standort zu konzentrieren. Das von der Stadt angeführte Einzelhandelskonzept sei veraltet und erachte einen Drogeriemarkt als ausreichend für 30.000 Einwohner. So fließe unnötig Kaufkraft in Nachbarstädte ab. Die Grundannahmen aus dem Jahr 2016 im Zusammenhang mit der Folgenutzung des Lidl-Gebäudes seien nicht mehr gegenständlich. Eine Bürgerbeteiligung würde dies sicher bestätigen.

Stv. Endereß erkundigt sich, auf welchen Fakten die Aussage beruhe, die Mehrheit der Unterhaaner wünschten sich einen Drogeriemarkt im Nahversorgungszentrum.

Hr. Beckers erklärt, Fragebögen in Lidl + trinkgut ausgegeben zu haben.

Techn. Dez. Horst stellt klar, die Argumentation der Verwaltung richte sich nicht gegen einen einzelnen Investor und schon gar nicht gegen die Unterhaaner Bevölkerung, die angeführte Befragung könne aber nicht als repräsentatives Ergebnis angesehen werden. Jede Kommune habe einen dynamischen Einzelhandel, der zu lenken sei. Die Verwaltung sei zu der Erkenntnis gelangt, dass die Regularien des Einzelhandelskonzeptes nach wie vor ein funktionierendes Steuerungssystem darstellten.

Stv. Lukat führt die zahlreichen Leerstände in der Haaner Innenstadt an. Dies spreche klar gegen eine gesunde Zentrumsstruktur. Die Verwaltung betreibe keine Steuerung, sondern Verhinderungspolitik.

Beschluss:

Dem Planungsziel, einen Drogeriefachmarkt im Nahversorgungszentrum in Unterhaan anzusiedeln, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

5 Ja- und 12 Nein-Stimmen

3./ Sachstandsbericht des Gebäudemanagements Vorlage: 65/063/2024

Protokoll:

Stv. Lukat erklärt, das Dach der Turnhalle Diekerstr. sei offensichtlich auch weiterhin undicht und müsse komplett saniert werden. Eine mehrfach durch die WLH-Fraktion angeforderte Kostenschätzung wolle die Verwaltung aber nicht vornehmen. Um einen Vertreter des Vereins HTB zu Wort kommen zu lassen beantrage sie eine Sitzungsunterbrechung.

Hierzu herrscht Einvernehmen.

Hr. Patzschke legt dar, dass seit Monaten Wasser in den Geräteraum der Turnhalle laufe. Er zeigt sich entrüstet darüber, dass ihm und seinen Mitstreitern seitens der Verwaltung vorgeworfen werde, die Situation zu missinterpretieren. Gestern habe sich ein Architekt die Situation angesehen und einen permanenten Wasserzufluss festgestellt. Die Geräte stünden nun an den Rändern der Halle und behinderten den Schulsport.

Techn. Dez. Horst führt aus, auch seitens der Verwaltung erfolge eine regelmäßige fachliche Begutachtung der Situation. Es könne kein Wassereintrag vom Dach festgestellt werden. Anhand der engmaschigen Kontrolle konnten nur geringe Wassereinträge vorgefunden werden, die aber nicht auf eine Undichtigkeit des Daches, sondern wohl eine Kondenswasserbildung wegen des Temperaturunterschiedes zwischen innen und außen zurückzuführen seien. Hierzu habe die Verwaltung für den nicht-öffentlichen Teil der heutigen Sitzung eine umfangreiche Foto-Dokumentation vorbereitet. Um diese Ursache zu verifizieren, müsse auch weiterhin engmaschig beobachtet werden, um entsprechende Abhilfe veranlassen zu können.

Stv. Lukat beharrt auf der Vorlage einer Kostenschätzung einer Komplettdachsanie rung zur HFA-Sitzung.

Stv. Endereß betont, das Wichtigste für die Haaner Vereine sei die Funktionstüchtigkeit der Sportstätten, entsprechend laute auch der Auftrag an die Gebäudeverwaltung. Sollte man zu dem Ergebnis kommen, dass eine investive Hallensanierung die wirtschaftlichste Variante sei, müsse man dies finanziell versuchen hinzubekommen.

Techn. Dez. Horst verdeutlicht, dass die Vorlage einer seriösen umfänglichen Kostenschätzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zugesagt werden könne. Zunächst müsse ohnehin die Nutzungsfähigkeit der Halle erhalten werden. Wegen der bekannten Finanzsituation der Stadt, müsse ein evtl. investives Projekt dann eine entsprechende Priorisierung im vollen Multi-Projekt-Plan des Gebäudemanagements erhalten.

Protokollnotiz:

Ein Kostenrahmen wurde zur nachfolgenden Ratssitzung am 17.12.2024, TOP Ö21 –

Haushaltsplanberatungen - vorgelegt.

Stv. Endereß erinnert die Verwaltung daran, die Politik engmaschig mitzunehmen bei Themen wie der Sanierung der Turnhalle Bollenberg. Hier müsse zunächst eine nicht dauerhafte Nutzung vorgezogen werden, bevor man eine größere Maßnahme in Angriff nehme.

Weiterhin moniert er die nicht erfolgte Entfernung nicht autorisierter Graffiti an Schulgebäuden und fragt, wann damit zu rechnen sei.

Stv. Lukat möchte zum Projekt Neubau Polizeiwache wissen, mit welchen zusätzlichen Kosten noch zu rechnen sei.

TA Krause erklärt, es handele sich um ca. 100.000 €.

Stv. Holberg übermittelt zum Neubau der Grundschule Unterhaan (Steinkulle) den vielfachen Elternwunsch die Überdachungen zwischen den Gebäuden zu erhalten.

Beschluss:

Der Sachstandsbericht des Gebäudemanagements wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

einvernehmlich

**4./ Neubau Rathaus Haan
Vorlage: 65/064/2024**

Protokoll:

Hr. Sattler führt aus, viele senioren-freundliche Eigenschaften seien im letzten Entwurf leider wieder gestrichen worden, so werde weder Seniorenbeirat noch Behindertenbeauftragten eine Besprechungsräumlichkeit zugewiesen. Auch die Außen-WC's seien mit der Begründung gestrichen worden, die City-Toilette sei ausreichend. Er erinnert daran, dass diese dort nur temporär stehen sollte. Wenn dies ein Ersatz werden solle, müsse die Stadt ihn z.B. mittels Begrünung attraktiver gestalten. Ferner vermisse er die Wasserspender an der Außenfassade des Gebäudes und einen barrierefreien Zugang zum Neuen Rathaus von den ÖPNV-Anbindungen her.

Stv. Endereß stellt den Neubau des Rathauses für die CDU-Fraktion als rational, vernünftig und vorausschauend dar. Er erbittet eine Prüfung der Kopplungsnutzung beim Gymnastikraum der VHS, die diesen nur 10 Stunden/Woche nutzen.

Stv. Lukat kritisiert seitens der WLH-Fraktion, die Verwaltung habe auch hier keine Kostenschätzung für die zahlreichen Zusatzkosten vorgelegt. Um einem Projekt mit diesem Kostenvolumen verantwortlich zustimmen zu können, brauche es eine exakte

Projektkalkulation. Auf ihre Anfrage bzgl. des Verhältnisses Anteil Büroarbeitsplätze/Bedienstete habe man immer noch keine Antwort erhalten. Dies bitte sie zum HFA nachzuholen.

Stv. Rehm erklärt für die GAL-Fraktion, die komplette Kostengruppe 600 zu vermissen. Es sei fahrlässig, die komplette teure Bürounnausstattung nicht einzupreisen. Weiterhin fragt er nach einem regelmäßigen Austausch mit der VHS bzgl. der Raumplanung, dem Baugrund-Risiko und der Erkenntnis in der Verwaltung bzgl. abgreifbarer Fördermittel. Den Antrag der GAL auf Gewerke weise Vergabe sei nicht nur die billigere Variante, sie biete auch die Chance, lokale Unternehmer zu beteiligen.

Techn. Dez. Horst nimmt die Anregungen des Seniorenbeirates gerne noch einmal mit, betont aber, dass die Kostenobergrenzen eingehalten werden müssten. Auch die vorgetragenen Kopplungsnutzungen würden noch einmal einer kritischen Prüfung unterzogen. Eine seriöse Gesamtkostenschätzung sei heute nicht möglich, die Kosten würden der Politik bei Feststehen der einzelnen Maßnahmen jedoch gesondert zum Beschluss vorgelegt.

VA Tödte ergänzt, eine Abstimmung mit der VHS habe kontinuierlich stattgefunden. Das Baugrund-Gutachten liege bereits vor, die Grundwassererkundung laufe noch.

TA Krause fügt noch hinzu, um die Akquise von Fördergeldern bemühe sich die Verwaltung jederzeit. Es sei Plan, nicht komplett neue Büroausstattung einzukaufen, sondern weitgehend mit dem Bestand zu arbeiten.

Stv. Drennhaus erklärt für die SPD-Fraktion, man stimme der Beschlussvorlage der Verwaltung zu.

AM Zipper verdeutlicht, die FDP-Fraktion sehe das ganze Projekt inzwischen skeptisch. Zu oft seien einzelne Aspekte gestrichen und die Ausführung auf ein Minimum zurückgefahren worden. Man gehe auch angesichts der Personalentwicklung der letzten Jahre davon aus, dass der Neubau schon bei Fertigstellung zu klein sei und betrachte das Projekt als gescheitert. Daher werde sich die FDP-Fraktion enthalten.

Stv. Kaimer vertritt die Auffassung, ein Projekt könne nur gelingen, wenn mutig nach vorne geschaut werde.

Der Antrag der WLH-Fraktion

Die Verwaltung wird beauftragt....

1. die Vorplanung (LPH 2 HOAI) Planstand SPUBA 21.09.2023 des Rathausneubaus am unteren Neuen Markt so planen zu lassen,

dass nur die Häuser I und II, einschließlich Anbindung an die Tiefgarage Schillerstraße geplant und gebaut werden

mit veränderter Erschließung über das städtische Grundstück Kaiserstr. 21, anstatt Windhövel und hierfür einen

Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzulegen.

2. eine Gesamtkostenübersicht u.a. unter Einbeziehung der Sanierung des historischen Rathauses zu erstellen.

*Darin enthalten ist ein Aufstellungsbeschluss für einen zusätzlichen Grundstücksan-
kauf.*

wird mit 6 Ja- und 10 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung **abgelehnt**.

Der Antrag der GAL-Fraktion

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine gewerkeweise Vergabe zum Neubau des Rathauses vorzubereiten

wird mit 6 Ja- und 10 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung **abgelehnt**.

Beschluss:

1) Der Rat der Stadt Haan nimmt die Kostenberechnung des Gesamtinvestitionsvolumens (ohne Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT Ausstattung und TK Endgeräte, Kunst am Bau / Kunstwerke, Umbau und Ertüchtigung des Baudenkmals altes Rathaus, Lager Rockwell) in Höhe von 53.420.000 € für den „Neubau des Rathauses der Stadt Haan mit Räumen der Volkshochschule und Stadtarchiv“ am unteren neuen Markt auf Grundlage der Beschlusslage zur Kenntnis und setzt diese als Kostenobergrenze fest.

2) Der Rat gibt die Entwurfsplanung für den „Neubau des Rathauses der Stadt Haan mit Räumen der Volkshochschule und Stadtarchiv“ am unteren neuen Markt als Grundlage für die Bauantragsplanung frei.

3) Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Entwurfsplanung die Bauantragsplanung (LPH 4 HOAI) durchzuführen, die funktionale Leistungsbeschreibung zu erstellen und das Vergabeverfahren als Gesamtvergabe ab Leistungsphase 5 HOAI für Hochbau, Tiefbau, Außenanlagen schlüsselfertig als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchzuführen.

Die hierfür erforderlichen Leistungsstufen sind nach Vollzug des Grunderwerbs Kaiserstraße 19 bei Rechtsberatung, Planern und Projektsteuerung abzurufen.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja- und 6 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung

**5./ Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Neues Rathaus" im Verfahren nach § 13a BauGB, Anpassung des Flächennutzungsplanes durch seine 49. Änderung im Bereich "Neues Rathaus"
- hier: Information zum Stand der Planung, Beschluss zur Planerarbeitung
Vorlage: 61/105/2024**

Protokoll:

Stv. Rehm erbittet eine Auskunft dazu, wie mit dem Wegfall der Wohnbebauung angesichts eines bestehenden Ratsbeschlusses umzugehen sei.

Techn. Dez. Horst erläutert, das Flächenkonzept beinhalte die Aspekte zum Wohnungsbau, nur der ursprüngliche Bebauungsplan müsse beschränkt werden.

Stv. Rehm fragt nach, ob dieser Ratsbeschluss nicht aufzuheben sei. Ferner möchte er wissen, an welcher Stelle die Verwaltung die Wohnbebauung umsetzen möchte.

StOBR Stolz erklärt, dies heute sei kein formeller Verfahrensschritt, sondern eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen, damit die Verwaltung die Grundlage für den nächsten Verfahrensschritt – die Offenlage - vorbereiten könne. Der Bedarf für ein drittes Verwaltungsgebäude sei aus heutiger Sicht unklar, daher solle auch erstmal kein Wohnbaurecht im Bereich des Flurstücks 368 geschaffen werden.

Stv. Lukat macht für die WLH-Fraktion deutlich, dies abzulehnen, solange das alte Planungsziel nicht aufgehoben werde.

Beschluss:

1. Die Ausführungen zum Stand der Planung und das Flächenkonzept werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in Anlage 3 abgebildeten verkleinerten Plangebietes und des Bebauungsplanvorentwurfes die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 fortzuführen.
3. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41d, 1. Änderung sind zudem für die im Bebauungsplanvorentwurf zur Aufhebung gekennzeichneten Planbereich aufzuheben.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja- und 6 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung

6./ Haushaltsplanberatungen 2025; Stadtentwicklung, Planung und Bau

Vorlage: 20/136/2024

Protokoll:

Zum CDU-Antrag auf Erhöhung des investiven Ansatzes für die Umsetzung des Spielflächenleitplanes sagt **StVD Abel** auf Nachfrage der WLH-Fraktion zu, zum HFA Zahlen vorzulegen, in welcher Höhe sich konkret weitere Kosten bei den städtischen Spielplätzen ergäben.

Stv. Endereß bekräftigt, auch der JHA habe mit großer Einigkeit erkannt, dass der Ansatz nicht ausreichen werde.

Der SPUBA empfiehlt HFA und Rat **einstimmig**, den investiven Ansatz zur Umsetzung des Spielflächenleitplanes im kommenden Haushaltsjahr 2025 und der mittelfristigen Finanzplanung um 50.000 € zu erhöhen.

Zum CDU-Antrag auf Integration einer Photovoltaikanlage bei der Dachsanierung der Kinder- und Jugendfeuerwehr und vorausschauende Prüfung und Vorbereitung von PV-Anlagen auf allen städtischen Dächern wünscht sich die WLH-Fraktion eine Erläuterung mit Zahlen.

Stv. Kaimer legt dar, dass die Kosten derzeit nicht abschätzbar seien.

Der Vorsitzende **Stv. Dürr** macht deutlich, dass es hierzu einen gültigen Ratsbeschluss gebe und gar nicht abgestimmt werden müsse.

Der SPUBA empfiehlt HFA und Rat **einstimmig**:

1. Bei der Sanierung des Daches des Gebäudes der Kinder- und Jugendfeuerwehr wird auch die Installation einer Photovoltaik-Anlage vorgesehen.
2. Bei jeder grundlegenden Dachsanierung eines städtischen Gebäudes soll zukünftig eine Photovoltaikanlage berücksichtigt werden, sofern dies technisch möglich ist.

Die WLH-Fraktion erklärt, den Teil-Haushalt abzulehnen.

Beschluss:

Für den Zuständigkeitsbereich des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau werden die in den Produkten genannten Ansätze des Ergebnis- und Finanzplanes, wie im vorliegenden Haushaltsplanentwurf 2025 ausgewiesen, dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung empfohlen.

Über vorliegende Veränderungsanträge zum Haushalt wird nach Beratung eine Empfehlung ausgesprochen.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja- und 3 Nein-Stimmen bei 4 Enthaltungen

**7./ Sachstandsbericht des Betriebshofes
Vorlage: 70/042/2024**

Protokoll:

Dieser TOP wurde aus Zeitgründen nicht mehr beraten.

**8./ Sachstandsbericht des Tiefbauamtes
Vorlage: 66/104/2024**

Protokoll:

Dieser TOP wurde aus Zeitgründen nicht mehr beraten.

9./ Beantwortung von Anfragen

Protokoll:

Dieser TOP wurde aus Zeitgründen nicht mehr beraten.

10./ Mitteilungen

Protokoll:

Dieser TOP wurde aus Zeitgründen nicht mehr beraten.