

S t a d t H a a n

Niederschrift über die

1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Haan

am Donnerstag, dem 27.11.2025 um 17:00 Uhr

im Sitzungssaal der Stadt Haan

Beginn:
17:00

Ende:
18:50

Vorsitz

Stv. Jörg Dürr

CDU-Fraktion

Herr Dr. Thomas Bremen
Stv. Tobias Kaimer
AM Jens Pichtemann
Stv. Henrik Radtke
AM Michael Trüscher
AM Johannes Woike

SPD-Fraktion

AM Giulia Baran
AM Anna Isljami
Stv. Marion Klaus

WLH-Fraktion

Stv. Meike Lukat
AM Jürgen Rautenberg

AfD-Fraktion

AM Sonja Lindmayer
Stv. Frank Walpurses

GAL-Fraktion

Stv. Lucio Dröttboom
AM Jörg-Uwe Pieper

Die Linke

AM Sebastian Rotthaus

FDP-Fraktion

AM Matthias Machan

Bürger Union

Stv. Annabell Ciernio

Schriftführung

TA Sabine Scharf

Vertreter des Seniorenbeirates

Herr Dr. Rolf Brockmeyer

Bürgermeister

Stv. Vincent Endereß

Techn. Dezernent

Techn. Dezernent Joachim Horst

Verwaltung

StOBR Martin Stolz

Gäste

Frau Claudia Dick

Frau Maike Limbrock

Der Vorsitzende Jörg Dürr eröffnet um 17:00 Uhr die 1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Haan. Er begrüßt alle und stellt fest, dass ordnungsgemäß zu der Sitzung eingeladen wurde. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Öffentliche Sitzung

1./ Einführung und Verpflichtung der Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung, die nicht Ratsmitglieder sind

Vorlage: III/012/2025

Protokoll:

Der **Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** verpflichtet folgende sachkundigen Bürger des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung:

AM Michael Trüscher
AM Giulia Baran
AM Marion Klaus
AM Jürgen Rautenberg
AM Jörg-Uwe Pieper
AM Sonja Lindmayer
AM Matthias Machan
AM Sebastian Rotthaus

2./ Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin und einer Stellvertretung

Vorlage: III/013/2025

Beschluss:

Als Schriftführer für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Haan wird Vfw Fabian Beyer bestellt. Als stellvertretende Schriftführerin für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Haan wird TA Sabine Scharf bestellt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

3./ Befangenheitsmitteilungen

Protokoll:

Es liegen keine Befangenheitsmitteilungen vor.

4./ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 206 "ehemalige Landesfinanzschule" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 12 und 13 a BauGB

Anpassung des Flächennutzungsplanes (47. Änderung des FNP) im Bereich "ehemalige Landesfinanzschule" im Wege der Berichtigung

- hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BAuGB i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB; Beschluss der Planungsziele, Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB; Zustimmung zum geplanten Qualifizierungsverfahren des Vorhabenträgers

Vorlage: 61/002/2025

Protokoll:

Der **Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** begrüßt als Gäste zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Maike Limbrock, Bonava Deutschland GmbH und Frau Claudia Dick, ISR Düsseldorf.

Techn. Dez. Herr Horst erläutert kurz die Ziele der heutigen Einbringung.

Der **Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** unterbricht die Sitzung, um Frau Limbrock und Frau Dick die Möglichkeit zu geben, dass beabsichtigte Verfahren zur Qualitätssicherung vorzustellen.

Frau Maike Limbrock von der Bonava Deutschland GmbH stellt das Unternehmen Bonava als neuen Eigentümer des ehemaligen Geländes der Landesfinanzschule an der Kaiserstraße vor. Die Bonava beabsichtige in diesem Bereich ca. 100 Wohnseinheiten zu errichten, 50% im öffentlich geförderten Wohnungsbau, 50% freifinanziert.

Frau Claudia Dick, ISR Düsseldorf erläutert kurz die geplante kooperative Mehrfachbeauftragung im Rahmen der Entwurfserarbeitung. Gemäß den Empfehlungen aus dem Gestaltungsbeirat sollen die beauftragten Büros in der ersten Planungsphase je zwei Entwürfe erarbeiten, einen unter Berücksichtigung des Bestandes / Teilbestandes und einen Entwurf auf freigeräumter Fläche. Im Rahmen des kooperativen Verfahrens werde die Öffentlichkeit mehrfach eingebunden. Die Jury setze sich aus Fachleuten (u.a. ein stimmberechtigtes Mitglied des Gestaltungsbeirates), aus Vertretern der Politik und der Verwaltung zusammen.

Stv. Meike Lukat fragt nach, ob zwingend 100 Wohneinheiten errichtet werden müssen und kritisiert, dass der zwischen der Stadt Haan und der Bonava abgeschlossene Planungsvertrag der Politik nicht vorliege. Zudem möchte Sie, entsprechend Ihrem Antrag vom 26.11.2025, dass das seitens der Bonava erarbeitete Vorentwurfskonzept, welches Inhalt der nicht-öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und des Liegenschaftsausschusses war, öffentlich präsentiert wird.

Frau Maike Limbrock führt aus, dass es sich hierbei nur um eine erste Skizze zur Prüfung der Ausnutzbarkeit gehandelt habe. Es sei nicht zweckdienlich dieses derzeit zu veröffentlichen, um möglichst neutral und ohne Vorprägung in das Qualifizierungsverfahren zu gehen.

Techn. Dez. Herr Horst unterstützt dies und möchte verhindern, dass sich heute bereits ein Bild verfestigt, was hinterher nicht umgesetzt wird.

Stv. Tobias Kaimer teilt mit, dass die CDU-Fraktion das vorgestellte Verfahren und die benannten Eckdaten zur Bruttogeschoßfläche und zur Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich unterstützte. Er fragt nach dem vorgesehenen Mix für die geförderten Wohnungen.

Stv. Meike Lukat führt aus, dass z.T. auch eine IV-V-Geschossigkeit vorgesehen sei und fragt nach, ob es richtig sei, dass die Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes erfolgen muss.

Frau Maike Limbrock bejaht dies und führt aus, dass ein Mix aus Zwei-Raum-Wohnungen bis hin zu Familienwohnen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sei.

Der **Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** nimmt, nachdem keine weiteren Rückfragen bestehen, die Sitzung wieder auf.

Stv. Meike Lukat betont erneut, dass aus Sicht der WLH die Veröffentlichung der nicht-öffentlichen Sitzungsvorlage 61/114/2025/1 entscheidend sei, um über die Planungsziele und den Aufstellungsbeschluss entscheiden zu können.

Techn. Dez. Herr Horst teilt zur im Ratsinformationssystem eingestellten Anfrage der WLH mit, dass die geforderte Veröffentlichung einer nicht-öffentlichen Vorlage für die Beratung des Tagesordnungspunktes nicht relevant sein. Er führt dazu aus, dass die für das Verfahren relevanten Inhalte des städtebaulichen Vertrages sowohl in der öffentlichen Sitzungsvorlage 61/114/2025 kommuniziert wurden und sich auch in der heutigen Sitzungsvorlage wiederfinden. Dem gestellten Antrag zur Einsichtnahme gem. § 55 (5) GO NRW in den Notarvertrag zwischen der Bonava und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) kann voraussichtlich entsprochen werden. Derzeit prüfe

die Verwaltung dies jedoch noch abschließend. Hinsichtlich der Zurverfügungstellung des städtebaulichen Vertrags drückt Herr Horst seine Irritation aus, wie die an die Verwaltung gerichtete Forderung einzuordnen sei, und schlägt vor, dass die WLH einen Antrag zur Abstimmung im Ausschuss stellen könne. Er widerspricht zudem der immer wieder angeführten Täuschungshandlung der Verwaltung. Im Gegenteil habe die Verwaltung im umfassenden Maße versucht größtmögliche Transparenz herzustellen.

StOBR Martin Stolz ergänzt, dass eine nicht-öffentliche Vorlage, welche u.a. einen Verkauf zwischen dem BLB und der Bonava thematisiere, nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden könne. Alle öffentlich kommunizierbaren Inhalte wurden in der Vorlage 61/114/2025 abgebildet.

Stv. Meike Lukat führt bezugnehmend auf die kritisierte Täuschung der Öffentlichkeit gemäß ihrem Antrag aus, dass der am 01.07. beschlossene Verzicht auf das Vorkaufsrecht gem. Vorkaufsrechtsatzung in nicht-öffentlicher Sitzung gefasst wurde. Die Vorkaufsrechtssatzung sei auf Initiative der WLH in öffentlicher Ratssitzung am 20.06.2023 beschlossen worden. Der konkrete Verzicht dieses Vorkaufsrechts müsse aus Sicht der WLH dann ebenfalls öffentlich erfolgen.

StOBR Martin Stolz erläutert, dass der Vorschlag zur Erarbeitung der Vorkaufsrechtssatzung 2023 nicht durch die WHL, sondern durch die Verwaltung eingebracht worden sei, um sofern erforderlich, d. h. bei der Gefahr unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen, in einen Verkauf eingreifen zu können. Ein Verzicht auf das Vorkaufsrecht wurde zudem nur für diesen einen, konkreten Verkaufsfall und zudem befristet vorgeschlagen und beschlossen.

Stv. Tobias Kaimer teilt mit, dass die CDU-Fraktion sich nicht getäuscht fühlt und gut über die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung informiert wurde. Er hebt zudem hervor, dass das Unternehmen sich dazu bereit erklärt habe, das vorgestellte Qualifizierungsverfahren durchzuführen, was nicht selbstverständlich sei.

Stv. Anna Isljami fragt nach, ob neben dem geförderten Wohnungsbau noch preisgedämpfter Wohnungsbau angeboten werde.

Frau Maike Limbrock sagt eine Prüfung zu.

Stv. Meike Lukat führt erneut aus, dass die Erstellung einer Vorkaufsrechtssatzung für das Areal der Landesfinanzschule nur auf Vorschlag der WLH erfolgt sei. Sie meldet für die WLH-Fraktion Beratungsbedarf an und beantragt die Vertagung der Bechlussfassung auf den bereits für den 09.12.2025 terminierten zusätzlichen SPA vor der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses.

Beschluss:

Aufgrund von verschiedentlichem Beratungsbedarf wird die Beschlussfassung auf den Termin der nächsten SPA-Sitzung am 09.12.25 verschoben.

Abstimmungsergebnis:

einvernehmlich

5./ Evaluation des Spielflächenleitplanes - Inklusionsmatrix
Vorlage: 51/127/2025

Protokoll:

Stv. Meike Lukat kritisiert, dass die WLH-Fraktion seit über einem Jahr auf die erforderliche Evaluation warte und immer wieder hierzu nachgefragt habe, um nunmehr als Beschlussvorschlag den Verzicht auf die Inklusionsmatrix vorgelegt zu bekommen. Diese Vorgehensweise werde der Aufgabe ausreichende Spielplätze auch inklusiver Spielplätze zu schaffen, nicht gerecht.

Stv. Anna Isljami teilt mit, dass es sich hier nur um eine Kenntnisnahme handele. Im Rahmen der Diskussion im Unterausschuss habe Herr Gabe bereits mitgeteilt, dass die Nachrüstung von Spielplätzen insbesondere im taktilen Bereich, in den nächsten Jahren mitgedacht werden müsse.

Stv. Tobias Kaimer hält die Diskussion über barrierefreie und inklusive Spielplätze für richtig und wichtig. Er habe entgegen der WLH nicht den Eindruck, dass im letzten Jahr im Bereich der Evaluation nichts erfolgt ist.

Stv. Lucio Dröttboom fragt bzgl. der Beantwortung der Anfrage der GAL-Fraktion nach.

Der **Bürgermeister Herr Endereß** sagt die Beantwortung zum JHA zu.

Stv. Meike Lukat führt aus, dass der derzeitige Spielflächenleitplan einen Planungszeitraum bis 2025 festsetze. Es müsse nunmehr der Status-Quo angeschaut werden, um festzustellen, was haben wir festgesetzt und was haben wir tatsächlich erreicht.

Beschluss:

1. Der JHA nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der JHA beschließt, dass für die aktuelle Evaluation der Spielflächen keine Inklusionsmatrix erstellt wird.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Empfehlungen zur zukünftigen Umsetzung der Inklusionsmatrix im Rahmen der Evaluation herauszuarbeiten und dem JHA zur

Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

einvernehmlich

6./ Spielflächenbedarfswert

Vorlage: 51/128/2025

Protokoll:

AM Sebastian Rotthaus erläutert, dass es wichtig sei, den bestehenden Istwert gesamt und unterteilt nach Nutzergruppen zu kennen, um Defizite auch für einzelne Nutzergruppen erkennen zu können.

Techn. Dez. Herr Horst führt aus, dass der Spielflächenbedarfswert Voraussetzung ist, um eine Bewertung vornehmen zu können.

Stv. Meike Lukat teilt mit, dass die WLH mit der Vorlage nicht zufrieden ist. Auch sie vermisst die Istwerte, um hierauf aufbauend einen Maßnahmenplan entwickeln zu können. Nach Durchsicht der genannten DIN-Normen komme die WLH zu dem Ergebnis, dass der seitens der Verwaltung vorgeschlagene Spielflächenbedarfswert von 2,25 qm eine Verschlechterung darstelle.

Der **Bürgermeister Herr Endereß** erläutert, dass es Ziel der Verwaltung gewesen sei, die Politik vernünftig im Rahmen des Evaluationsprozesses mitzunehmen, anstatt ihn nur als laufendes Geschäft der Verwaltung anzusehen. Der Spielflächenbedarfswert stelle zudem nur eine Bewertungsgrundlage und keinen Zielwert dar.

Stv. Meike Lukat bittet zum JHA um Beantwortung folgender Fragen:

- Wie hoch ist der die Einwohnerzahl / ha?
- Wie weit wurden die privaten Spielplätze nach Spielplatzsatzung mit einberechnet?
- Wie sehen Vergleichswerte in anderen (kinderfreundlichen) Kommunen aus?

Einstimmig wird beschlossen, den Tagesordnungspunkt nur zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss:

Für die Evaluation des Spielflächenleitplanes wird als Beurteilungsgrundlage der Versorgungssituation im Stadtgebiet ein Spielflächenbedarfswert von 2,25 m² pro Einwohner angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einvernehmlich

7./ Beantwortung von Anfragen**Protokoll:**

Es werden keine weiteren Anfragen gestellt.

8./ Mitteilungen**Protokoll:**

Die Verwaltung teilt mit, dass in den nächsten Tagen eine E-Mail an die Fraktionsvorsitzenden versendet wird mit der Bitte, ein Mitglied und einen Vertreter / in zur Entscheidung in den Gestaltungsbeirat zu benennen.