

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung	10.03.2026
Haupt- und Finanzausschuss	17.03.2026
Rat	24.03.2026

**Bebauungsplan Nr. 201 "Düsseldorfer Straße / östlich Schlehdornweg"; 48. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Düsseldorfer Straße /östlich Schlehdornweg im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB
- hier: erneuter Aufstellungsbeschluss, Konkretisierung der Planungsziele, Beschluss einer Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 "Düsseldorfer Straße/östlich Schlehdornweg" und der 48. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.
 - a. Das Plangebiet befindet sich in Haan West. Es wird
 - im Osten begrenzt durch das Betriebsgelände des Discountmarktes Lidl,
 - im Süden durch die Düsseldorfer Straße sowie
 - im Westen und Norden durch die Wohngebäude im Bereich der Düsseldorfer Straße 106 sowie des Schlehdornwegs 9 bis 23 und der Bachstraße 99a und b.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 40 die Flurstücke 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31 und 239. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung zu dieser Sitzungsvorlage.
 - b. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau empfiehlt, die Veränderungssperre Nr. 28 zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 201 zu beschließen. Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 28 befindet sich in Haan West. Es wird

- im Osten begrenzt durch das Betriebsgelände des Discountmarktes Lidl,
- im Süden durch die Düsseldorfer Straße sowie
- im Westen und Norden durch die Wohngebäude im Bereich der Düsseldorfer Straße 106 sowie des Schlehdornwegs 9 bis 23 und der Bachstraße 99a und b.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 40 die Flurstücke 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31 und 239. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.

Sachverhalt:

1. Stand der bisherigen Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 (61/086/2023) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 201 „Düsseldorfer Straße / östlich Schlehdornweg“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt vom 08.12.2023 öffentlich bekanntgemacht. Die textliche Beschreibung und die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs stimmten nicht überein. Deshalb soll der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst werden.

Mit Datum vom 03.04.2024 wurde ein Bürgerantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines nicht-großflächigen Drogeriemarktes auf dem Flurstück 24 am südöstlichen Rand des Plangebietes eingereicht. Dieser Antrag wurde gemäß Beschluss des SPUBA vom 24.09.2024 (10/166/2024/1) mehrheitlich zurückgewiesen. In der derselben Sitzung hatte die Verwaltung zudem die Untersuchungsergebnisse zur Evaluierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan für den Bereich des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“ (61/100/2024) eingebracht, durch welches die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 201 in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen bestätigt wurden. So erfolgte im Rahmen der Evaluierung auch eine Berechnung der beispielhaften Auswirkungen der Ansiedlung eines Supermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 500 m². Die Untersuchung kam dabei zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Segment Drogeriewaren und Gesundheits- und Pflegeartikel die Zentralität des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße auf deutlich über 1,0 ansteigen würde. Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts würde daher nach Auffassung der Gutachter dazu führen, dass ein erheblicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des dem Nahversorgungszentrum zugeordneten Einzugsgebiets stattfinden würde.

So empfiehlt der Gutachter, dass im Bereich des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße nur noch kleinteilige Ergänzungen der Angebotsstruktur, z. B. für eine Apotheke ermöglicht werden sollten. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in den untersuchten Sortimentsbereichen Lebensmittel und Drogeriewaren wie z.B. im Bereich der ehemaligen Flächen der Firma Schwarze und Sohn und südlich des Lidl-Marktes sollten hingegen konsequent vermieden werden. Aufgrund des bereits heute bestehenden hohen Einzelhandelsbestands im Bereich

der vorgenannten Warengruppen im Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße bestehe im Standortgefüge der Stadt Haan bereits heute ein deutliches Ungleichgewicht. Entsprechend wird auch keine Ausweitung des Nahversorgungsbereiches auf die Flächen im BP Nr. 201 empfohlen.

Trotz der Entscheidung des Ausschusses wurde im Sommer 2025 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Drogeriemarktes auf dem betroffenen Flurstück eingereicht. Diese wurde aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 negativ beschieden. Gegen den Bescheid hat der Antragsteller Rechtsmittel eingelegt.

Aufgrund dessen hat die Verwaltung sich bezüglich der weiteren Vorgehensweise juristisch beraten lassen. Fachanwaltlich wird empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 201, eine Veränderungssperre zu erlassen. Sollte im Rahmen des anstehenden Streitverfahrens die Wirksamkeit des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 angefochten werden, kann insbesondere das Ziel zur Begrenzung weiterer Einzelhandelsnutzungen auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 und durch den Beschluss einer Veränderungssperre, derzeit gesichert werden. Zudem wurde empfohlen, hierzu die Ziele der Planung hinreichend zu konkretisieren.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 werden folgende Planungsziele verfolgt:

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Schwarze und Sohn. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Dienstleistungen sowie aus dem Gesundheitsbereich entwickelt werden. Die Nutzungsmischung soll zu möglichst gleich großen Anteilen (50 % Wohnen und 50 % Gewerbe) erfolgen. Im Übrigen sollen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig sein. Zu diesem Zweck soll ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Einzelhandel soll im Plangebiet nicht zulässig sein. Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 31 soll entsprechend der vorhandenen Nutzung Wohnen zulässig sein. Ob dies planungsrechtlich gewährleistet wird durch eine Gliederung des festzusetzenden MU oder ob zu diesem Zweck eine eigenständige Baugebietsfestsetzung für das Flurstück Nr. 31 erfolgt, ist im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

Die städtebauliche Entwicklung soll sich unter möglichst weitgehender Erhaltung der vorhandenen Bestandsbebauung als nachhaltige, identitätsgebende Struktur für das Neubaugebiet vollziehen. Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung einer attraktiven Raumbildung, sinnvoller Wegebeziehung sowie – unter Würdigung des räumlichen Umfelds – angemessen dimensionierter Baugrenzen- und höhen. Durch den Bebauungsplan soll die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, möglichst im Geschosswohnungsbau, gefördert werden. Der Baulandbeschluss der Stadt Haan, d.h. die Realisierung von 30 % der geplanten Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau, ist dabei zu beachten.

Der geschützte Landschaftsbestandteil Moorbirkenwald darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist Rücksicht auf die angrenzende z. T. eingeschossige Wohnbebauung im Bereich des Schlehdornweg zu nehmen. Im Bebauungsplan sollen möglichst viele Maßnahmen für eine stärkere Durchgrünung des Baugebietes und die wasserundurchlässige Gestaltung von Flächen festgesetzt werden, um den Anforderungen an Klimaschutz und Anpassung gerecht zu werden. Die Leitlinien der Stadt Haan zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie die Checkliste Klimaschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen und zu beachten.

Es ist dem Rat der Stadt Haan und der Verwaltung bewusst, dass die Flurstücke Nr. 23 und 24 innerhalb des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße liegen. Die Abgrenzung wurde zuletzt durch das Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2013 vorgenommen. Seither haben verschiedene Teilfortschreibungen des Einzelhandelskonzepts bzw. sonstige fachgutachterliche Bewertungen der Einzelhandelsstruktur der Stadt Haan stattgefunden, zuletzt durch eine Evaluierung des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße durch das Büro Junker und Kruse aus dem Jahr 2024. Dabei wurde ermittelt, dass das Nahversorgungszentrum zur Erfüllung seiner Funktion (Nahversorgung des ihm zugeordneten Siedlungsbereichs) ausreichend dimensioniert ist und die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch die vorhandenen Betriebe im zugeordneten Einzugsgebiet angemessen gewährleistet ist. Eine Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes insbesondere im Bereich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren und Gesundheits- und Pflegeartikel würde dagegen Kaufkraft von außerhalb des zugeordneten Einzugsgebiets abschöpfen und damit insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nachteilig betreffen. Vor diesem Hintergrund besteht die Erforderlichkeit zur Anpassung des Einzelhandelskonzepts der Stadt dahingehend, dass das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße neu abgegrenzt wird bzw. jedenfalls dass die zulässigen Arten von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt werden.

3. Beschluss einer Veränderungssperre

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele für den Bebauungsplan Nr. 201 auch im Rahmen des beschlossenen Aufstellungsverfahrens sichern zu können, hält es die Verwaltung für geboten, eine Veränderungssperre für das Plangebiet zu erlassen. Unabhängig von der konkreten Bauvoranfrage besteht auch an anderen Stellen im Plangebiet die Gefahr, dass durch Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben die Ziele des Bebauungsplanes nicht mehr umgesetzt werden können.

Das Gebiet der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 201.

Die Veränderungssperre ist von der Gemeinde als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 201, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben ist. Wenn besondere Umstände es

erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Die Veränderungssperre erhält die Ordnungsnummer 28. Der Satzungstext und der beigefügte Lageplan sind der Anlage 2 zu entnehmen.

4. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen und die Planungsziele zu beschließen. Des Weiteren wird empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 28 zu beschließen.

Nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Haan wird die Veränderungssperre Nr. 28 im Amtsblatt der Stadt Haan veröffentlicht und tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finanz. Auswirkung:

Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass der Stadt Haan Planungskosten entstehen, da der Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit einem Projektträger entwickelt werden soll. Hierzu muss ein entsprechender Planungsvertrag abgeschlossen werden.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Zum Thema Nachhaltigkeit wird inhaltlich auf die Beschlussvorlage Nr. 61/086/023 verwiesen.

Anlagen:

Anlage_1_Abgrenzung_BP201

Anlage_2_Veränderungssperre_Nr28_BP201