

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung	02.06.2026
Haupt- und Finanzausschuss	30.06.2026

**Bebauungsplan Nr. 201 "Düsseldorfer Straße / östlich Schlehdornweg"; 48.
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Düsseldorfer Straße /östlich
Schlehdornweg im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB
- hier: weiteres Vorgehen im Rahmen einer möglichen Drogeriemarkt-
Ansiedlung in Unterhaan**

Beschlussvorschlag:

Beschluss erfolgt nach Beratung.

Sachverhalt:

1. Vorbemerkungen zum Einzelhandelskonzept

Nach dem funktionalen Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche des im Jahr 2013 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts (EHK) kommt dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Düsseldorfer Straße eine Versorgungsfunktion vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, d.h. im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, für die westlichen Haaner Siedlungsbereiche mit etwa 7.500 Einwohnern zu.

Grundsätzlich wurden 2013 im Rahmen der EHK-Fortschreibung für das NVZ an der Düsseldorfer Straße ergänzende Drogeriesortimente empfohlen. Diese Möglichkeit wurde entweder in einem eigenständigen Drogeriemarkt oder aber auch als Randsortiment in Lebensmittel-Märkten gesehen.

Konkretisiert betrachtet wurde die Thematik der ergänzenden Drogeriesortimente bereits drei Jahre später, 2016, im Rahmen einer Auswirkungs- und Potenzialanalyse, die die Nachnutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Lidl-

Gebäude untersuchte. Anlass war, dass dem Discounter ein deutlich größerer Neubau auf selbem Grundstück zugebilligt wurde. Im Ergebnis wurde die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im NVZ Düsseldorf Straße in das ehemalige Lidl-Gebäude seinerzeit nicht empfohlen: *„Eine marktgängige Ansiedlung [eines Drogeriemarktes] würde in der Folge zu deutlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und insb. auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB [Zentralen Versorgungsbereichs] Innenstadt Haan führen. Letztlich ist zu konstatieren, dass das Drogeriewarensortiment nur eine untergeordnete Rolle als Randsortiment einnehmen sollte.“*

In der Folge wurde im Bebauungsplan Nr. 179 für das Bestandsgebäude des ehemaligen Lidl-Marktes festgelegt, dass ein Getränkemarkt eine geeignete Nachnutzung ist.

Insgesamt hat das NVZ Düsseldorf Straße seit dem Beschluss der EHK-Fortschreibung 2013 deutliche Umstrukturierungen und Verkaufsflächenzuwächse erfahren:

- Der Aldi-Lebensmitteldiscounter wurde von der Düsseldorf Straße an die Ohligser Straße verlagert und um rund 200 m² Verkaufsfläche erweitert.
- Der Lidl-Lebensmitteldiscounter wurde in ein neues Gebäude verlagert und deutlich um ca. 550 m² Verkaufsfläche vergrößert.
- Im Gebäude des ehemaligen Lidl-Markts wurde ein Trinkgut-Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt.
- Im Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes wurde eine Jysk-Filiale mit ca. 700 m² Verkaufsfläche angesiedelt.

Es zeigt sich, dass die Empfehlung aus dem Jahr 2013 für ergänzende Drogeriesortimente ausreichend über Randsortimente in den Discountern umgesetzt ist.

2. Bisherige Entwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau fasste in seiner Sitzung am 21.11.2023 (61/086/2023) einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 201 „Düsseldorf Straße / östlich Schlehdornweg“. Im Rahmen der Zielformulierung wurde einstimmig beschlossen, dass – zum Schutz des Haaner Zentrengefüges – die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß der Haaner Sortimentsliste ausgeschlossen wird.

Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem, nicht großflächigen Einzelhandel sowie untergeordnete Einzelhandelstätigkeit in Verbindung mit handwerklichen Leistungen sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Im April 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 diesem Zusammenhang wurden in gleicher Sitzung die Untersuchungsergebnisse zur Evaluierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan für den Bereich des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“ (61/100/2024) durch die Verwaltung eingebracht. Die Evaluierung wurde durch das Gutachterbüro Junker & Kruse bearbeitet. Im Ergebnis wurden durch die Evaluation die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 201 in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen bestätigt. Denn die Ansiedlung eines Drogeriemarktes würde nach Auffassung der Gutachter dazu führen, dass ein erheblicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des dem Nahversorgungszentrum zugeordneten Einzugsgebiets stattfinden würde.

Der Gutachter empfahl, 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 sollten hingegen konsequent vermieden werden. Denn aufgrund des bereits heute bestehenden hohen Einzelhandelsbestands im Bereich der vorgenannten Warengruppen im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße besteht im Standortgefüge der Stadt Haan bereits heute ein deutliches Ungleichgewicht.

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.

Fachanwaltlich wurde der Verwaltung empfohlen eine Veränderungssperre zu erlassen sowie die Ziele der Planung für den Bebauungsplan Nr. 201 hinreichend zu konkretisieren. Der SPA hat deshalb in der Sitzung am 10.03.2026 (Vorlage 61/007/2026) erneut die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 beschlossen. Jedoch hat der Rat der Stadt Haan in der Sitzung am 24.03.2026 den von SPA und HFA mehrheitlich empfohlenen Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre Nr. 28 abgelehnt. Dieser Beschluss wurde in der Sondersitzung des Rates am 11.05.2026 erneut gefasst.

Stattdessen wurde auf Antrag der WLH-Fraktion die Verwaltung beauftragt „rechtlich den Weg aufzuzeigen, dass eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Flurstück 24 gem. Lageplan möglich wird“, um „Kaufkraft in Haan zu halten“.

3. Rechtliche Möglichkeiten für eine Ansiedlung

Für die Bearbeitung des o. g. Auftrags ist durch die Verwaltung zunächst zu prüfen, ob durch die Errichtung eines solchen Marktes schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde gemäß § 34 (3) BauGB zu erwarten sind und ob im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Ziele der Raumordnung betroffen sind.

Entsprechend wurden der Fachanwalt Prof. Bishopink von der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte, Münster und der Fachgutachter Herr Kruse vom Büro Junker & Kruse, Dortmund mit der Prüfung beauftragt. Sie werden ihre Prüfungsergebnisse in der Sitzung vorstellen. Da im Rahmen der Prüfung auch Unterlagen aus der nicht-

öffentlichen Bauvoranfrage zu betrachten waren, muss die Beratung z.T. in nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen.

4. Beschlussempfehlung

Da die fachanwaltlichen und -gutachterlichen Prüfungsergebnisse zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung bzw. -zustellung noch nicht abschließend vorlagen, empfiehlt die Verwaltung einen Beschluss erst nach Diskussion im Ausschuss zu fassen.

Finanz. Auswirkung:

Die finanziellen Auswirkungen sind vom weiteren Vorgehen abhängig.