

S t a d t H a a n

Niederschrift über die

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

am Dienstag, dem 10.03.2026 um 17:00 Uhr

im Sitzungssaal der Stadt Haan

Beginn:
17:00

Ende:
19:04

Vorsitz

Stv. Jörg Dürr

CDU-Fraktion

Stv. Dr. Thomas Bremen

Stv. Barbara Leibelt

Stv. Jens Lemke

Stv. Dr. rer. nat. Ulrike Peterseim

Stv. Jens Pichtemann

AM Michael Trüschler

SPD-Fraktion

Stv. Felix Blossey

Stv. Anna Isljami

Stv. Marion Klaus

WLH-Fraktion

Stv. Meike Lukat

AM Jürgen Rautenberg

AfD-Fraktion

AM Sonja Lindmayer

Stv. Frank Walpurgis

GAL-Fraktion

Stv. Corinna Heindl

AM Andreas Rehm

Vertretung für Stv. Lucio Dröttboom

Vertretung für AM Jörg-Uwe Pieper

Die Linke

AM Sebastian Rotthaus

FDP-Fraktion

AM Matthias Machan

Bürger Union

AM Endris Aliu

Schriftführung

VA Fabian Beyer

Vertreter des Seniorenbeirates

Herr Dr. Rolf Brockmeyer

Bürgermeister

Bürgermeister Vincent Endereß

Techn. Dezernent

Techn. Dezernent Joachim Horst

Verwaltung

TA Sabine Scharf

StR'in Anja Esser

VA Dominic Büsselmann

Gäste

Stv. Nicola Günther

AM Ulrich Klaus

Herr Jan Roth

Der Vorsitzende Jörg Dürr eröffnet um 17:00 Uhr die 3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Haan. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass ordnungsgemäß zu der Sitzung eingeladen wurde. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung:

Stv. Lukat vermisst den Bürgerantrag der BA Straßenausbaubeiträge, den der HFA noch im alten Jahr an den SPA verwiesen habe.

Techn. Dez. Horst sagt eine Prüfung der Verwaltung zu.

Der Vorsitzende **Stv. Dürr** erklärt, die TOPs 2 und 3 stünden irrtümlicherweise auf der Tagesordnung, da sie bereits in der 1. Sitzung noch in 2025 abgehandelt worden seien. Diese seien dementsprechend nicht mehr zu behandeln.

Öffentliche Sitzung

1./ Befangenheitsmitteilungen

Protokoll:

Es liegen keine Befangenheitsmitteilungen vor.

2./ Bestellung einer Schriftführung für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung Vorlage: III/015/2026

Protokoll:

Dieser TOP wurde von der Tagesordnung genommen.

3./ Einführung der Ausschussmitglieder des SPA, die keine Ratsmitglieder sind Vorlage: 60/004/2026

Protokoll:

Dieser TOP wurde von der Tagesordnung genommen.

- 4./ Änderung des Bebauungsplans zugunsten von Wohnbebauung für die Grundstücke Gemarkung Haan, Flur 7, Nr. 83 und 679 im Bereich der Elberfelderstraße**
- hier: Bürgerantrag vom 06.11.25
Vorlage: 61/003/2026
-

Protokoll:

Stv. Lukat erklärt, die WLH-Fraktion werde den Bürgerantrag ablehnen, da keine weitere Flächenversiegelung in einem Außenbereichs-Areal gewünscht werde und ein Wohnbauflächenkonzept erstellt worden sei.

Die Frage der CDU-Fraktion, ob die Anwendung des Bau-Turbos zu einer anderen Bewertung der Zulässigkeit führen könne, wird vom **Techn. Dez. Horst** unter Hinweis auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange verneint.

Beschluss:

Dem Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes bzw. zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu Gunsten von Wohnbebauung für die Grundstücke Gemarkung Haan, Flur 7, Nr. 83 und 679 im Bereich der Elberfelderstraße wird nicht entsprochen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

- 5./ Bebauungsplan Nr. 204 "Dieker Straße / Grünstraße"**
- hier: 1. Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen gem. §§ 3 (1), 4 (1), 3 (2), 4 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Vorlage: 61/004/2026
-

Protokoll:

Stv. Lukat erkundigt sich, ob hierzu ein baurechtlicher Bescheid ergangen sei, da ein Baum angesägt worden sei, der unter die Baumschutzsatzung falle und dessen Standfestigkeit überprüft werden sollte.

TA Scharf bestätigt das Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung.

AM Rehm sieht hierin ein gelungenes Beispiel für die Handlungsfähigkeit der Stadt Haan.

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 Veröffentlichung 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. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“ mit Stand vom 14.01.2026 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt. Der Begründung in der Fassung vom 14.01.2026 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**6./ Bebauungsplan Nr. 207 "Klappmütze"
- hier: Veröffentlichungsbeschluss, § 3 (2) BauGB
Vorlage: 61/005/2026**

Protokoll:

Nach Zustimmung der Fraktionen von CDU und SPD zur Planung, erklärt **AM Rotthaus** für die Links-Fraktion, dass man hier lieber mehrgeschossige Bauten im Sinne von Familienfreundlichkeit und Beseitigung der Wohnungsnot gesehen hätte.

Auf Einwurf von **Stv. Lukat**, schlägt **Stv. Lemke** den Einschub eines nicht-öffentlichen Sitzungsteils vor.

Hierzu besteht Einvernehmen.

SITZUNGSUNTERBRECHUNG

Angesprochen auf die Abwasserproblematik führt Hr. Roth vom Planungsbüro ISR aus, dass die anfänglichen Bedenken ausgeräumt werden konnten. Weitere Ergänzungen der Abwasseranlage seien aber nicht mehr möglich.

Stv. Lukat verdeutlicht, dass eine weitere evtl. Hinterlandbebauung damit ausgeschlossen sei.

Techn. Dez. Horst erläutert, dass in jedem neubaulichen Einzelfall in Gruiten nach individuellen Entwässerungslösungen gesucht werden müsse. Jede zusätzliche Versiegelung sei nur unter der Voraussetzung möglich, dass an anderer Stelle entsiegelt werde. Das BRW arbeite derzeit an einer umfassenden Lösung.

AM Rehm möchte wissen, ob noch weitere Flächenversiegelungen in diesem Bereich vorgesehen seien.

Hr. Roth betont, die Fläche dürfe wegen des Freihaltungsgebotes für Müllabfuhr und Rettungsweg nicht beparkt werden. Parkmöglichkeiten ergäben sich nur im öffentlichen Verkehrsraum.

ENDE SITZUNGSUNTERBRECHUNG

AM Rotthaus fragt nach, wie sich die geplante Erweiterung des dortigen Industriegebietes mit der Abwasserproblematik umsetzen lasse.

Techn. Dez. Horst erklärt, die Bauleitplanung und das BRW hätten darauf einen Fokus.

Stv. Lemke fasst zusammen, dass eine massive Nachverdichtung in diesem Bereich aufgrund der vorherrschenden räumlichen Enge nicht möglich sei.

Die WLH-Fraktion erklärt, den Beschlussvorschlag wegen der Stellungnahme der Bezirksregierung abzulehnen.

Beschluss:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 207 „Klappmütze“ mit seiner Begründung und dem als gesonderten Teil der Begründung erarbeiteten Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 06.02.2026, wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan Gruiten. Es wird im Westen begrenzt von der Wohnbebauung entlang der Hochstraße, im Osten durch das Gewerbegebiet „Champagne“ und im Süden durch Wohngebäude an der Millrather Straße. Es umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 2 die Flurstücke 1493 und 2457.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Der beschlossene Planentwurf, seine Begründung, der als gesonderter Teil der Begründung erarbeitete Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja- und 5 Nein-Stimmen

7./ Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Haan **Vorlage: 61/006/2026**

Protokoll:

Techn. Dez. Horst erläutert die Vorlage ausführlich.

Stv. Blossey sieht im vorgestellten Verfahren eine Möglichkeit zum Bürokratieabbau, möchte aber, dass dem SPA die Verfahren nachträglich vorgelegt werden, die als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt worden sind und fragt, ob die Verwaltung hierfür ausreichend Personal zur Verfügung habe.

AM Rautenberg wendet seitens der WLH-Fraktion ein, hier könne allerhöchstens von einem Planungs-, nicht aber von einem Bau-Turbo gesprochen werden. Die WLH-Fraktion treibe der Eingriff in das im § 41 g GO NRW vorgesehene Satzungsrecht der Gemeinde um. Danach handele es sich hierbei um eine Angelegenheit des Rates. Das vorgestellte Verfahren mache aus der Beurteilung von Bauvorhaben eine Ermessensentscheidung. Daher schlage die WLH-Fraktion eine alternative Beschlussfassung vor:

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung (SPA) entscheidet über die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a BauGB im Rahmen der §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und 246 e BauGB.“

Sollte nicht in jedem Fall eine Ausschuss-Sitzung einberufen werden können, stünde immer noch das Instrument der Dringlichkeitsentscheidung zur Verfügung. Abschließend fragt er, ob bereits ein solcher Antrag bei der Verwaltung eingegangen sei.

Stv. Lemke zeigt sich besorgt ob der gelockerten Zügel. Bedenken bestünden insbesondere im Außenbereich / Nachverdichtungen, bei der Experimentierklausel nach § 246e BauGB und dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

AM Rehm möchte auf jeden Fall den Anschein von Willkür vermeiden und begrüßt die aufgestellten Leitplanken. Die Zustimmungsfrist von maximal drei Monaten sollte ausreichen. Ein laufendes Geschäft der Verwaltung werde aber nur im Innenbereich gesehen.

AM Rotthaus möchte noch wissen, ob sich der Wohnungsbaubeschluss (30 % Anteil geförderter Wohnungsbau) auf alle Bauten beziehe.

Techn. Dez. Horst führt aus, für einen Bericht über die als laufendes Geschäft der Verwaltung behandelten Baugesuche müsse der Beschlussvorschlag entsprechend ergänzt werden. Grundsätzlich sei das Personal dazu vorhanden, allerdings müsse mit Depriorisierungen an anderer Stelle gerechnet werden. Bislang habe die Verwaltung noch keine Anträge nach dem Bau-Turbo erhalten. Er stellt klar, dass mittels des Bau-Turbos kein Bebauungsplan ausgehöhlt werden solle und dass das Einfügungsgebot danach nicht mehr vorgegeben sei. Für den Außenbereich erfolge in der Regel durch die Verwaltung die Ablehnung von Baugesuchen, nur bei beschlossenen Wohnbaupotentialflächen sei eine Anwendung des Bau-Turbo eröffnet, dann aller-

dings immer nach Beschlussfassung des Ausschusses. Die Experimentierklausel nach § 246e BauGB beziehe sich auf alle Vorschriften des BauGB, womit weitreichende Abweichungsmöglichkeiten von sämtlichen Vorschriften des BauGB gegeben seien. Dies berücksichtige die Verwaltungsvorlage. Der Bebauungsplan als solcher dürfe durch das Verfahren nicht funktionslos werden und müsse geschützt werden. Der geförderte Wohnungsbau sei von dieser Regelung nicht betroffen, der 30 %-Beschluss behalte weiter seine Gültigkeit.

Stv. Lukat plädiert dafür, den verkürzten Beschlussvorschlag der WLH-Fraktion zu beschließen und verweist auf die Beschlüsse anderer Gemeinden im Umkreis, die sich eine Hoheit der politischen Ausschüsse erhalten hätten.

AM Rehm äußert Bedenken, inwieweit der WLH-Beschlussvorschlag einer rechtlichen Überprüfung Stand halten würde.

Techn. Dez. Horst hält den verkürzten Beschlussvorschlag für grundsätzlich möglich, empfiehlt aber den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Die Verwaltung habe ausführlich das vorgesehene Verfahren erläutert, was insbesondere auch der Gleichbehandlung diene.

Dem Geschäftsordnungsantrag von **Stv. Lemke**, einen nicht-öffentlichen Teil einzuschieben, wird mit 17 Ja- und 2 Nein-Stimmen stattgegeben.

AM Rehm formuliert die Sorge, dass der Rat in vielen Fällen anders entscheiden würde, als es die Leitplanken vorgeben. Er schlägt vor, zunächst zeitbeschränkt Erfahrungen zu sammeln und diese dann einer Evaluation zu unterziehen. Dies stelle ausdrücklich kein Misstrauen gegenüber der Verwaltung, eher gegenüber den Bau-trägern dar.

Stv. Lemke meldet für die CDU-Fraktion Beratungsbedarf an.

Beschluss:

Wegen des verschiedentlich noch bestehenden Beratungsbedarfes wird auf eine Empfehlung des SPA verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

einvernehmlich

**7.1. 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 Planungszie-
le, Beschluss einer Veränderungssperre
Vorlage: 61/007/2026**

Protokoll:

Stv. Blossey erklärt für die SPD-Fraktion, das Ansinnen der Verwaltung nicht unter-
stützen zu wollen.

Stv. Lukat betont für die WLH-Fraktion, man wolle keine Verhinderungsplanung be-
treiben und fordert Verwaltung und Ausschuss zum Umdenken auf. Dieser Fall eige-
ne sich als Negativbeispiel für Wirtschaftsförderung, der zweijährige Stillstand in die-
ser Thematik müsse beseitigt werden.

AM Rehm bestätigt die Auffassung der GAL-Fraktion, an dieser Stelle keine weitere
Einzelhandelsnutzung zulassen zu wollen. Gleichwohl sei mit dem Investor nicht op-
timal kommuniziert worden.

Beschluss:

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 Parallelver-fahren 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.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja- und 9 Nein-Stimmen

8./ Haushaltsplanberatungen 2026; Stadtentwicklung und Planung

Vorlage: 20/013/2026

Protokoll:

Stv. Lukat erklärt, da die Fragen der WLH-Fraktion nicht beantwortet worden seien, sehe sich ihre Fraktion außer Stande, zum Haushalt abzustimmen.

Zum lfd. Veränderungsantrag Nr. 13 wünschen sich Teile des Ausschusses eine inhaltliche Darlegung des Vorhabens.

Techn. Dez. Horst führt aus, die Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Haaner Innenstadt diene u.a. der Sicherung von Fördermitteln. Nach dem Bürgerentscheid sei der Spielraum für die Planung wieder

größer geworden und es habe sich gezeigt, dass dieser Prozess bürgernäher zu moderieren sei. Diese Aufgaben möchte die Verwaltung durch eine in den Prozess des ISEK integrierte Rahmenplanung abarbeiten und an einen externen Dienstleister vergeben.

Während **Stv. Lukat** sich die Mehrkosten nicht erschließen, fragt **AM Rehm**, ob konkrete Angebote eines Dienstleisters vorlägen.

Techn. Dez. Horst bestätigt, der Verwaltung läge ein indikatives Angebot eines externen Dienstleisters vor.

Auf Antrag des **AM Rehm** *beschließt der Ausschuss einstimmig:*

„Die unter dem lfd. Veränderungsantrag Nr. 13 beantragte Erweiterung des Sachkontos 529190 Sonstige Dienstleistungen Dritter ist zur Sitzung des kommenden HFA mit einem detaillierten Leistungsbild zu versehen.“

Daher erfolgt eine Beschlussempfehlung erst in der kommenden Sitzung des HFA.

Zum gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD, CDU, GAL, WLH, FDP, der Stv. Giebels und Morwind bzgl. des Außengeländes der städtischen Gesamtschule Haan *ergeht folgender einstimmiger Beschluss:*

„Für die Umgestaltung der Außenanlage der Gesamtschule Haan wird im Haushalt 2026 ein Betrag von 69.000 € eingestellt.“

Zum lfd. Veränderungsantrag Nr. 39 erinnert **Stv. Lukat** daran, dass bereits kriminalpräventive Maßnahmen im Bereich Stadtgrün beantragt worden seien und fragt den Antragsteller, für welche Maßnahmen das Geld genau dienen solle.

Stv. Lemke nennt die Personenüberführung am Bahnhof Gruiten, deren komplette Umgebung planerisch anzugehen sei.

Diesem Antrag wird mit 15 Ja- und 2 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

Beschluss:

Aufgrund seitens der Verwaltung noch zugesagter Konkretisierungen wird auf eine Empfehlung des SPA verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

einvernehmlich

9./ Beantwortung von Anfragen

Protokoll:

Die Verwaltung verweist auf die beantworteten Anfragen. Weitere Anfragen liegen nicht vor.

10./ Mitteilungen

Protokoll:

Die Verwaltung verweist auf die Mitteilung. Weitere Mitteilungen liegen nicht vor.