S t a d t H a a n

Niederschrift über die

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

am Dienstag, dem 02.06.2026 um 17:02 Uhr

im Sitzungssaal der Stadt Haan

Beginn:	Ende:
17:02	19:23

Vorsitz
Stv. Jörg Dürr

CDU-Fraktion

Stv. Anette Braun-Kohl	Vertretung für Stv. Jens Lemke
Stv. Dr. Thomas Bremen	
Stv. Godehard Büskens	Vertretung für Stv. Dr. rer. nat. Ulrike Peterseim
Stv. Lara Klose	Vertretung für Stv. Barbara Leibelt
Stv. Jens Pichtemann	
AM Michael Trüschler	

SPD-Fraktion

Stv. Anna Isljami	
Stv. Marion Klaus	
AM Ulrich Klaus	Vertretung für Stv. Felix Blossey

WLH-Fraktion

AM Ernst Adam	Vertretung für Stv. Jürgen Rautenberg
Stv. Meike Lukat	

AfD-Fraktion
AM Sonja Lindmayer
Stv. Frank Walpurges

GAL-Fraktion

Stv. Corinna Heindl	Vertretung für AM Jörg-Uwe Pieper
AM Andreas Rehm	Vertretung für Stv. Lucio Dröttboom

Die Linke
AM Sebastian Rotthaus

FDP-Fraktion
AM Matthias Machan

Bürger Union

AM Jens Mühlmeister	Vertretung für AM Endris Aliu

Schriftführung
VA Fabian Beyer

Vertreter des Seniorenbeirates
Herr Karlo Sattler — Vertretung für Herrn Dr. Rolf Brockmeyer

Bürgermeister
Bürgermeister Vincent Endereß

Techn. Dezernent
Techn. Dezernent Joachim Horst

Verwaltung
StOBR Martin Stolz
VA Michael Brands

Gäste
RA Olaf Bischopink
Herr Stefan Kruse

Der Vorsitzende Jörg Dürr eröffnet um 17:02 Uhr die 4. 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./ Befangenheitsmitteilungen

Protokoll:

Es liegen keine Befangenheitsmitteilungen vor.

2./ Bürgerantrag der Bürgerinitiative Straßenausbaubeiträge (BIS) vom 11.01.2026 hier: Erschließungsstraßen in Haan Vorlage: 10/027/2026/1

Protokoll:

Neben einem grundsätzlichen Verständnis für die Belange der Anwohner wird vor allem die schlechte Haushaltssituation der Stadt Haan herausgestrichen, die keine andere Regelung zulasse.

Die Fraktion Die Linke stellt den folgenden Änderungsantrag:

„1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, wie die Kosten von Sanierung und Erschießung von Straßen sozial verträglich erhoben werden können. Insbesondere eine Staffelung der zu erbringenden Kosten nach Vermögen (wenn dies nicht möglich ist, nach Einkommen) soll erfolgen.

2. Sozial schwache Gruppen sollen von ausufernden Kosten geschützt werden.“

Nachdem **Techn. Dez. Horst** darlegt, dass die Beitragsregelung bereits durch das BauGB vorgegeben und die soziale Komponente schon vom Gesetzgeber berücksichtigt sei, zieht die Fraktion Die Linke diesen Antrag zurück.

Beschluss:

Der Bürgerantrag wird abgelehnt, insbesondere die städtische Satzung zu ändern und den Eigenanteil der Anwohner von 90 % auf 10 % zu senken.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja- und 2 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen

3./ 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 Vorlage: 61/008/2026

Protokoll:

Der Vorsitzende **Stv. Dürr** begrüßt die Herren Kruse (Büro Kruse & Junker) und Bischopink (Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte) und bittet sie um Ihre Präsentationen (Anlagen 1 u 2).

Hr. Kruse erklärt, geprüft worden sei welche Auswirkungen die Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriemarktes in Unterhaan auf die Innenstadt hätte und ob schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB zu erwarten wären. Es käme im betroffenen Sortimentsbereich zu einem Umsatzabfluss in Höhe von 18 % aus der Innenstadt, die durch die Rechtsprechung als maßgeblich anzusehende Schwelle für negative Auswirkungen von 10 % sei somit überschritten. Grundsätzlich habe der dm aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche und der Parkmöglichkeiten einen Standortnachteil gegenüber einem Standort in Unterhaan. Festzuhalten sei, dass sich der Umsatzabfluss negativ auf den dm in der Innenstadt auswirke und dieser in der Folge schließen werde. Auch wenn negative Auswirkungen für die Innenstadt zu erwarten sind, seien dennoch schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB nicht anzunehmen, da hierfür die Funktionslosigkeit der Innenstadt hinsichtlich der Drogeriesortimente drohen müsste. Dies sei aber nicht der Fall, da nach Schließung von dm weiterhin über Randsortimente (u.a. Rewe, Apotheken) Drogeriewaren erhältlich wären. Da die dm-Drogerie als einer der wichtigsten Frequenzbringer für die Innenstadt anzusehen sei, empfehle er, das Planungsvorhaben in Unterhaan nicht umzusetzen.

Hr. Bischopink führt aus, der derzeit gültige Bebauungsplan stehe einer Einzelhandelsnutzung in Unterhaan entgegen. Allerdings sei es zu Fehlern bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes gekommen. Da wie bereits von seinem Vorredner ausgeführt eine schädliche Auswirkung einer Ansiedlung im Sinne der hohen Schwelle des § 34 (3) BauGB zu verneinen sei, wäre eine Ansiedlung von Rossmann in Unterhaan grundsätzlich nicht planungsrechtswidrig. Aufgrund des geltenden Aufstellungsbeschlusses gebe es aber die Option einer Veränderungssperre. Folgende drei Handlungsmöglichkeiten böten sich daher der Stadt Haan:

1. Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 112
2. Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 201 mit unveränderten Pla-

nungszielen

3. Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans (nur) für das Vorhabengrundstück mit einem dem Vorhaben entgegenstehenden Inhalt, Erlass einer Veränderungssperre und Begründung der Ablehnungsentscheidung mit der Veränderungssperre

Auf Nachfrage erklärt **Hr. Kruse** noch, die Kennzahlen zum e-commerce seien in die Bewertung eingeflossen und Befragungen zum Kaufkraftabfluss seien wegen des hohen Zeit- und Kostenaufwandes bei geringem Erkenntnisgewinn nicht durchgeführt worden. Man verfüge aber über genügende vergleichbare Erfahrungswerte, die eine Entwicklung wie die skizzierte sehr wahrscheinlich machten.

Auf weitere Nachfrage erläutert **Hr. Bischopink**, dass eine Genehmigung des Projektes das Einzelhandelskonzept der Stadt nicht grundsätzlich in Frage stellen würde. Auch ein Verstoß gegen das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB lasse sich nicht herleiten. Früher oder später solle jedoch die Stadt über die Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes nachdenken.

Die WLH-Fraktion beantragt daraufhin die deklaratorische Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 112.

Die übrigen Fraktionen zeigen Einigkeit darin, Beratungsbedarf zu haben.

Beschluss:

Wegen des verschiedentlich noch bestehenden Beratungsbedarfes wird eine Entscheidung zur kommenden Sitzung des HFA anvisiert.

Abstimmungsergebnis:

einvernehmlich

4./ Beantwortung von Anfragen

Protokoll:

Es liegen keine Anfragen vor.

5./ Mitteilungen

Protokoll:

Es wird auf die schriftliche Beantwortung der Mitteilungen verwiesen. Weitere Mitteilungen liegen nicht vor.