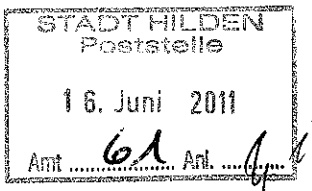
Solingen

Stadt Solingen · Der Oberbürgermeister · **61** · 42601 Solingen

Stadt Hilden
- Stadtplanungsamt -
Postfach 8 80
40708 Hilden



Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege

61-22
Gebäude Rathausplatz 1, Gebäude A
Zimmer 2.005
Telefon 0212 - 290 0
Durchwahl 290 4227
Fax 290 4464
EMail k.mager-stanowski@solingen.de
Es berät Sie Kerstin Mager-Stanowski
Sprechzeiten Nach Vereinbarung

61 22. O 552/Ma

10.06.2011

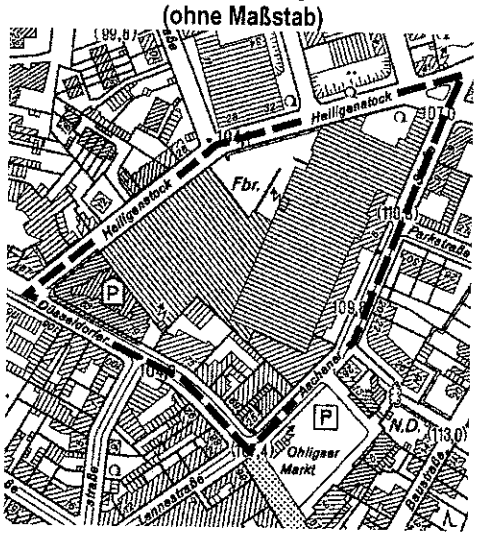
Vorentwurf zum Bebauungsplan O 552 sowie zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 18/04 für das Gebiet zwischen Heiligenstock, Aachener Straße und Düsseldorfer Straße - Stadtbezirk Ohligs/ Aufderhöhe/ Merscheid –

hier: Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf O 552 und Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 18/04 dient der Vorstellung eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für den Bereich des ehemalig gewerblich genutzten Areals der Firma Olbo am Ohligser Marktplatz, an dessen Standort ein Einkaufszentrum errichtet werden soll.

Orientierung
(ohne Maßstab)



Seit Jahrzehnten wurde der große Baublock zwischen Düsseldorfer Straße, der Straße Heiligenstock und der Aachener Straße am nordwestlichen Ende der Ohligser Innenstadt durch den großen Gewerbebetrieb der Olbo-Industrietextilien GmbH geprägt. Hier wurden sog. technische Textilien wie u.a. Förderbandgewebe hergestellt. Der Betrieb orientierte sich im Wesentlichen zur Straße Heiligenstock. Diese für die Innenstadtlage fremde Nutzung und auch die fehlende Durchlässigkeit aufgrund der Baumasse hatten zur Folge, dass der Ohligser Marktplatz mit seiner nordöstlichen Hälfte städtebaulich nur wenig Attraktivität besaß. Als öffentlicher Begegnungs- und Marktplatz, ebenso aber auch mit seiner Geschäftslage stellte sich der Bereich wenig anziehend dar. Dennoch war der Betrieb von wirtschaftlicher Bedeutung, so dass beim Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan O 552 im Jahre 2004 der Verbleib der gewerblichen Nutzung als Planungsziel formuliert wurde. Zuvor war die Absicht einer möglichen Standortschließung bekannt geworden.

Nachdem im Laufe des Jahres 2006 der gewerbliche Produktionsbetrieb der Olbo-Werke endgültig eingestellt worden war, hat die Gesellschaft Graf von Thun und Hohenstein Veit Vermögensverwaltungs KG aus Bayreuth bzw. Berlin Mitte des Jahres 2007 das Grundstück und die Immobi-

lien erworben. Sie beabsichtigt seitdem, das ca. 2,2 ha große Areal einer Nachnutzung zuzuführen.

Nunmehr wurde eine Konzeption entwickelt, die diesen Baublock mit neuen attraktiven Nutzungen besser an die Geschäftslage der Düsseldorfer Straße und den Ohligser Markplatz anbindet. Hierfür ist geplant, die vorhandenen gewerblichen Hallen und weiteren baulichen Anlagen abzubrechen und den Standort durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen/ ggf. auch Büros zu entwickeln.

Aufgrund seiner Lage am Ohligser Marktplatz und der Düsseldorfer Straße ist der Standort für eine Einzelhandelsnutzung prädestiniert. Wegen des besonderen Flächenpotentials kann er maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums beitragen. Grundvoraussetzung ist dabei die direkte Anknüpfung des Vorhabens an den Ohligser Marktplatz und damit die Verbindung zur Düsseldorfer Straße. Somit kann eine zusammenhängende Einzelhandelslage am nordwestlichen Ende der i.W. linear verlaufenden Ohligser Innenstadt entwickelt werden. Mit dem Solinger Hauptbahnhof am südöstlichen Ende liegt bereits ein relevanter Pol vor.

Mit der Standortentwicklung wird der landesplanerischen Zielsetzung Rechnung getragen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zielgerichtet nur noch an integrierten Standorten anzusiedeln. Das Olbo-Gelände liegt gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes mit einem Teilbereich innerhalb der ausgewiesenen Erweiterungszone des Nebenzentrums Ohligs und ist somit als integrierter Standort im zentralen Versorgungsbereich zu werten.

Im Sinne dieser Voraussetzungen ist vorgesehen, ein Einkaufszentrum moderner Art mit verschiedenen einzelnen Geschäften, einschließlich zweier größerer Magnetbetriebe der Lebensmittelbranche zu entwickeln. Weiterhin sollen ein attraktives gastronomisches Angebot und Dienstleistungen auf dem ehemals gewerblich genutzten Gelände entstehen. Das Vorhaben soll sich in Architektur und Städtebau nicht als eine isolierte Sonderform darstellen, sondern eine logische, moderne Weiterentwicklung von Ohligs ergeben, die sich somit in das Stadtteilzentrum integriert. Durch die offene Struktur soll eine weitgehende Zugänglich- und Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit gewährleistet sein.

Darüber hinaus soll entlang der Aachener Straße eine Wohnbebauung entstehen, die die hier vorhandenen Wohnlagen ergänzt. Hierbei ist die Haupterschließung mit Parkplatzangebot für die Nutzungen von der Straße Heiligenstock geplant. Ein gewisser Anteil an Parkplätzen soll auch an der Aachener Straße angeordnet werden. Durch dieses neu geschaffene Parkplatzangebot sollen die Kunden nicht nur in das Einkaufszentrum, sondern auch in die weitere Innenstadt geleitet werden.

Aufgrund der Absicht, Obergrenzen der Verkaufsflächen differenziert für einzelne Branchen festzusetzen, ist für das ehemalige Olbo-Areal die Ausweisung eines Sondergebietes geplant. Nach den Regelungen des § 11 Baunutzungsverordnung besteht hier die Möglichkeit, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung exakt zu definieren. Neben Einzelhandelsnutzungen sollen auch Dienstleistungen und Wohngebäude zulässig sein. Für das Wohnen ist dabei die nordöstliche Hälfte des früheren Gewerbegrundstückes vorgesehen. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorherrschenden Nutzung die Ausweisung eines Kerngebietes entlang der Aachener Straße bzw. eines Mischgebietes entlang der Düsseldorfer Straße geplant. Die Bereiche des Kerngebietes können funktional nicht durch das Einkaufszentrum beansprucht werden.

Neben dem Bebauungsplan wird u.a. bezüglich der Sortimente und der Architektur ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der bei Realisierung die Umsetzung der Planung gewährleistet.

Vorhandenes Planungsrecht:

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Vorhaben sind demnach aktuell nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Das ehemalige Firmenareal ist im Wesentlichen als Gewerbegebiet ohne Einzelhandel geprägt. Ein Planungserfordernis ist daher gegeben.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solingen vom 22.04.2004 stellt für das Olbo-Gelände gewerbliche Baufläche (G) und im westlichen Teil des Plangebietes Kern- bzw. Misch-

gebiet (MK/ MI) dar. Mit der für das ehemalige Olbo-Areal geplanten Ausweisung „Sondergebiet für ein Einkaufszentrum, Dienstleistungen und Wohnen" kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Entsprechend wird parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Städtebauliches Konzept

Bei der **Einzelhandelsnutzung** wurde besondere Aufmerksamkeit auf die Öffnung zum Ohligser Marktplatz und damit auf die Verbindung zur Fußgängerzone Düsseldorfer Straße gelegt. Hier wird durch die Aufweitung der Bebauung und die Bildung einer Vorplatzzone zum Marktplatz eine attraktive Eingangssituation zum geplanten Einkaufszentrum geschaffen. Die Handelsgeschosse im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ergeben eine Gesamtgebäudehöhe von 10 bis 12 m und erreichen damit annähernd die Traufhöhe der vorhandenen Nachbarbebauung in der Platzwand. In der Blickachse der Marktplatzdiagonalen sind auf den nördlich gelegenen Handelsgeschossen zusätzlich max. drei Dienstleistungsgeschosse geplant. Durch die Überhöhung des Gebäudes soll ein Blickfang entstehen, durch den die Lage und Bedeutung des Standortes gekennzeichnet wird. Dieser insgesamt max. fünfgeschossige Baukörper erreicht eine Gesamthöhe von ca. 20 m.

Das Einkaufszentrum soll sich vom Ohligser Marktplatz in die Tiefe des Baugrundstückes bis zur Straße Heiligenstock erstrecken. In den geplanten Baukörpern sollen vor allem großflächige Handelsflächen untergebracht werden. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage von rund 5 m Differenz von Nordwest nach Südost soll hier am anderen Ende des Zentrums ein mindestens zweigeschossiges Gebäude entstehen, bei dem die untere Ebene ebenerdig von der Straße Heiligenstock erschlossen ist und sich die obere Ebene auf Höhe des Ohligser Marktplatzes befindet.

Entsprechend der aktuellen Entwicklungen der Handelsarchitektur ist zum Heiligenstock und zum Parkplatz hin eine größtmögliche Öffnung der Fassaden vorgesehen. Durch die geplante Anordnung eines Lebensmittel-Vollsortimenters direkt an der Straße Heiligenstock kann hier eine attraktive neue Adresse geschaffen werden. Die maximale Verkaufsflächengröße zentrenrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum von insgesamt 8.000 qm ergibt sich aus einer bereits differenzierten Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse (Zusammenfassung s. Anlage). In diesem gesamten Rahmen kann die Belegung mit einzelnen Branchen in jeweiliger Bandbreite variabel zusammengestellt werden.

An der Aachener Straße sollen insgesamt drei **Geschosswohnungsbauten** angeordnet werden. Ein weiterer vierter Baukörper ist am oberen Teil der Straße Heiligenstock geplant. In den vier Baukörpern sind bis zu ca. 80 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohngebäude können nach bisheriger Konzeption mit vier Geschossen mit Staffelgeschoss ausgestaltet werden.

Die **fußläufige Haupterschließung** der Einkaufseinrichtungen soll über den Marktplatz, die Aachener Straße sowie die Düsseldorfer Straße erfolgen. Der Weg des Fußgängers führt vom Marktplatz zum Center mit seinen inneren Passagen und Höfen. Diese Hoffläche ist zwischen flankierenden Einzelhandelsflächen angeordnet und fungiert teils als wettergeschützter Verbindungsraum zu den Flächen im Unter- bzw. Obergeschoss. Hier sollen in einem Luftraum Treppe, Rolltreppen und Aufzug sowie eine Kletterwand angeordnet werden. Auch außerhalb der Öffnungszeiten der Passage bildet seitlich die geplante Freitreppe eine Fußwegeverbindung zwischen Heiligenstock (Stellplatzanlagen) und Ohligser Innenstadt.

Am westlichen Ende des Projektes ist weiterhin eine Fußweganbindung an die untere Düsseldorfer Straße in der Verlängerung der Weststraße vorgesehen. Damit kann ein weiterer Rundlauf über den Markt und die Düsseldorfer Straße angeboten werden.

Die **verkehrliche Erschließung** für den Pkw erfolgt i.W. von der Straße Heiligenstock. Auf der Ebene Heiligenstock, die ca. fünf Meter unterhalb der Ebene Aachener Straße liegt, sollen ca. 350 PKW-Stellplätze für Einzelhandel ebenerdig bzw. in separaten Zwischenebenen zur Seite der Aachener Straße entstehen. Weitere Stellplätze sind separat für Wohnungsbau vorgesehen.

Der Anlieferungsverkehr des Lebensmittelmarktes findet direkt auf der Ebene der Straße Heiligenstock bzw. über eine zweite, ebenfalls eingehauste Anlieferung über den Parkplatz statt. Weitere

Anlieferungen über Kleintransporter können für EG- und OG-Flächen, wie in der weiteren Ohligser Innenstadt, ergänzend über die Aachener Straße erfolgen.

Fachgutachten Einzelhandel

Für das Projekt wurde eine Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Junker und Kruse aus Dortmund erstellt, die bei Bedarf gerne zur Verfügung gestellt werden kann. In der Anlage ist die Zusammenfassung der Analyse beigefügt.

Über die Verträglichkeitsanalyse soll sichergestellt werden, dass die neu hinzukommenden Einzelhandelsflächen nicht übermäßig in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen in Ohligs bzw. anderen Versorgungsbereichen auch benachbarter Städte treten. Vielmehr sollen sie das Stadtteilzentrum ergänzen und weiterentwickeln.

Insgesamt gründet die Verträglichkeitsanalyse nicht - wie ansonsten üblich - auf den Auswirkungen von fest geplanten Verkaufsflächen (VKF), vielmehr ermittelt sie die verträgliche Bandbreite potentiell hinzutretender Sortimente und Verkaufsflächenzahlen.

Zielsetzung ist es, zwei Ankerbetriebe für die Grundversorgung des Nebenzentrums Solingen zu sichern, die darüber hinaus für den Vorhabenträger als wesentlich für die Wirtschaftlichkeit des gesamten Investitionsvorhabens anzusehen sind.

- Lebensmittel-Vollsortimenter mit bis zu 2.500 m² VKF, inkl. zentren- und nicht-zentrenrelevanter Nebensortimente in üblicher Größenordnung (bis maximal ca. 20 % der VKF).
- Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.100 m² VKF, inkl. zentren- und nicht-zentrenrelevanter Nebensortimente und Aktionsware in üblicher Größenordnung (bis maximal ca. 20 % der VKF).

Hierzu ist ergänzend Folgendes auszuführen:

Inzwischen hat sich der bestehende „toom"-Verbrauchermarkt mit 3.850 m² VKF in der Fußgängerzone (Düsseldorfer Straße 82) aus der vorhandenen Immobilie zurückgezogen. Dies hängt u.a. mit einer veränderten Geschäftsstrategie zusammen, wonach bundesweit die Toom-Standorte mit weniger als 4.000 qm VKF an andere Betriebe der Rewe-Gruppe abgegeben werden. Am Ohligser Standort ist die Übernahme durch die Rewe-Dortmund in Form eines Kaufpark-Lebensmittelmarktes erfolgt.

Zurzeit ist nicht genau bekannt, in welchem räumlichen Umfang der Lebensmittelmarkt in dem Gebäude weiter betrieben wird. Ggf. wird sich der Lebensmittelmarkt längerfristig auf die Erdgeschoßfläche beschränken. Auch in der Prognose des Handelsgutachtens von Junker und Kruse wird – unabhängig von der konkreten aktuellen Entwicklung - gutachterlich eingeschätzt, dass aufgrund der beengten Grundrissform, der Ausdehnung über zwei Etagen und die nicht ganz einfache Parksituation an diesem Standort tendentiell eine Verkleinerung der Handelsfläche eintreten dürfte. Auch in dem Gutachten wird eine Verkleinerung der aktiven Handelsfläche im Umfange der Obergeschoß-Fläche erwartet. Voraussichtlich ist eine Verlagerung oder Stilllegung des verbleibenden großflächigen Lebensmittelangebotes entsprechend der Eröffnung des neuen Einkaufscenters zu erwarten, wobei für den Betreiber auch die künftigen Räumlichkeiten im geplanten Einkaufszentrum in Betracht kommen könnten.

Im **Ergebnis der beigefügten Verträglichkeitsanalyse** wird zunächst ein sehr wichtiger Sachverhalt deutlich:

Die Definition einer maximalen Verkaufsflächenzahl wird der komplexen Situation nur unzureichend gerecht. Vielmehr bietet die Aufschlüsselung nach Sortimenten mit entsprechenden Größenordnungen den bedeutsamen und hier zusätzlich zu wählenden Ansatz. Hierbei ist insbesondere auf diejenigen Branchen abzustellen, die im Ohligser Zentrum deutlich unterrepräsentiert sind bzw. denen es nicht gelingt, eine dem Einzugsbereich entsprechende Kaufkraftbindung herzustellen. Für eine attraktive Ergänzung des Stadtteilangebots ist demnach nicht nur eine absolute Verkaufsflächenobergrenze relevant, vielmehr wird die Verträglichkeit vorwiegend durch den Branchenmix bestimmt.

Auf der Basis der Primär- und Sekundärerhebungen sowie der Prognose von Umsatzumverteilungen werden die branchenspezifischen Obergrenzen definiert. Gleichzeitig wird eine gesamte Obergrenze gesetzt, in deren Rahmen sich die einzelnen Branchen einfügen müssen.

Nachfolgende Sachverhalte sind dafür ausschlaggebend, dass die künftige Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente des Einkaufszentrums max. 8.000 qm erreichen kann:

- Der bislang vorhandene 700 m² große Textildiscounter „kik" wird in das Einkaufszentrum integriert und ist daher als nicht neu hinzukommende Verkaufsfläche zu werten. Der Zuwachs an zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche des Einkaufszentrums würde danach maximal 7.300 m² betragen. Ähnliches gilt ergänzend für die Anwesen Düsseldorfer Straße 71 und 73, deren Umfang noch hinzuzurechnen ist.
- Mit dem Rückzug des „toom"-Marktes in der Einkaufslage Düsseldorfer Straße und der Nachfolge in Form eines Kaufpark werden im Nebenzentrum Ohligs voraussichtlich weitere Verkaufsflächen entfallen: Der „toom"-Markt besitzt aktuell ca. 3.850 m² Verkaufsfläche verteilt auf zwei Ebenen. Es ist zu erwarten, dass kurz- oder spätestens mittelfristig eher nur die Erdgeschossebene mit 1.900 qm durch eine Einzelhandelsnutzung belegt wird. Lt. gutachterlicher Prognose werden 1.950 qm Verkaufsfläche in der Obergeschossebene der Immobilie tendentiell wegfallen. Diese Flächen können mit der Flächenbilanz des neuen Standorts verrechnet werden. Somit kann der reale Zuwachs an Verkaufsfläche um weitere 1.950 qm reduziert werden (s. im Einzelnen beigefügte Kurzfassung der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse).

Von der o. a. max. VKF von 8.000 qm sind also die in Ohligs vorhandenen Flächen von „kik" (700 qm) und das rechnerisch voraussichtlich wegfallende OG des jetzigen Toom-Marktes (1.950 qm) von insgesamt 2.650 qm abzuziehen, so dass sich durch das Projekt die neu hinzukommende VKF von 5.350 qm ergibt. Um diese Verkaufsfläche kann aus gutachterlicher Sicht die Gesamtgröße des Ohligser Nebenzentrums im zentrenrelevanten Sortimentsbereich durch die Errichtung des Einkaufszentrums tatsächlich anwachsen.

Aus all dem ergibt sich, dass insgesamt als Obergrenze für das Vorhaben eine verträgliche Verkaufsflächengröße von 8.000 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert wird. Innerhalb dieses Rahmens können sich die im Gutachten genannten Branchen jeweils bis zu ihrer indivuellen maximalen Verkaufsflächenzahl bewegen. Die genannten Obergrenzen sind nicht mit den tatsächlich neu hinzukommenden Verkaufsflächen gleichzusetzen. Die in der Anlage genannten Maximalwerte sind also nicht aufzuaddieren, vielmehr bilden die dargestellten Branchen mit ihren maximalen Flächen einen Pool, aus dem bis zur Obergrenze von 8.000 qm geschöpft werden kann. Prinzipiell können innerhalb der genannten Bandbreiten auch Verschiebungen zu Gunsten nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente stattfinden.

Um die geplanten Kubaturen zu füllen und die Wirtschaftlichkeit des Objektes sicherzustellen, können weitere 1.000 qm Verkaufsfläche an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Möbel oder große Haushaltsgeräte („weiße Ware") hinzutreten, so dass das Vorhaben max. 9.000 qm Einzelhandelsfläche beinhalten kann.

Die in der Tabelle der Zusammenfassung aufgeführten Branchen sollen im weiteren Verfahren im Bebauungsplan O 552 verbindlich als zulässige Sortimente festgesetzt werden. Darüber hinaus ist zusätzlich vorgesehen, die Mindestgröße für einen hohen Anteil Ladengeschäfte verbindlich festzusetzen.

Vor dem Hintergrund des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist auszuführen, dass sich der Standort im Bereich der konsensfähigen Erweiterungszone in integrierter Lage des Nebenzentrums Ohligs befindet. Der notwendige Regionale Konsens mit den beiden anderen Städten zu diesem Vorhaben mit ca. 5.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche kann nach bisherigem Informationsstand erwartet werden. Die städtebauliche Verträglichkeit mit allen Haupt- und Nebenzentren der Nachbarstädte wurde im Rahmen des vorgenannten Gutachtens nachgewiesen.

Mit dem neuen Vorhaben wird vor Ort eine deutliche Steigerung der Kaufkraftbindung in zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung) zu erwarten sein. Bislang erreicht die Umsatz-Kaufkraft-Relation für Ohligs nur extrem schwache 33 % in diesem Segment. Dies bedeutet, dass bei einer ortansässigen Kaufkraft in Höhe von 37 Mio.€ lediglich 12 Mio.€ im örtlichen Einzelhandel p.a. umgesetzt werden. Noch niedriger ist die Kaufkraftbindung für Schuhe und Lederwaren, die bei gerade 27 % liegt (9 Mio.€ Kaufkraft bei 2 Mio.€ örtlichem Umsatz).

Insgesamt kann festgehalten werden, dass eine Attraktivitätssteigerung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Ohligs durch die Errichtung des Vorhabens zu erwarten ist. Das Projekt wird zu einer verstärkten Wettbewerbsfähigkeit des Ohligser Stadteilzentrums beitragen, ohne andere ausgewiesene Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb der Stadt Solingen zu gefährden. Der Vorhabenträger ist an der langfristigen Stabilität des gesamten Nebenzentrums Ohligs im hohen Maße interessiert, weil sie die Grundvoraussetzung für sein Ansiedlungskonzept ist. Ohne eine funktionierende Fußgängerzone ist das geplante Einkaufszentrum unvollständig und in dieser aufwendig geplanten Form kaum tragfähig. Die eher großflächigen Angebote in dem neuen Projekt ergänzen und bereichern den Bestand in Ohligs mit seinen überwiegend kleinflächigen, spezialisierten Angeboten.

Weitere Fachgutachten:

Zur planerischen Sachaufklärung sind weitere Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung sowie zum Immissionsschutz in der Bearbeitung:

- Zum einen wird auf der Grundlage von vorhandenen Verkehrsdaten und unter Einrechnung der neu hinzukommenden Verkehre ermittelt, ob die Straßenquerschnitte und die Knotenpunkte ausreichend dimensioniert und effektiv organisiert sind (Verkehrsgutachten).
- Zum anderen wird in einem weiteren Gutachten berechnet, ob die zu erwartenden Verkehre sowie die künftigen Lärmbelastungen aufgrund der gewerblichen Ausübung (z.B. Lüftungen) den Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung berühren und ob eventuelle Maßnahmen durchzuführen sind. Gleichzeitig ist zu überprüfen, ob die hinzutretende Wohnbebauung die vorhandenene Betriebe jenseits der Straße Heiligenstock in ihrer Nutzungsausübung beschränkt (Lärmgutachterliche Betrachtung des Verkehrs sowie der gewerblichen Immissionen).

Die ersten Ergebnisse bezüglich der **Verkehrsverträglichkeit** haben ergeben, dass aufgrund des geplanten Vorhabens als sog. „worst-case-Variante" mit rund 70 % Kfz-Besuchern zu rechnen ist, wobei der Besetzungsgrad pro Pkw rechnerisch bei 1,2 Personen liegt. Nach den Berechnungen des externen Gutachterbüros ergibt sich somit durch das neue Vorhaben in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von ca. 600 Kfz. Das gesamte Verkehrsaufkommen beträgt ca. 5.500 PKW/Tag. Aus den Knotenpunktzählungen ergibt sich, dass dieser Verkehr nach erster Einschätzung zu bewältigen ist, wenn die Signalsteuerungen angepasst werden. Ebenfalls muss eine gute Organisation des Parkplatzes gewährleistet sein, wie beispielsweise eine reine Ein- und Ausfahrtsspur für die private Stellplatzanlage. Nach derzeitigem Planungsstand sind aus gutachterlicher Sicht keine wesentlichen Baumaßnahmen im Verkehrsraum erforderlich. Etwaige Kosten entsprechender Maßnahmen würden im Übrigen durch einen städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auferlegt.

Aufgrund des frühen Planungsstandes kann auch aus **schallschutzgutachterlicher Sicht** derzeit nur eine prinzipielle Einschätzung erfolgen, die im weiteren Verfahren vertieft wird. Das Gutachten wird Aussagen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen (Stellplatzverkehre, Anlieferung, Lüftungen etc.) und Verkehrslärmimmissionen sowie sich daraus ggf. ergebende Maßnahmen enthalten. Bislang ergeben sich keine Erkenntnisse, die die Durchführung des Vorhabens in Frage stellen könnten. Ggf. sind einzelne Maßnahmen zu treffen wie z.B. die Reduktion der Emissionspegel raumluftechnischer Anlagen.

Bisheriges Planaufstellungsverfahren

Die Planungsmaßnahme ist in der Fortschreibung des Arbeitsprogramms für die Bauleitplanung vom 21.09.2009 in der Liste 1.1 (Städtische Planungen/ besonders bedeutsame Planungsmaßnahmen) enthalten.

Der Rat der Stadt Solingen hat bereits am 08.07.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan O 552 gefasst, zunächst um den gewerblichen Standort für die Olbo-Industrietextilien GmbH zu sichern. Mit den Entwicklungen der Vergangenheit (Standortaufgabe Olbo) und der neuen Zielsetzung ist der Aufstellungsbeschluss mit den damaligen Zielen obsolet und ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit den dargestellten Zielsetzungen erforderlich geworden.

Am 13.12.2010 haben die Bezirksvertretung Ohligs/ Aufderhöhe/ Merscheid und der Stadtentwicklungsausschuss ASUKM die Durchführung der Bürgerbeteiligung zur Planung Heiligenstock/ Aachener Straße beschlossen. Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes O 552 mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für das Projekt "O-Quartier" mit Einkaufseinrichtungen, Wohnungsbau und zugehörigen Stellplätzen. Der Rat hat am 16.12.2010 den Aufstellungsbeschluss zur förmlichen Einleitung der Planverfahren gefasst.

Am 17. Januar 2011 fand die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** in Form einer öffentlichen Veranstaltung in der Festhalle Ohligs statt. Mehr als 200 Bürgerinnen und Bürger wirkten bei dieser teils kontroversen Veranstaltung mit. Darüber hinaus war in der Bekanntmachung ausdrücklich Gelegenheit gegeben, sich schriftlich bis zum 05.02.2011 zu der Planung zu äußern. Hierbei sind nur wenige Stellungnahmen eingegangen.

Nach der förmlichen Bürgerbeteiligung führte zunächst die Ohligser Werbe- und Interessengemeinschaft (OWG) eine Veranstaltung zum Projekt "O-Quartier" am 21.02.2011 durch. Ähnlich wie bei der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.01.2011 wurde deutlich, dass eine Gruppe von besonders engagierten Bürgerinnen und Bürgern vertieft über das Projekt beraten möchte. Bei dieser Veranstaltung haben daher der Projektentwickler und der Architekt dieser Bürgergruppe gemeinsam mit der OWG zur Vertiefung sogenannte Werkstattgespräche angeboten. Die Stadtverwaltung hat sich bereit erklärt, diese Gespräche zu organisieren und zu moderieren.

Die politischen Parteien haben in der Folgezeit ebenfalls **Veranstaltungen** durchgeführt: die CDU am 01.03.2011, die SPD in Form einer öffentlichen Fraktionssitzung am 16.03.2011 und Bündnis 90/ Die Grünen am 23.03.2011. Bei diesen Veranstaltungen wurde jeweils angeregt und mit unterschiedlichen Beiträgen zu der Thematik diskutiert.

Zwischenzeitlich wurden unter Moderation des Ersten Beigeordneten drei **Werkstattgespräche** mit der Bürgergruppe, Vertretern der OWG, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes sowie dem Projektentwickler und dem beauftragten Architekten geführt. In diesen Gesprächen konnten verschiedene Gesichtspunkte des Projektes und der weiteren Entwicklung der Ohligser Innenstadt vertieft werden.

Zu wesentlichen Punkten konnten Aufklärungen und gemeinsame Ansätze für eine Fortentwicklung des Projektes gefunden werden:

1. **Sortimente, Verkaufsflächenabgrenzungen**
2. **Architektur, Städtebauliches Konzept**
3. **Entwicklung eines Rahmenplanes**

Bezüglich der **Verkaufsflächengröße** wird im Grundsatz – wie vom Gutachter vorgeschlagen - an einer Obergrenze von 8.000 qm, zzgl. weiterer 1.000 qm für nicht innenstadtrelevante Sortimente festgehalten. Der Entfall von Flächen in Form des Kik-Textilmarktes und der Obergeschossfläche des Kaufpark wird betont. Eine Festlegung von Mindestgrößen für den überwiegenden Teil des Einzelhandelsangebotes soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Im Ergebnis wird dadurch gesichert, dass größere Flächenangebote, die bislang fehlen, als Ergänzung zur beste-

henden Kleinteiligkeit der Innenstadt gesichert werden. Dies entspricht auch der Konzeption des Vorhabenträgers.

Das **architektonische und städtebauliche Konzept** des Projektes wurde weiterentwickelt. Der Baukörper des Einkaufszentrums wurde kompakter und in engerem Bezug zur Aachener Straße bzw. dem Ohligser Marktplatz ausgerichtet. Innerhalb des Projektes wird ein teils verglaster Innenhof gebildet. Die Anwesen Düsseldorfer Straße 73 und 75 werden nach diesem Planungsvorschlag in das Projekt zur besseren Anbindung der unteren Düsseldorfer Straße einbezogen. Weitere Wegebeziehungen schaffen Zugänglichkeit und städtebauliche Durchlässigkeit. Ein größerer Teil der PKW-Stellplätze – die Anzahl der Stellplätze für den Einzelhandel wurde mit ca. 350 geringer bemessen - wird nun neben dem Einkaufszentrum an der Aachener Straße angeordnet, so dass auch hiermit ein stärkerer Bezug zum bestehenden Einkaufszentrum an der Fußgängerzone bzw. dem Marktplatz hergestellt wird.

Innerhalb des Projektes sind auch Flächen für Gastronomie und Freizeit vorgesehen, die auch kulturell eine Bereicherung ergeben könnten. Im inneren Hof soll eine über alle Geschosse verlaufende Kletterwand eingerichtet werden. Als Besonderheit könnten die Dachflächen des Gebäudes dem vorgesehenen Fitnessstudio für Freiluftaktivitäten zugeordnet werden.

Maßstäblichkeit und Materialität sollen stärker an den ortstypischen Charakter von Ohligs angepasst werden. Weitere Einzelheiten sind aus dem Protokoll bzw. dem Lageplan des räumlichen Konzeptes, der ebenfalls beigefügt ist, ersichtlich.

Der **Marktplatz**, ebenso auch die Querung über die Aachener Straße, sollen zur besseren Anbindung an die Fußgängerzone baulich-gestalterisch neu akzentuiert und angereichert werden. Während die jetzigen Stellplätze im nördlichen Teilbereich des Marktplatzes entfallen, bietet es sich an, den Marktplatz durch kleinere Aufbauten z.B. für Gastronomie anzureichern und in seiner Bedeutung als Bindeglied und Stadtplatz – selbstverständlich unter Wahrung des Wochenmarktes - hervorzuheben. Der Projektträger hat sich bereits erklärt, einen Betrag in Höhe von mind. 250.000 € für konkrete Maßnahmen zur Ausgestaltung des Marktplatzes zur Verfügung zu stellen.

Von Seiten der Verwaltung wurden zudem erste Überlegungen für eine **Rahmenplanung** zur gesamten Ohligser Innenstadt erarbeitet. Bei der Rahmenplanung soll die Situation der gesamten Ohligser Innenstadt in den Blick genommen werden, um Entwicklungschancen und Potenziale in allen Bereichen zu ermitteln und mit den unterschiedlichen Akteuren zu beraten und abzustimmen. Hierdurch sollen Veränderungen, die mit der Realisierung des Projektes O-Quartier eintreten, für die Entwicklung der gesamten Innenstadt positiv beeinflusst werden. Entsprechende Kooperationen mit der Ohligser Werbe- und Interessengemeinschaft, der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband, Haus- und Grundeigentümerverein Ohligs. etc. werden angestrebt. In diesem Zusammenhang könnten auch neue Instrumente der Standortaufwertung wie z.B. eine Immobilien- und Standortgemeinschaft geprüft werden.

Neben der weiteren Konkretisierung der oben genannten Punkte soll hiermit mit dem veränderten räumlichen Konzept die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgenommen werden. Parallel sind entsprechende gutachterliche Vertiefungen zu Fragen des Verkehrs, des Lärms etc. von dem Investor zu beauftragen. Nach der konkreteren Ausarbeitung der Planunterlagen in planerischer und rechtlicher Hinsicht sowie nach Vorbereitung eines städtebauliche Vertrages zur Umsetzung und Sicherung der verschiedenen Inhalte würde zu gegebener Zeit die öffentliche Auslegung der Bauleitplanungen erfolgen.

Nach den Vorschriften des geltenden Baugesetzbuches ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einen Umweltbericht darzulegen. Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan ist darüber hinaus auch aufgrund der Tatsache zu erstellen, dass gemäß der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6 in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt, für das wenigstens eine allgemeine Vorprüfung nach UVPG zu erstellen ist.

Als Nachbarkommune möchte ich Sie daher frühzeitig von den vorliegenden Planungsabsichten in Kenntnis setzen und Sie bitten, sich zu der Planungsmaßnahme selbst sowie zu Umfang und Detaillierungsgrad des erforderlichen Umweltberichts.

innerhalb eines Monats

im Rahmen der dortigen Zuständigkeiten zu äußern. Als Ergebnis einer ersten Prüfung geht die Stadt Solingen davon aus, dass folgende Umweltbelange von Bedeutung und daher näher zu prüfen sein werden:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, hier insbesondere auch in bezug auf den Lärm,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

d) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

e) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

f) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Kenntnisse für ein eventuelles Monotoring, das evtl. zu erwartende erheblichen Umweltauswirkungen erfasst, sind bislang noch nicht vorhanden.

Zu Rückfragen stehen im Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege neben der Unterzeichnerin Herr Möller, telefonisch unter ☎ 0212/ 290 – 4221 bzw. per Mail an 💻 b.moeller@solingen.de, gerne zur Verfügung.

Im Auftrag

(Ass. Dipl. Ing. Mager-Stanowski)

- Anlagen –

2.) z.d.A B – Plan O 552
- Träger öffentlicher Belange - *h:\dat61-22\arbeit\töb\552_töb kommune 01.doc*

1 Zusammenfassung / Fazit

Ausgangslage und Methodik

In Solingen-Ohligs ist die Entwicklung mehrerer Einzelhandelsbausteine auf dem ehemaligen Olbo-Gelände am Ohligser Markt geplant. Der Standort befindet sich im Bereich der konsensfähigen Erweiterungszone des Nebenzentrums Solingen-Ohligs gemäß dem aktuellen Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Die Vorhabenkonzeption des Investors sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sowie weiterer klein- und großflächiger Fachmärkte / -geschäfte unterschiedlicher Branchen vor, deren Dimensionierung und Branchenstruktur im Rahmen der vorliegenden Analyse zu konkretisieren waren.

Zu diesem Zweck erfolgte zunächst eine Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungspotenziale und -perspektiven für das Zentrum Solingen-Ohligs und darauf basierend schließlich die Ermittlung einer geeigneten, branchenspezifischen Vorhabendimensionierung und die Überprüfung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit gemäß § 11 (3) BauNVO. Dieser Nachweis basiert auf einer Prognose der branchenspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung in Solingen und Umland auslösen wird. Verwendet wurde ein modifiziertes Gravitationsmodell nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden.

Die Basis der durchgeführten Untersuchungen bilden neben verschiedenen Sekundärquellen (u. a. Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck) eigene Primärergebungen des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes in Solingen und Umland im Sommer / Herbst 2010.

Charakterisierung des Nebenzentrums Solingen-Ohligs und des Stadtbezirks

Neben dem kleineren Zentrum Wald ist Solingen-Ohligs eines von zwei Nebenzentren der Stadt Solingen. Es übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Bezirk Ohligs / Auf der Höhe / Merscheid (ca. 42.000 Einwohner). Insgesamt befinden sich im Nebenzentrum Solingen-Ohligs rd. 130 Betriebe mit knapp 15.000 m² Verkaufsfläche, wobei der Angebotsschwerpunkt im Bereich der Grundversorgung liegt. Die Ausstrahlung des Zentrums beschränkt sich derzeit im Wesentlichen auf den Stadtbezirk Ohligs selbst; der Anteil auswärtiger Kunden fällt eher gering aus. Umgekehrt fließen jedoch relevante Anteile der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des Stadtbezirks an andere Standorte in Solingen, aber auch ins Umland (u. a. Düsseldorf, Hilden, Haan) ab. Die Entwicklung des Zentrums Solingen-Ohligs in den vergangenen Jahren ist weitestgehend als stagnierend zu bewerten, während sich an anderen, v. a. innerstädtischen Standorten der Region derzeit verschiedene Einzelhandelsgroßprojekte in Planung bzw. Realisierung befinden (u. a. Einkaufszentren „Hofgarten" im Hauptgeschäftszentrum Solingen und „Windhövel" im Hauptgeschäftszentrum Haan).

Der Einzelhandel im Nebenzentrum Solingen-Ohligs ist durch sehr kleinteilige Betriebsstrukturen gekennzeichnet. Vier von fünf Betrieben im Zentrum sind kleiner als 100 m², darunter der überwiegende Teil sogar kleiner als 50 m². Insgesamt verfügen nur etwa sieben Ladenlokale über mehr als 300 m² Verkaufsfläche. Diese Strukturen sind einerseits als Stärke des Zentrums zu werten (Individualität durch große Zahl inhabergeführter Fachgeschäfte), andererseits hemmt das Fehlen moderner Betriebsgrößen jedoch auch eine Weitentwicklung des Angebotes und steht somit einer Attraktivitätssteigerung und Erhöhung der Ausstrahlung des Zentrums entgegen. Der

mit 3.850 m² Verkaufsfläche mit Abstand größte Magnetbetrieb des Zentrums, der Verbrauchermarkt Toom am Ohligser Markt, präsentiert sich insgesamt nur begrenzt zukunftsfähig (u. a. problematische Zweigeschossigkeit des Ladenlokals).

Die räumlich-funktionale Organisation des Nebenzentrums Solingen-Ohligs ist durch eine bandartige Struktur der Hauptlage Düsseldorfer Straße gekennzeichnet, die sich zwischen den beiden Polen Hauptbahnhof und Ohligser Markt erstreckt. Ergänzende Randlagen befinden sich v. a. südwestlich der Hauptlage mit überwiegend dispersem, teilweise hochwertigen Einzelhandelsbesatz. Während der Hauptbahnhof als östlicher Abschlusspol und Frequenzbringer für das Zentrum Ohligs eine ansprechende Eingangssituation ausbildet, ist dem Ohligser Markt als westlichem Abschluss der Hauptlage eine steigerungsfähige städtebaulich-funktionale Prägnanz zu attestieren.

Entwicklungsperspektiven für das Zentrum Solingen-Ohligs

Vor dem skizzierten Hintergrund stellt der Vorhabenstandort am Ohligser Markt aus Gutachtersicht ein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung moderner Angebotsformen und die funktionale wie städtebauliche Attraktivierung des Ohligser Marktes als westlichem Pol der Knochenstruktur dar. Größere Betriebsstrukturen am Vorhabenstandort können die bestehenden, kleinteiligen Strukturen sinnvoll ergänzen und zu einer Aufwertung des Zentrums insgesamt führen. Die Maßstäblichkeit der Entwicklung – auch in Relation zum Hauptzentrum Solingen-Mitte – ist hierbei jedoch stets zu wahren. Konkret erfordert die Stärkung des Nebenzentrums vor allem eine Profilierung in zentrenrelevanten Branchen wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Sport, Spielwaren oder Elektro / Multimedia, aber auch eine Sicherung bzw. den Ausbau der Grundversorgungsfunktion des Zentrums durch die Ansiedlung moderner und zukunftsfähiger Angebote, wie sie am Standort Olbo u. a. in Form eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters geplant sind. Jedoch erscheint in diesem Fall die Aufgabe des bestehenden Verbrauchermarktes Toom am Marktplatz als fast zwangsläufig, weshalb eine frühzeitige Befassung mit möglichen Nachnutzungen für die Immobilie erfolgen sollte, wobei eine einzelhandelsseitige Nutzung unter betriebswirtschaftlichen Aspekten voraussichtlich eher nur das Erdgeschoss eine realistische Option darstellt.

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum

Durch die Vorhabenrealisierung werden vermehrt auch einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtbezirks Ohligs / Auf der Höhe / Merscheid generiert werden; zudem wird es auch zu einer Umlenkung von bislang aus dem Stadtbezirk abfließender einzelhandelsrelevanter Kaufkraft auf das Zentrum Solingen-Ohligs kommen. Vor diesem Hintergrund wurden als Untersuchungsraum für die vorliegende Analyse neben der Stadt Solingen auch die angrenzenden Kommunen Haan, Hilden, Langenfeld und Leichlingen definiert. In diesem insgesamt rd. 331.000 Einwohner umfassenden Raum wurden 198.500m² projektrelevante Verkaufsfläche ermittelt, auf der geschätzte 796 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt liegt hierbei in der Stadt Solingen.

Einschätzung der Vorhabenauswirkungen und Empfehlungen zur Dimensionierung

Abweichend von dem im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse üblichen Vorgehen, für eine konkrete Vorhabendimensionierung die induzierten Umsatzumverteilungen zu errechnen und diese auf ihre städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit zu bewerten, wurde im vorliegenden Fall umgekehrt die Vorhabendimensionierung ermittelt, für die die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens sowohl für die Stadt Solingen als auch die Umlandkommunen gewährleistet werden kann. Im Hinblick auf die tolerierbaren Umsatzentzüge

des bestehenden Einzelhandels wurden diesbezüglich bewusst niedrige Schwellenwerte angesetzt, so u. a. maximal 7 % in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen. Im Nebenzentrum Solingen-Ohligs selbst können in Folge der Vorhabenrealisierung zwar in einzelnen Branchen höhere Umsatzumverteilungen von bis zu 15 % auftreten; in der Summe ist jedoch gewährleistet, dass eine Größenordnung von 10 % unterschritten wird. Zu spürbaren Auswirkungen wird es voraussichtlich vor allem in der Branche Nahrungs- und Genussmittel kommen; hier ist eine Aufgabe des bestehenden Verbrauchermarktes Toom als nahezu sicher einzustufen. Auch relevante Beeinträchtigungen weiterer Anbieter im Zentrum sind nicht auszuschließen, jedoch müssen diese mit den positiven Auswirkungen der Vorhabenrealisierung abgewogen werden. Generell ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Umsatzumverteilungen für das Nebenzentrum Ohligs einen Worst Case-Ansatz abbilden. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben ergänzende Angebote zu etablieren und die Attraktivität des Zentrums insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können.

Insgesamt wird als **Obergrenze** für das Vorhaben eine Größe von **8.000 m² Gesamtverkaufsfläche** für **zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** vorgeschlagen (Tabelle 1). Innerhalb dieses Gesamtrahmens sind ergänzend Obergrenzen für die einzelnen zentren- und nahversorgungsrelevanten Bausteine des Vorhabens *Lebensmittelvollsortimenter* (max. 2.500 m² VKF), *Lebensmitteldiscounter* (max. 1.100 m² VKF) sowie *Weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente* (max. 4.400 m² VKF) vorgesehen. **Ergänzend** sollen **nicht-zentrenrelevante Sortimente** (z. B. Möbel), von denen definitionsgemäß keine Zentrengefährdung zu erwarten ist, auf **maximal 1.000 m² Verkaufsfläche** möglich sein. Demnach ergibt sich eine maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens (inkl. nicht-zentrenrelevanter Sortimente) von 9.000 m².

In der Gesamtverkaufsfläche enthalten sind rd. 700 m² Verkaufsfläche des derzeit am Vorhabenstandort befindlichen Textildiscounters kik, die parallel wegfallen werden, so dass

der Zuwachs an zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche am Standort Olbo maximal 7.300 m² betragen wird.

Gleichzeitig werden am Standort **Toom** durch die zu erwartende Aufgabe der derzeitigen Nutzung ebenfalls Verkaufsflächen entfallen. Diese werden sich auf voraussichtlich **1.950 m²** belaufen, da eine einzelhandelsseitige Nachnutzung des 1. OG weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Bezieht man diese im 1. OG der Toom-Immobilie – laut Prognose – wegfallenden Verkaufsflächen von 1.950 m² in die **Flächenbilanz des Zentrums** mit ein, ergibt sich in Folge der Vorhabenrealisierung

ein Zuwachs an zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche für das Zentrum Solingen-Ohligs insgesamt von maximal 5.350 m².

Sollte auch die EG-Fläche des Toom-Marktes nicht oder nur partiell einzelhandelsseitig nachgenutzt werden, reduziert sich der Verkaufsflächenzuwachs des Zentrums weiter auf **minimal 3.450 m²**.

Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des **§ 24a LEPro NRW** sowie den Kriterien des **Regionalen Einzelhandelskonzeptes** für das Bergische Städtedreieck ist für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung (vgl. Tabelle 1) ebenfalls gegeben.

Tabelle 1: Maximale verträgliche Verkaufsflächendimensionierung der Einzelhandelsbausteine auf dem Olbo-Gelände (Poolbildung[1])

Gesamtrahmen	Obergrenzen für einzelne Bausteine	Branchenspezifische Obergrenzen	
Obergrenze für **zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt**: **8.000 m²** VKF	**Lebensmittelvollsortimenter** mit bis zu **2.500 m² VKF**, inkl. zentren- und nicht-zentrenrelevanter Nebensortimente in üblicher Größenordnung (bis maximal ca. 20 % der VKF)	Keine weiteren branchenspezifischen Beschränkungen	
	Lebensmitteldiscounter mit bis zu **1.100 m² VKF**, inkl. zentren- und nicht-zentrenrelevanter Nebensortimente und Aktionswaren in üblicher Größenordnung (bis maximal ca. 20 % der VKF)	Keine weiteren branchenspezifischen Beschränkungen	
	Weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: maximal 4.400 m² VKF (700 m² VKF Bestand[3] zzgl. 3.700 m² VKF maximaler Zuwachs)	Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 m² VKF[2]
		Zoo	max. 800 m² VKF
		Gesundheit und Körperpflege	max. 500 m² VKF
		Bücher	max. 200 m² VKF
		Bekleidung /Wäsche	max. 3.200 m² VKF (inkl. 700 m² Bestand[3])
		Schuhe / Lederwaren	max. 500 m² VKF
		GPK / Haushaltswaren	max. 800 m² VKF
		Spielwaren / Hobbyartikel	max. 300 m² VKF
		Sport und Freizeit	max. 400 m² VKF
		Elektronik / Multimedia (inkl. Elektrokleingeräte)	max. 1.000 m² VKF
		Weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. Schreibwaren)	je max. 100 m² VKF
Ergänzend: Nicht-zentrenrelevante Sortimente auf maximal **1.000 m²** VKF (weitere VKF für nicht-zentrenrelevante Sortimente nur zu Lasten der 4.400 m² VKF für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente möglich)		Keine weiteren branchenspezifischen Beschränkungen	

[1] Die maximal möglichen Verkaufsflächen der einzelnen Bausteine überschreiten in der Summe teilweise die genannten Obergrenzen, was dem Betreiber im Sinne einer Poolbildung eine gewisse Flexibilität in der Branchenstruktur ermöglicht, wobei die Obergrenzen stets einzuhalten sind.

[2] Bei kleinerer Dimensionierung von Lebensmittelvollsortimenter und / oder -discounter wären auch größere Flächen z. B. für die Etablierung einer Markthalle möglich. [3] kik

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o. g. Kennwerte

Planzeichen und ihre Erläuterungen

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiet Einkaufszentrum, Dienstleistungen, Wohnen

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Friedhof
- Freibad
- Spielplatz

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport-und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Bildungseinrichtung (Schule)
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post,Telekommunikation
- Feuerwehr
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Ü Überschwemmungsgebiet
- W Wasserschutzzone I, II, IIIb

Flächen für den überörtlichen Verkehr, für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße und sonstige Verkehrsfläche
- in Aussicht genommene Straßenplanung
- Parkhaus
- Bahnanlagen
- Bahnhof
- Haltepunkt
- Hubschrauberlandeplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- L Landschaftsschutzgebiet
- Für Kompensationsmaßnahmen geeignete Flächen (Kompensationsflächenpool)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für dieVersorgungs-Abfall-und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,sowie Ablagerungen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- VN Versickerung Niederschlagswasser
- Windenergieanlage
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Deponie, Ablagerungen
- Post, Telekomunikation

Regelungen für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

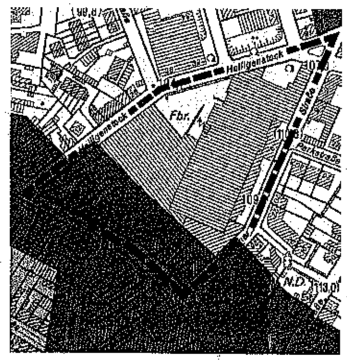
Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen

- E Elektrizitätsleitung
- G Gasleitung
- W Wasserleitung
- FH Fernwärmeleitung
- A Abwasserleitung
- Öl Fernölleitung

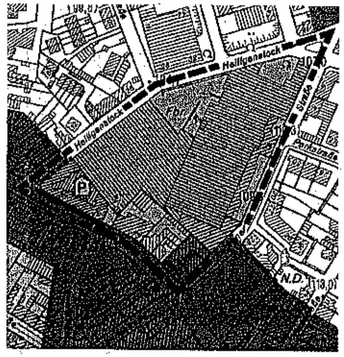
Sonstige Darstellungen

- Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- PA Parkierungsanlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Richtfunkstrecken

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



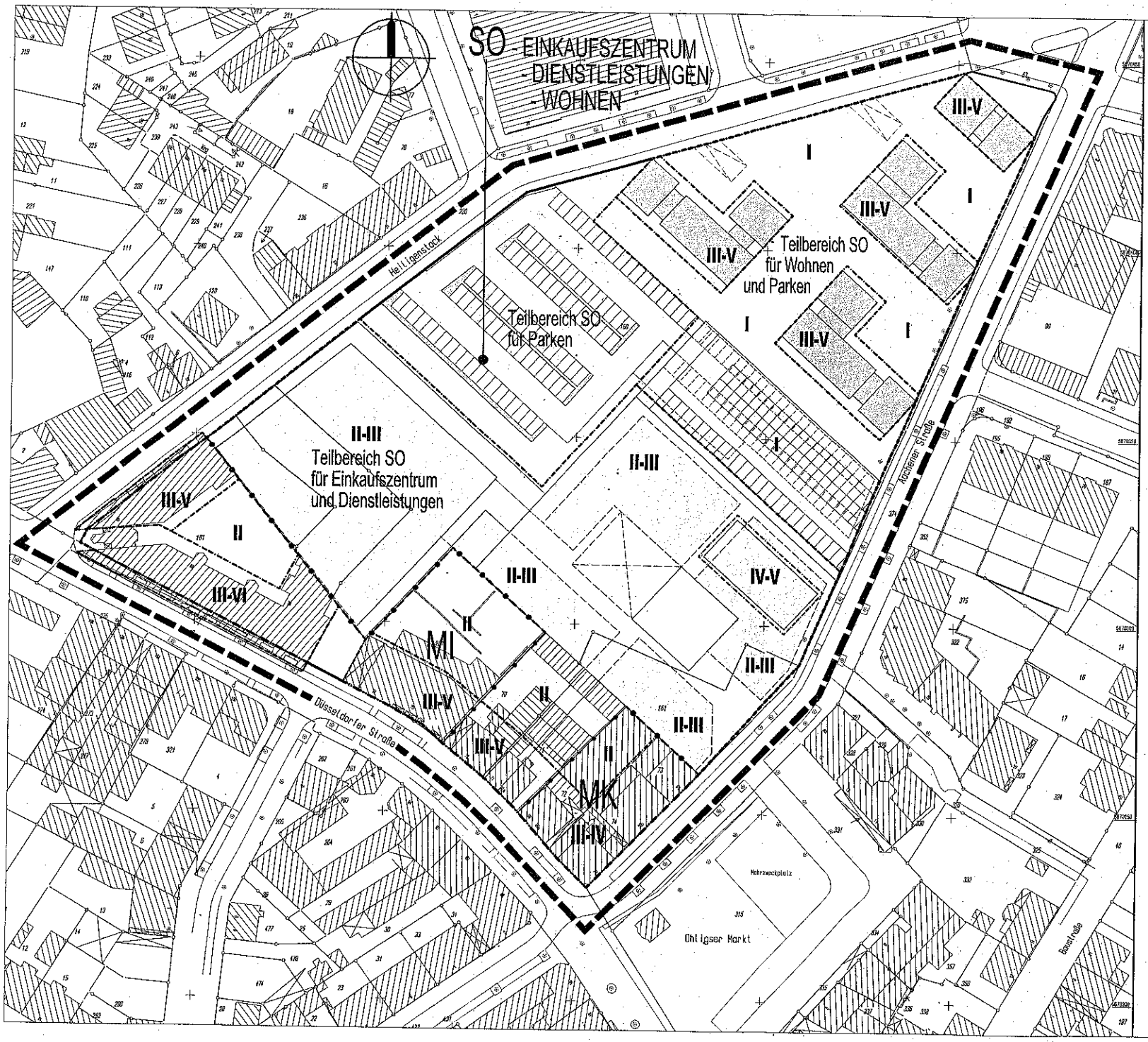
Der Ausschuß für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität (ASUKM) hat dem Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem §3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), in der z. Zt. geltenden Fassung, angeordnet. Vorsitzende (r) Solingen ,	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Solingen " DIE STADT " Nr. vom hat diese Planänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),in der z. Zt. geltenden Fassung, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Oberbürgermeister I.V. Erster Beigeordneter Solingen ,	Der Rat der Stadt hat diese Flächennutzungsplanänderung am festgestellt. Oberbürgermeister Solingen ,	Diese Planänderung ist gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),in der z.Zt. geltenden Fassung , mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Bezirksregierung Düsseldorf i.A. Düsseldorf ,	Die Genehmigung der Bezirksregierung vom ist gemäß § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), in der z. Zt. geltenden Fassung , am im Amtsblatt der Stadt Solingen " DIE STADT " Nr. bekanntgemacht worden. Der Oberbürgermeister I.V. Erster Beigeordneter Solingen ,	

Stadt Solingen

Flächennutzungsplanänderung Nr. 18/04

Ausfertigung

Maßstab 1: 5000



BEBAUUNGSPLANVORENTWURF
O 552 - Heiligenstock - Aachener Str. - Düsseldorfer Str.

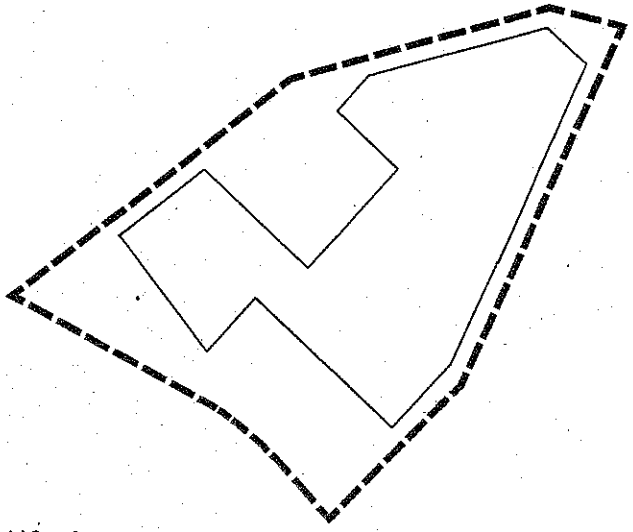
LEGENDE

- Planbereich
- SO — Sondergebiet
- gepl. Geschäftsgeb. / Passagen etc.
- geplante Wohngebäude
- gepl. Stellplätze unter-/ oberirdisch
- MK — Kerngebiet
- MI — Mischgebiet
- V / III-IV — Zahl der Vollgeschosse max. / von - bis
- Baulinie
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze
- Baugrenze = Nutzungsgrenze
- öffentliche Verkehrsfläche

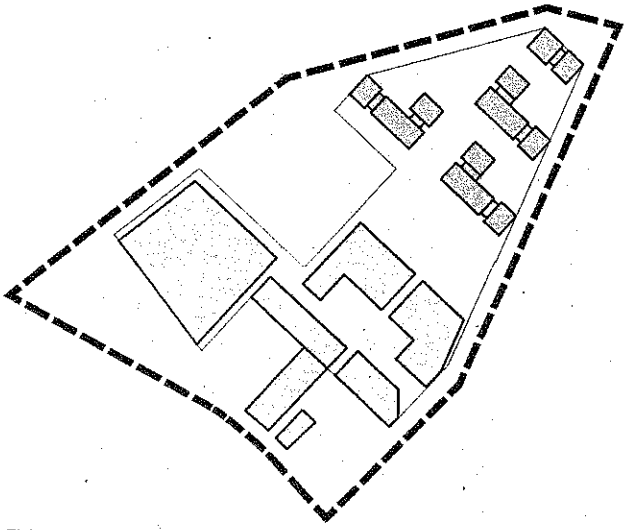
Stadt Solingen
Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege
Stand Trägerbeteiligung Juni 2011
Maßstab 1:1000

10 20 30 40 50

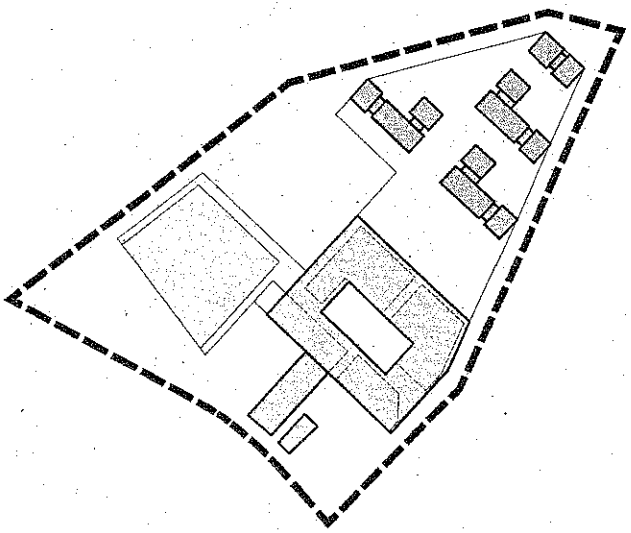
DARSTELLUNG DER VERSCHIEDENEN GESCHOSSEBENEN



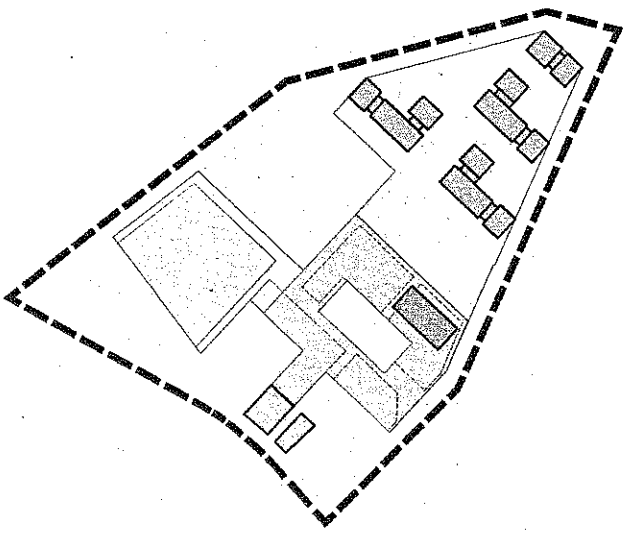
UG = Ebene Heiligenstock



EG = Ebene Aachenr Str.



1. OG



2. - 4. OG