

Der Bürgermeister

Hilden, den 17.06.2011
AZ.: IV/61.1 Groll STEP



Hilden

Mitteilungsvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan O552 der Stadt Solingen mit Änderung des
Flächennutzungsplanes für das Gebiet zwischen Heiligenstock,
Aachener Straße und Düsseldorfer Straße im Stadtteil SG-Ohligs;
Fühzeitige Beteiligung der Stadt Hilden**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen			nein	
Produktnummer		Bezeichnung		
Investitions-Nr.:				
Mittel stehen zur Verfügung:				
Haushaltsjahr:				
Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 10.06.2011 (Eingang bei der Stadt Hilden am 16.06.2011) informierte die Stadt Solingen über den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. O 552 sowie zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 18/04 für das Gebiet zwischen Heiligenstock, Aachener Straße und Düsseldorfer Straße im Stadtbezirk Ohligs/ Aufderhöhe/ Merscheid.

Die Beteiligung der Stadt Hilden erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Basis des § 2 Abs. 2 BauGB. Es wird um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Im Detail geht es in dem genannten Aufstellungsverfahren um folgendes:

Ein ehemals gewerblich genutztes Areal im Zentrum des Stadtteils Ohligs (in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz Ohligs) soll neu genutzt werden. Als neue Nutzung vorgesehen ist eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und ggfls. Büros.

Ausführliche Informationen gehen aus den als Anlage beigefügten Materialien hervor, so dass an dieser Stelle nur auf die Kerninhalte eingegangen werden muss.

Zunächst ist festzuhalten, dass der betroffene Standort ein sogenannter „integrierter Standort“ ist, er befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils SG-Ohligs in unmittelbarer Innenstadtlage. Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck Wuppertal, Remscheid und Solingen aus 2006 betrachtet Teile des Plangebietes als Erweiterungszone des Nebenzentrums Ohligs, so dass insgesamt landesplanerischen Gesichtspunkten Rechnung getragen wird.

Die geschilderte Nutzungsmischung entspricht typischen innerstädtischen Strukturen; aus stadtplanerischer Sicht handelt es sich um eine folgerichtige Weiterentwicklung für den Standort.

Von den Dimensionen her sieht die Planung folgende Eckpunkte vor:

- für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ca. 8000m² Verkaufsfläche (dies bedeutet im Detail eine neue zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 5350m², weil die Stadt Solingen davon ausgeht, dass die heute vorhandene Verkaufsfläche des Kaufparks (ehemals toom) erheblich – insbesondere um die Fläche im 1. Obergeschoss – verkleinert wird);
- für nicht-zentrenrelevante Sortimente ca. 1000m² Verkaufsfläche;
- bis zu 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau;
- bis zu 350 KFZ-Stellplätze.

Hierbei werden gut 3600m² der Verkaufsfläche bereits durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Lebensmittel-Discounter eingenommen werden, die als sog. „Ankerbetriebe“ betrachtet werden.

Weitere Firmen, die als Mieter im Gespräch sind, etwa C&A oder H&M, sind ebenfalls in Hilden ansässig.

Neben einer Einzelhandelsnutzung sind zudem ein Fitness-Center und ein Bowling-Center (jeweils mit vierstelligem Flächenbedarf) sowie gastronomische Betriebe vorgesehen.

Von der Zeitplanung her stellt man sich in Solingen einen Baubeginn in 2012, eine Fertigstellung in 2013 vor. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird es sicher 2014 werden, bis das geplante Sondergebiet „O-Quartier“ funktionsfähig sein wird.

Dies gilt umso mehr, als dass das Projekt gerade im Ohligs heftig und kontrovers diskutiert wird, so dass auch erst einmal das Ergebnis des Bauleitplan-Verfahrens abgewartet werden muss.

Insgesamt sieht die Verwaltung in der hier für Solingen-Ohligs aufgezeigten Entwicklung keine unmittelbaren Gefahren für das Wohl und Wehe der Hildener Innenstadt; das Projekt zielt eher darauf, die Kaufkraftbindung für Solingen-Ohligs zu verbessern. Die Konkurrenzsituation ist aber wiederum ebenso auf Ohligs ausgerichtet. Die Stellungnahme der Verwaltung wird also in diese Richtung „gehen“. Begründete grundsätzliche Bedenken können seitens der Stadt Hilden nicht geäußert werden.

Die fehlende sonstige Anziehungskraft der Innenstadt von Solingen-Ohligs für auswärtige (nicht-Solinger) Kunden wird sich durch das Projekt „O-Quartier“ nicht grundlegend verbessern. Das wird auch durch das „Verträglichkeitsgutachten“ der Stadt Solingen so gesehen, mit dem die Auswirkungen auf den Einzelhandel der umgebenden Kommunen untersucht werden mussten. Die üblichen „Schwellenwerte“ für Auswirkungen von ca. 10% des jeweiligen branchenspezifischen Umsatzes werden in keinem Fall erreicht. Am ehesten betroffen ist noch Solingen-Mitte.

Die Verwaltung wird weiter über das Bauleitplan-Verfahren der Stadt Solingen berichten.

gez. Thiele