

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	13.09.2011
Haupt- und Finanzausschuss	04.10.2011
Rat	18.10.2011

**Bebauungsplan O552 und Flächennutzungsplanänderung 18/04 der Stadt Solingen für das Gebiet zwischen Heiligenstock, Aachener Straße und Düsseldorfer Straße;
- Stadtbezirk Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid -
hier: Stellungnahme der Stadt Haan**

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme zum Bebauungsplan O552 und Flächennutzungsplanänderung 18/04 der Stadt Solingen für das Gebiet zwischen Heiligenstock, Aachener Straße und Düsseldorfer Straße - Stadtbezirk Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid - wird entsprechend dieser Sitzungsvorlage zugestimmt.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Mit dem Schreiben vom 10.06.2011 wurde die Stadt Haan gemäß § 2 (2) BauGB als Nachbargemeinde zum Bebauungsplan O552 und zur Flächennutzungsplanänderung 18/04 der Stadt Solingen für das Gebiet zwischen Heiligenstock, Aachener Straße und Düsseldorfer Straße beteiligt.

Im Hinblick auf die Fristsetzung zur Stellungnahme wurde die Stadt Solingen aufgrund der erforderlichen politischen Beratungen und Beschlussfassung in Haan um Verlängerung gebeten.

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung dienen dazu, den genannten Baublock besser mit einer neuen Nutzung an die Geschäftslage der Düsseldorfer Straße in Solingen-Ohligs und den Ohligser Markt anzubinden. Es ist

vorgesehen ein Einkaufszentrum moderner Art zu entwickeln. Weiterhin sollen ein gastronomisches Angebot und Dienstleistungen auf dem vormals gewerblich genutzten Gelände, darüber hinaus entlang der Aachener Straße eine Wohnbebauung entstehen.

Die Details der Planung sind den in der Anlage enthaltenen Beteiligungsunterlagen zu entnehmen.

Für das Projekt der Planung wurde eine Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse erstellt. Die neu hinzukommenden Einzelhandelsflächen stehen in Konkurrenz zu Versorgungsbereichen benachbarter Städte, so auch in Haan. Die Einzelhandelsflächen sollen das Ohligser Stadtteilzentrum ergänzen und weiterentwickeln. Im Einkaufszentrum sind maximal 8000 qm Verkaufsfläche zu erreichen. Durch voraussichtlich wegfallende andere Verkaufsflächen kommen in der Bilanz 5.350 qm zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche in Ohligs hinzu.

Beeinträchtigung Haaner Belange

Nach erster Aussage des Gutachters für das Haaner Einzelhandelskonzept ist für die Stadt Haan davon auszugehen, dass beim Sortiment „Bekleidung / Wäsche“ die relative Umsatzverlagerung aus dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Haan bei rund 10 % liegen dürfte. Diese Umsatzverlagerung liegt damit im Bereich der Verträglichkeitsschwelle. Dieser ist im Kontext des § 11, Abs.3 BauNVO allenfalls als „abwägungsrelevant“ einzuordnen. Gerichte würden aus den erarbeiteten gutachterlichen Befunden keine „schädlichen Auswirkungen“ ableiten.

Dennoch sollte die Stadt Haan auf ihre Planungshoheit und erhebliche Beeinträchtigung ihrer ureigenen Entwicklungsspielräume verweisen. Die Umsatzverlagerungseffekte dürften die Realisierungschancen der in Haan projektierten „Windhövel-Passage“ erheblich einschränken.

Das von der Stadt Solingen vorgelegte Gutachten hat bei den erarbeiteten Basisdaten hinsichtlich der regionalen Angebotsstrukturen Schwachstellen im Bereich:

- der prognostizierten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten,
- der Bewertung der Attraktivität der jeweiligen, im Wettbewerb stehenden Versorgungszentren in der Region,
- der Interpretation der ermittelten regionalen Umsatzverlagerungseffekte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Erforderlich wäre eine umfassende Plausibilitätsprüfung des vorliegenden Solinger Gutachtens hinsichtlich der Annahmen zu Flächenproduktivitäten, der regionalen Angebotsattraktivitäten und des räumlichen Einkaufsverhaltens.

Ebenso ist anzuregen, eine Bewertung der aktuellen Angebotsqualitäten durch weitere Standortrecherchen „vor Ort“ mit einem überschlägigen Abgleich der Einzelhandelsdaten anderer Gutachter durchzuführen.

Alternative Berechnungen der Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt von Haan für alle relevanten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind auf Basis veränderter Grundannahmen und ergänzender örtlicher Recherchen kompatibel zum Haaner Einzelhandelskonzept 2006 der CIMA durchzuführen.

Ferner ist eine Dokumentation der Beeinträchtigung der Gestaltungsspielräume der Stadt Haan in Bezug auf eine optimale Entwicklung der Innenstadt erforderlich, um den Bebauungsplan O552 und die Flächennutzungsplanänderung 18/04 der Stadt Solingen richtig bewerten und darüber abschließend entscheiden zu können.

Im Übrigen wird durch die vorlegte Planung der Stadt Solingen deutlich, dass die Zentralität und Zukunft der Haaner Innenstadt durch regionale Entwicklungen gefährdet wird und umso dringender Maßnahmen im Haaner Stadtzentrum erforderlich sind sowie Haaner Innenstadtprojekte in die Realisierung gehen müssen.

Stellungnahme zur Planung der Stadt Solingen

Gegen den Bebauungsplan O552 und Flächennutzungsplanänderung 18/04 der Stadt Solingen zwischen Heiligenstock, Aachener Straße und Düsseldorfer Straße - Stadtbezirk Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid - werden Bedenken erhoben.

Die Stadt Haan wird in ihrer Planungshoheit und ihren ureigenen Entwicklungsspielräumen erheblich beeinträchtigt. Obwohl die prognostizierten Umsatzverlagerungseffekte im Kontext des § 11, Abs.3 BauNVO allenfalls als „abwägungsrelevant“ einzuordnen sind, schränkt die Planung der Stadt Solingen doch erheblich die Realisierungschancen der in Haan projektierten „Windhövel-Passage“ und damit der Haaner Innenstadt als zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereich ein.

Um abschließend über die Planung der Stadt Solingen entscheiden zu können, wird eingefordert, dass im vorgelegten Gutachten bei den erarbeiteten Basisdaten hinsichtlich der regionalen Angebotsstrukturen die Schwachstellen aufgearbeitet werden. Die Schwachstellen bestehen hinsichtlich:

- der prognostizierten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten,
- der Bewertung der Attraktivität der jeweiligen, im Wettbewerb stehenden Versorgungszentren in der Region,
- der Interpretation der ermittelten regionalen Umsatzverlagerungseffekte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Plausibilität des vorliegenden Solinger Gutachtens hinsichtlich der Annahmen zu Flächenproduktivitäten, der regionalen Angebotsattraktivitäten und des räumlichen Einkaufsverhaltens ist umfassend zu verdeutlichen.

Ebenso wird eingefordert, eine Bewertung der aktuellen Angebotsqualitäten durch weitere Standortrecherchen vor Ort mit einem überschlägigen Abgleich der Einzelhandelsdaten anderer Gutachter durchzuführen.

Alternative Berechnungen der Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt von Haan für alle relevanten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden auf Basis veränderter Grundannahmen und ergänzender örtlicher Recherchen kompatibel zum Haaner Einzelhandelskonzept 2006 der CIMA verlangt.

Eine sachgerechte Bewertung und abschließende Entscheidung zum Bebauungsplan O552 und Flächennutzungsplanänderung 18/04 der Stadt Solingen ist nur nach Dokumentation der Beeinträchtigung der Gestaltungsspielräume der Stadt Haan in Bezug auf eine optimale Entwicklung der Innenstadt möglich.

Weiteres Vorgehen

Nach der Beratung im Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wird die Haaner Stellungnahme vorbehaltlich des Ratsbeschlusses an die Stadt Solingen gesandt. Die endgültige Übermittlung bzw. Bestätigung der Stellungnahme erfolgt nach dem Beschluss des Haaner Stadtrates.

Die Stadt Solingen hat über die Stellungnahme der Stadt Haan zu entscheiden. Je nach Ausgang des Verfahrens kann die Stadt Haan gegen den Solinger Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren anstreben. Abhängig von dem Ergebnis der Prüfung der Stadt Solingen und der eigenen Bewertung der Stadt Haan zu den Erfolgsaussichten eines solchen Verfahrens ist im Späteren darüber zu entscheiden.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Schreiben der Stadt Solingen vom 10.06.2011 mit den Beteiligungsunterlagen
- Anlage 2: Städtebauliche Wirkungsanalyse (Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse), Junker und Kruse, März 2011