

Allgemeine Planungsziele

Das Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Olbo-Areals als Wohnquartier herbeizuführen. Auf dem rd. 1,6 ha großen Areal plant der Investor die Errichtung von rd. 300 Wohneinheiten in überwiegend 4- bis 5-geschossigen Gebäuden zuzüglich eines zurückgestaffelten Geschosses. Insgesamt entstehen somit sechs separate Bauteile. Es sollen überwiegend Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern errichtet werden, aber auch ein großer von 4- und ein untergeordneter Anteil von 1-Zimmerwohnungen. Insgesamt soll eine Gesamtwohnfläche im mittelpreisigen Segment von rd. 23 000 m² mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 75 m² realisiert werden, um somit ein breites Wohnungsangebot für alle Alters-/ Zielgruppen bereit zu stellen. Nach derzeitigen Erkenntnissen sollen alle Wohnungen zur Miete angeboten werden.

In dem südlichen Gebäude an der Aachener Straße unmittelbar am Ohligser Markt gelegen, ist in Erdgeschosslage die Errichtung einer gewerblichen Einheit mit rd. 150 bis 200 m² in Form von Einzelhandel oder ggf. Systemgastronomie geplant. Zusätzlich soll auch in der Erdgeschosslage des geplanten Neubaus an der Düsseldorfer Straße 71-73 eine kleinere Gewerbeeinheit von rd. 50 m² zur Ergänzung der dort vorhandenen Nutzungen geschaffen werden.

Es ist eine zentrale Achse in Ost-West-Richtung geplant, die barrierearm durchgängig vom Ohligser Markt bis zur Straße Heiligenstock führt. Die Qualität der Freiflächen wird dadurch bestimmt, dass sie zwar prinzipiell für die Feuerwehr bzw. für gewisse Liefervorgänge befahrbar sind, sie aber nicht für den motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehen sollen, sondern in der Hauptsache der fußläufigen Erschließung und dem Aufenthalt dienen.

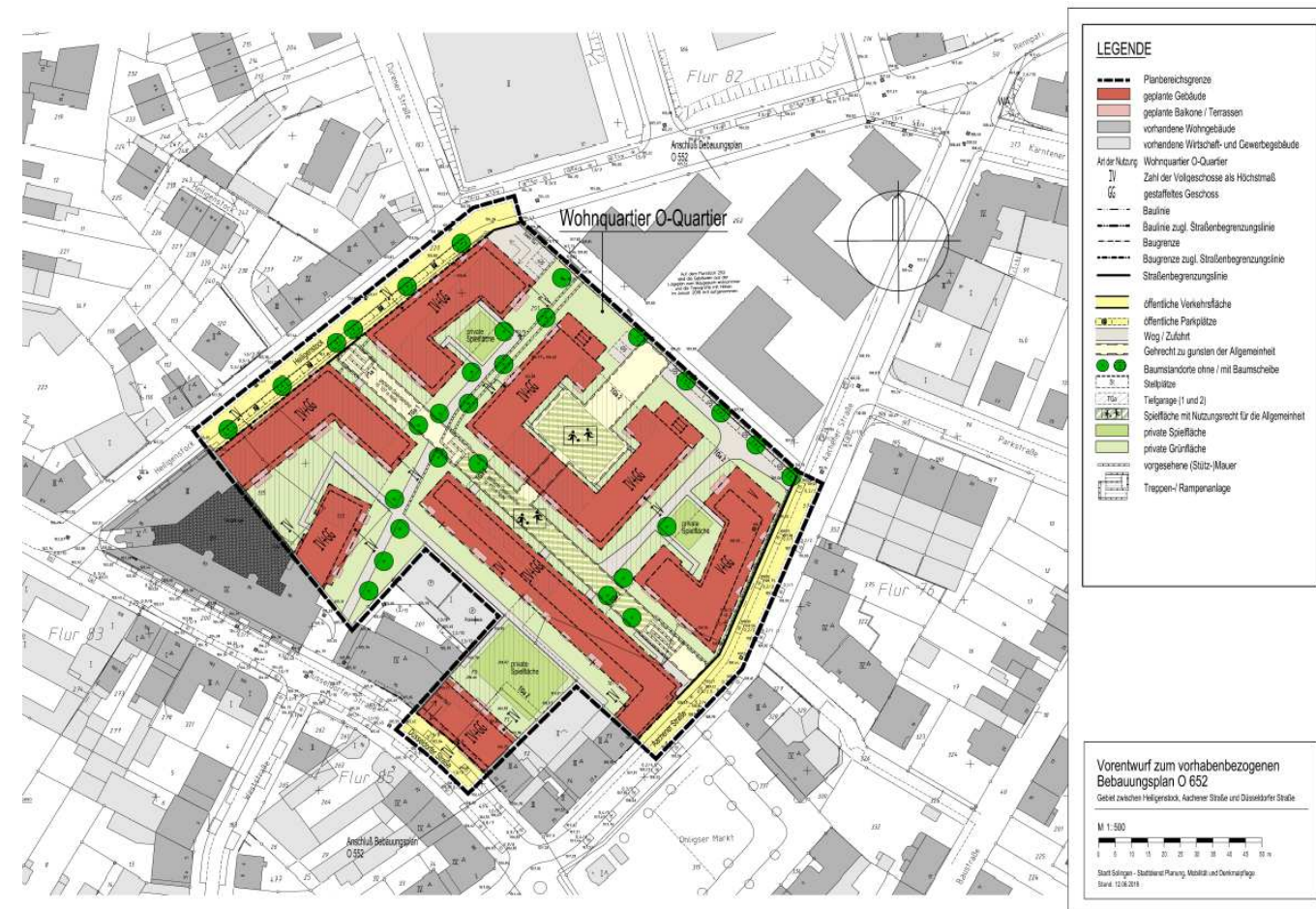
Der städtebauliche Entwurf bietet die Möglichkeit, interne Platzflächen mit privaten Spielbereichen zu errichten, die tw. für die öffentliche Nutzung vorgehalten werden sollen. Eine hohe Ausnutzung des innerstädtischen Areals ist gewollt und erfordern eine hohe Grundflächennzahl (mehr als 0,8) und die o.a. Höhe der Baukörper.

Die Kompensation der erhöhten Grundflächennzahl soll i.W. durch eine Durchgrünung des Quartiers mit Sträuchern und Bäumen ggf. in Kübeln erreicht werden. Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs soll hauptsächlich unterirdisch in einer Tiefgarage mit rd. 210 Stellplätze erfolgen, wobei diese in zwei getrennte räumliche Bereiche aufgeteilt werden, mit jeweils eigenständiger Ein- und Ausfahrt von der Straße Heiligenstock und von dem Grundstück an der bisherigen Düsseldorfer Straße 71-73. Neben zusätzlicher oberirdischer Stellplätze können insg. somit für das gesamte bauliche Projekt rd. 240-245 Stellplätze entstehen.

Im Rahmen der Baumaßnahme wird die erstmalige Herrichtung eines ordnungsgemäßen Gehweges im Bereich der Straße Heiligenstock erfolgen. Ebenfalls soll eine geordnete Markierung der Längsparkmöglichkeiten im Straßenraum vorgenommen werden, wodurch ein Angebot von 12 öffentlichen Parkplätzen geschaffen wird. Bislang bestehen hier ungeordnet Parkmöglichkeiten für rd. 18 Pkw's. Die Herstellung der o.g. Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines Straßenbauvertrages durch den Investor, die Flächen werden im Anschluss unentgeltlich an die Stadt übertragen.

Eine zeitlich befristete Bauverpflichtung soll somit innerhalb eines dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrages verankert werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes O 652 sowie der Flächennutzungsplanberichtigung Nr. B 26/04 wird nach den planungsrechtlichen Bestimmungen des § 13a BauGB (im beschleunigten Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2 a und ohne der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, durchgeführt. Für die Aufstellung der Bauleitplanung werden nach dem Baugesetzbuch insgesamt zweimalig Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Verfahren erfolgen.



Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der **Vorentwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 652 sowie zur Flächennutzungsplanberichtigung Nr. B26/04** werden am **Montag, 09.07.2018, ab 18.00 Uhr** im Rahmen einer Bürgerversammlung in der **Festhalle Ohligs, Talstraße 16 B** dargelegt und erörtert. Der Zugang ist barrierefrei. Die interessierte Öffentlichkeit ist hiermit eingeladen, an der Veranstaltung teilzunehmen. Im Anschluss besteht die Möglichkeit, Einzelfragen an die städtischen Mitarbeiter/innen zu richten.

Zusätzlich sind Terminabsprachen mit den zuständigen Sachbearbeitern, Herrn Möller (☎ 0212/290 – 4221, ✉ b.moeller@solingen.de) bzw. Herrn Lolis (☎ 0212/290 – 4313, ✉ s.lolis@solingen.de) möglich. Schriftliche Stellungnahmen werden bis zum **03.08.2018** an den Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege, Rathaus Solingen – Mitte, 42651 Solingen, Rathausplatz 1, erbeten.

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Anregungen neben dem Inhalt der Anregungen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit dieses die Einsender nicht ausdrücklich verweigern.

Solingen, 26.06.2018

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Hofenrichter
Hofenrichter
Stadtdirektor

