

**Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
zu folgenden Bauleitplanentwürfen:**

**Nr. 602.01 – Rheinlandstraße / Mettmanner Straße –
Nr. 625 – Kostenberg – Aufhebungssatzung
Nr. 636.01 – Fliederbusch / Am Thekbusch –
Nr. 643.04 – Mettmanner Straße / Alte Gießerei –
Nr. 652.01 – Schmalenhofer Straße / Nevigeser Straße –
Nr. 669 – Kastanienallee –
Nr. 752.02 – Eichholzstraße –**

Am 15.01.2015 fand im Rathausnebengebäude, Saal Neviges, Rathausplatz 2, 42551 Velbert, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu den vorgenannten Planverfahren statt. Zu dieser Veranstaltung gem. § 3 BauGB (Baugesetzbuch) und entsprechend der vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Richtlinien für die Öffentlichkeitsbeteiligungen war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 22.12.2014 sowie durch entsprechende Pressenotizen eingeladen worden.

Die Planunterlagen haben eine Stunde vor Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen, so dass Interessierte vorab Gelegenheit hatten, sich zu informieren.

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert-Mitte

Herr Küppers

von der Verwaltung

Frau Jäger
Herr Leißner
Frau Franke

Die Leitung der Veranstaltung übernimmt Herr Küppers als Vorsitzender des Bezirksausschusses Velbert-Mitte.

Er eröffnet die Veranstaltung um 17.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erläutert kurz den Ablauf. Er weist darauf hin, dass die Bürger noch bis zum 30.01.2015 die Möglichkeit haben, Stellungnahmen zu den Bebauungsplanentwürfen abzugeben und übergibt dann das Wort an Frau Jäger.

Frau Jäger erläutert zunächst Grundsätzliches und den Ablauf von Bebauungsplanverfahren. Aufgrund einer Nachfrage erläutert sie, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch angeregt werden könne, den Geltungsbereich eines Plangebietes zu erweitern oder zu verkleinern. Im nachgefragten Fall ist es jedoch so, dass die Grundstücke, die für eine Erweiterung des Geltungsbereichs in Frage kämen, bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 669 - Kastanienallee – liegen würden.

Im weiteren Verlauf stellt sie die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplangebietes **Nr. 602.01 – Rheinlandstraße / Mettmanner Straße –** vor.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die notwendige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 602 – Rheinlandstraße / Fernmeldedienstgebäude –. Aufgrund der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im bestehenden Bebauungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Gebäude wird von der Deutschen Telekom AG in

Teilbereichen noch zu Zwecken der Fernmeldetechnik genutzt, aber ein großer Teil des Gebäudes Rheinlandstraße 24 steht schon seit längerer Zeit leer. Die engen Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass andere Nutzungen wie z.B. Büronutzungen nicht zulässig sind.

Durch die Planung soll die Nutzungsmöglichkeit erweitert, jedoch keine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Aufgrund eines Hinweises aus dem Publikum verdeutlicht Frau Jäger, dass nur mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungen, beispielsweise Büro- oder Dienstleistungsnutzungen, zugelassen werden sollen. Es sei geplant, Vergnügungsstätten jeglicher Art auszuschließen, da sich an dieses Gebiet ein Wohngebiet anschließe.

Der innerhalb des Plangebietes liegende Fernmeldeturm soll erhalten bleiben.

Nachdem keine weiteren Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren gestellt werden, übernimmt Herr Leißner das Wort und erläutert die Planungen in dem Gebiet **Am Kostenberg**.

Der vorliegende Bebauungsplan leidet an einem Mangel, der in einer gerichtlichen Einzelfallentscheidung zu Tage kam und zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führte. Unter Würdigung aller Aspekte hat sich die Stadt dazu entschieden, den Bebauungsplan ersatzlos aufzuheben, zumal die Bebauung abgeschlossen ist.

An- und Ausbauten der bestehenden Häuser und andere bauliche Maßnahmen können nach Aufhebung des Bebauungsplans im Rahmen des § 34 Absatz 2 BauGB genehmigt werden. Dies gelte beispielsweise auch für die Überdachung eines Tennisplatzes.

Zu diesem Bebauungsplanverfahren besteht kein Erläuterungsbedarf aus dem Publikum, so dass Herr Leißner die Planungen am **Fliederbusch** vorstellt.

In diesem Bebauungsplangebiet ist die zugrunde liegende Problematik ähnlich wie im Plangebiet Nr. 602.01 an der Rheinlandstraße.

Für dieses Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan, Nr. 636 – Am neuen Stinder –. Dieser setzt für die Fläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest, so dass die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Da die Grundstückseigentümerin die Fläche nicht mehr entsprechend der Zweckbestimmung nutzen kann, soll diese Festsetzung zu Gunsten einer Wohnbauflächenentwicklung geändert werden. Städtebaulich ist die Umwandlung der Fläche in Wohnbaufläche vertretbar, da auch die übrigen Flächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes der Wohnnutzung dienen und dadurch die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert werden.

Eine Dame erkundigt sich, ob die Straße „Fliederbusch“ im Rahmen dieses Verfahrens ausgebaut werden soll. Herr Leißner erklärt, dass sowohl der bestehende Bebauungsplan als auch der neue für den Fliederbusch Straßenverkehrsfläche festsetzt bzw. festsetzen wird. Letztlich ist die Frage des Straßenausbaus des Fliederbusches nicht Gegenstand des Planungsrechtes, sondern hängt von dem Vollzug des bestehenden Bebauungsplans Nr. 636 – Am neuen Stinder – ab. Dieser setzt westlich der hier zur Rede stehenden Gemeinbedarfsfläche ein Wohngebiet fest, welches über den Fliederbusch erschlossen werden soll. Die Entwicklung dieser Flächen ist städtebaulich grundsätzlich gewünscht, jedoch aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar. Zudem sind auch die Erschließungsflächen nicht im städtischen Eigentum.

Ein Ratsmitglied äußert Bedenken gegen die Planung, da es mit der Aufgabe des Gemeindezentrums keine Treffpunktmöglichkeiten mehr für die Anwohner oder beispielsweise für den Bürgerverein gäbe.

Herr Leißner erläutert, dass die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet eine Weiternutzung des Gemeindezentrums für kirchliche oder soziale Zwecke nicht ausschließt, so dass das Gebäude auch in einem festgesetzten Wohngebiet weiterhin als Treffpunkt

genutzt werden kann. Ob dies jedoch als solches genutzt wird, hängt von den Entwicklungsabsichten des Eigentümers ab.

Auf Nachfrage eines weiteren Ratsmitgliedes, ob auch das Pfarrhaus abgerissen werden könne, erläutert Herr Leißner, dass der Bebauungsplan dies nicht ausschließen würde. Im Plan würden zwei Baufenster festgesetzt und ob diese für die vorhandene Bebauung oder für Neubauten gelten würden, sei planungsrechtlich unerheblich.

Der Vorsitzende fasst abschließend zusammen, dass die Evangelische Kirche sich hier nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten erkundigt habe. Deshalb würde das Planungsrecht entsprechend angepasst werden. Konkrete Aussagen, ob und wie die Kirche das neue Planungsrecht umsetzen wird, können erst zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

Frau Jäger fährt mit der Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens an der **Mettmanner Straße / Alte Gießerei** fort.

Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Das Quartier ist gewerblich geprägt, was aufgrund des bestehenden Planungsrechts auch gewünscht sei. Die bestehenden kleinflächigen Entwicklungsmöglichkeiten und die Gebäude, die gegebenenfalls für eine Umnutzung frei werden, sollen explizit für produzierende und andere Gewerbebetriebe sowie für Handwerksbetriebe vorgehalten werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich an der Mettmanner Straße eine Spielhalle und ein Lebensmitteldiscounter. Diese haben auch nach Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens Bestandsschutz, zusätzliche Ansiedlungen dieser Nutzungsarten sollen zum Schutz des Gewerbebestandes jedoch planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

In dem Quartier bestehen bereits Leerstände von Gewerbehallen, in denen sich derartige, städtebaulich unerwünschte Nutzungen ansiedeln könnten.

Der bestehende Bebauungsplan lässt derzeit Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen zu, die die Bodenpreise erheblich erhöhen würden und dies für Gewerbetreibende nicht mehr bezahlbar sei. Das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie das Vergnügungsstättenkonzept sehen in diesem Bereich keine entsprechenden Nutzungen vor, so dass mit dem Bebauungsplan diese Konzepte umgesetzt würden.

Es sei nicht geplant, eine höhere Versiegelung zuzulassen, als sie nicht schon durch das bestehende Planungsrecht zulässig sei. Auch sei geplant, den bestehenden Grünzug entlang des Flandersbaches als Festsetzung zu übernehmen.

Der Vorsitzende begrüßt die Planung, da hier die Möglichkeit zur Ansiedlung von Handwerkern und Gewerbetreibenden geboten wird, die im Gegensatz zu Betreibern von Vergnügungsstätten und Discountern nicht jeden Preis für ein Grundstück zahlen können.

Nachdem es keine weiteren Fragen oder Anregungen gibt, fährt Frau Jäger mit der Vorstellung des Bebauungsplanverfahrens **Nr. 652.01 – Schmalenhofer Straße / Nevigeser Straße** – fort.

Für das Plangebiet gibt es bereits den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 652 – Putschenheide –. Dieser setzt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten, Jugendfreizeiteinrichtung sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest, so dass die aktuellen Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Neben diesen Nutzungen ist dort auch der Freundes- und Förderkreises Suchtkrankenhilfe e.V.(Café Intakt) untergebracht.

Dieser beabsichtigt den Teilerwerb der Flächen, um die Nutzung langfristig an diesem Standort zu etablieren und im Rahmen von Wohnnutzungen für die betreuten Personen zu erweitern. Da die beabsichtigte Nutzung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen

Bebauungsplans nicht vereinbar ist, soll der Bebauungsplan nun geändert werden. Die geplanten Nutzungen sind alle in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) möglich, deshalb geht es um die Änderung der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche.

Die Fläche an der Kreuzung Nevigeser Straße / Schmalenhofer Straße soll weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden, um die bestehenden Wegeverbindungen über dieses Grundstück zu erhalten.

Der Kindergarten an der Schmalenhofer Straße . .soll ebenfalls erhalten bleiben.

Zwei Ratsmitglieder sehen die geplante Wohnbebauung für suchtkranke Menschen an dieser Stelle kritisch, da sowohl an der Schmalenhofer Straße als auch direkt gegenüber an der Nevigeser Straße zwei Kindergärten seien und der Schulweg vieler Kinder hier entlang führen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass in den politischen Gremien darüber gesprochen wurde, dass der Freundes- und Förderkreises Suchtkrankenhilfe e.V. die Schaffung von insgesamt 10 Wohneinheiten plane.

Ein weiteres Ratsmitglied weist auf die Situation von Gut Stock im Langenhorst hin. Hier liegt eine Suchthilfeeinrichtung auch in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet und bislang hätte dies noch nie Probleme gegeben.

Frau Jäger erläutert, dass auch im Plangebiet bislang keine Schwierigkeiten zwischen den Kindergärten und dem Café Intakt bekannt seien. Das Café intakt ist seit 2006 an dieser Stelle untergebracht. Die geäußerten Bedenken werden jedoch ernst genommen und mit der Kirche und Vertretern des Freundes- und Förderkreises Suchtkrankenhilfe e.V. besprochen.

Unter den Teilnehmern wurde darüber diskutiert, ob die Kirche die Nutzung der Friedenskirche aufgeben will und ob das Gebäude anderweitig genutzt oder sogar abgerissen werden soll.

Zwei Ratsmitglieder bemängeln die Informationspolitik der Kirche und wünschen sich mehr Transparenz, zumal kirchliche Gebäude in der Regel stadtbildprägend seien.

Der Vorsitzende führt aus, dass er zwar auch davon gehört habe, dass die Nutzung der Friedenskirche aufgegeben werden soll, von einem Abriss habe er aber noch nichts gehört. Er erläutert, dass der Bürgerverein Birth / Losenburg seinerzeit Vertreter der Kirche zu sich eingeladen habe, um sich über die Pläne über die Nutzungsänderung der ehemaligen Erlöserkirche in Birth berichten zu lassen. Er regt an, dass der Bürgerverein Oberstadt Vertreter der Kirche zu einer Sitzung einlädt und sich direkt über die Vorhaben rund um die Friedenskirche informieren lässt.

Herr Leißner bekräftigt die Aussage des Vorsitzenden, da auch er nur von einer Nutzungsaufgabe der Friedenskirche, nicht aber von einem Abriss gehört habe.

Planungsrechtlich ist dies nicht relevant, da bei der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine kirchliche Nutzung weiterhin zulässig sein wird. Daher würde künftig eine Nutzung für kirchliche und soziale Zwecke an sich nicht ausgeschlossen, ließe gleichzeitig aber auch Spielraum für andere Nutzungen.

Abschließend ist festzuhalten, dass die geplante Nutzung durch den Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. zum Teil begrüßt, aber auch zum Teil kritisch gesehen wird.

Nach Abschluss der Diskussion erläutert Frau Jäger die Planungen an der **Kastanienallee**. Das Plangebiet entspricht weitestgehend dem Bereich des Sportplatzes, der noch voraussichtlich bis Ende 2015 genutzt wird.

Die bislang entwickelte Rahmenplanung sieht verschiedene Einfamilienhaustypen sowie Mehrfamilienhäuser vor. Hierbei handelt es sich jedoch um eine städtebauliche Grundkonzeption, bei der sowohl die genaue Lage der Erschließungsstraße und die Anordnung der Häuser variabel ist und nicht abschließend feststeht.

Bei der Planung wurde die „Kessellage“ des Sportplatzes berücksichtigt. Das Gelände muss aber grundsätzlich noch baureif gemacht und saniert werden. Hierbei ist auch eine Modellierung des Geländes möglich, um dieses wieder in das Stadtgefüge zu integrieren.

Aufgrund eines Hinweises aus dem Publikum erläutert Frau Jäger, dass es eine Bodengrunduntersuchung aus dem Jahr 2007 gibt, die keine Problematik hinsichtlich von Bodenabsenkungen aufweist. Der Hinweis wird jedoch aufgenommen und mit der zuständigen Stelle bei den Technischen Betrieben rückgekoppelt.

Frau Jäger erläutert, dass im Rahmen der Baureifmachung des Geländes Bäume gefällt werden müssen. Die Rahmenplanung sieht aber bereits jetzt die straßenbegleitende Neuanpflanzung von Bäumen entsprechend der Straßennamen vor, um die Identität des Quartiers zu erhalten.

Zwei Herren sehen die Bebauung zum östlich gelegenen Hang kritisch, da dieser mit vermarktet werden müsse. Bei einem Verbleib im städtischen Eigentum könne die Pflege der Hangfläche kaum gewährleistet werden.

Es wird eine dichtere Bebauung zum Hang hin vorgeschlagen.

Frau Jäger führt aus, dass momentan die Erhaltung des Hangs, unter anderem als bessere Abgrenzung der Wohnbebauung zum östlich, oberhalb des Hanges gelegenen Umspannwerkes geplant sei. Ob der Hang selbst später mitverkauft oder im städtischen Besitz bleiben solle, würde noch geprüft werden.

Eine Dame regt die Einrichtung eines Spielplatzes in dem Wohnviertel an. Alternativ könne auch der Spielplatz an der Weidenstraße aufgewertet werden.

Frau Jäger sagt zu, die Anregung aufzunehmen. Bereits in der Rahmenplanung sei ein Quartiersplatz berücksichtigt. Gegebenfalls könne dieser vergrößert und mit Spielgeräten ausgestattet werden.

Jemand aus dem Publikum erkundigt sich nach der Entwässerung.

Frau Jäger führt aus, dass das Plangebiet im Generalentwässerungsplan für eine Entwässerung über den Mischwasserkanal zur Birkenstraße hin eingeplant sei. Da der Kanal jedoch bereits sehr ausgelastet sei, sei eine Staumöglichkeit im Plangebiet einzuplanen, sodass das Wasser gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden könne. Aufgrund der Belastung des Kanals soll im Verfahren jedoch auch geprüft werden, ob auf Teilflächen eine Versickerung möglich sei.

Der Vorsitzende begrüßt eine gutachterliche Prüfung der Entwässerung, da ihm von Anwohnern der Birkenstraße von der Problematik der Kanalüberlastung berichtet worden sei.

Ein Ratsmitglied schlägt vor, in dem Plangebiet keine Wohnbebauung sondern ein Gewerbe- oder Dienstleistungszentrum zu planen. Ihrer Ansicht nach würden derzeit wesentlich mehr Wohnbauflächen entwickelt und die notwendigen gewerblichen Flächen würden nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Frau Jäger führt aus, dass an der Heiligenhauser Straße / Ecke Flandersbacher Weg ein Gebiet sei, in dem gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungszentren zulässig seien. Hier besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Kapazitäten seien noch nicht erschöpft.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich an der Kastanienallee bereits als Wohnbaufläche dargestellt, deshalb wäre ein Gewerbebestandort nicht ohne Weiteres möglich und an dieser Stelle in der Größenordnung auch städtebaulich nicht gewünscht. Durch den Bebauungsplan Nr. 602.01 werden derzeit auf dem angrenzenden Grundstück der Telekom die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sei der Wohnflächenbedarf bis 2020 nachgewiesen und würde perspektivisch benötigt werden um sowohl den quantitativen als auch den qualitativen Bedarf zu decken.

Da keine weiteren Fragen mehr zu den Planungen an der Kastanienallee gestellt werden, fährt Herr Leißner mit der Erläuterung der aktuellen Planung an der **Eichholzstraße** fort.

Sowohl im alten als auch im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Velbert sei die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dies zeige die perspektivisch von der Stadt

vorgesehene Nutzungsart der Flächen auf, bedeute jedoch nicht, dass zum jetzigen Zeitpunkt bereits Baurecht bestehe. Erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens läge abschließend Baurecht vor.

Die ersten Planungen sehen vor, hinter dem Gebäude Eichholzstraße 21 -23 einen Baukörper zu errichten, der Art und Maß des bestehenden Gebäudes widerspiegelt.

Einige Anwohner äußern ihren Unmut über die Bebauung. Sie empfinden den bestehenden Baukörper bereits als unpassend in einer Straße, die von einer Einfamilienhausbebauung geprägt sei.

Außerdem sind sie verwundert darüber, dass dem Vorbesitzer über Jahre eine Bebauung nicht genehmigt wurde und sie jetzt ermöglicht werden soll.

Eine Dame schlägt vor, auf der Fläche einen Spielplatz zu errichten.

Ein Ratsmitglied greift die Bedenken der Anwohner auf und äußert sich auch kritisch zu einem weiteren Mehrfamilienhaus in der Eichholzstraße. Er weist auf den Siedlungscharakter der Straße hin und gibt zu bedenken, dass sowohl die Eichholzstraße als auch der Kreuzungsbereich in die Schmalenhofer Straße dann verkehrstechnisch überlastet seien.

Er könne sich jedoch vorstellen, dass dort eine Einfamilienhausbebauung errichtet werden könne.

Der Vorsitzende erwidert, dass es kein Ausschlusskriterium für eine Nachverdichtung sei, dass die Fläche bislang noch nicht bebaut wurde.

So wie der neue Baukörper geplant sei, würde er hinter dem bestehenden Gebäude kaum sichtbar sein.

Herr Leißner führt aus, dass die Machbarkeit des Bauvorhabens gerade in den Punkten Lärm und Verkehr durch entsprechende Gutachten geprüft werden könne. Der geplante Baukörper sei vom Volumen her nicht mehr, als es das Maß der baulichen Nutzung an der Eichholzstraße bereits jetzt vorgebe.

Er hält fest, dass die Anwohner die geplante Bebauung als zu dicht empfinden würden.

Auf Nachfrage eines Herrn aus dem Publikum, ob es Alternativplanungen gäbe, erläutert Herr Leißner, dass Alternativen aus den zusammen getragenen Informationen entwickelt werden würden. Die Alternative „Nullvariante“, also dass keine Bebauung erfolgt, wäre nicht geplant, da sich die Stadt durch die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bereits grundsätzlich positioniert hat.

Der Vorsitzende fasst abschließend zusammen, dass die Anwohner einer Bebauung der Fläche grundsätzlich kritisch gegenüber stehen, aber die Bebauung mit einem ähnlichen Baukörper wie dem bestehenden ablehnen würden.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich der Vorsitzende für das Interesse und beendet die Veranstaltung um 18.40 h.

Für die Richtigkeit:

gez.
Hans Küppers
Vorsitzender des Bezirks-
ausschusses Velbert-
Mitte

gez.
Klara Jäger
Dipl. Ing.

gez.
Björn Leißner
Dipl.-Ing.

gez.
Manuela Franke
Schriftführerin