

Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu folgendem Bauleitplanentwurf:

453 – Gewerbestraße – 1. Änderung

Am 23.04.2008 fand im Feuerwehrgerätehaus, Siebeneicker Straße 19, in Velbert-Neviges die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem vorgenannten Planverfahren statt. Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 15.04.2008 sowie durch entsprechende Pressenotizen eingeladen worden. Von den anwesenden Personen, die der Einladung gefolgt sind, haben sich 13 in die Teilnehmerliste eingetragen.

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

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert-Neviges als Vorsitzender

Herr Tegtmeier

von der Verwaltung

Herr Jobst

Herr Geilenberg

Der Vorsitzende, Herr Tegtmeier, begrüßt die Anwesenden und stellt sich als stellvertretender Vorsitzender des Bezirksausschusses Velbert-Neviges und im Anschluss die anderen o.a. Personen vor. Der Vorsitzende erläutert kurz das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und bittet die Anwesenden bei der Abgabe von Stellungnahmen ihren Namen zu nennen, damit die Stadt Velbert bei eventuellen Rückfragen Kontakt aufnehmen könne, weist aber ebenfalls darauf hin, dass hierzu selbstverständlich keine Verpflichtung bestünde. Anschließend wird das o.a. Vorhaben der Öffentlichkeit vorgestellt. Er erkundigt sich, ob bereits jetzt Fragen hierzu bestünden. Da dies nicht der Fall ist, übergibt er das Wort an Herrn Jobst zur Erläuterung der Planung:

Herr Jobst stellt das Planvorhaben anhand von Overheadfolien vor. Er beginnt mit dem Gebietsentwicklungsplan und der Bestandsnutzung. Dabei weist er darauf hin, dass entlang der Siebeneicker Straße überwiegend Wohnnutzung vorherrsche. Die für den hinteren Bereich ursprünglich vorgesehene Kleingewerbenutzung findet zur Zeit nur noch in zwei Hallen statt. In den übrigen Räumlichkeiten haben sich inzwischen Handelsbetriebe und Einzelhandel niedergelassen. Desweiteren wird das nicht unerhebliche Flächenentwicklungspotential unter Einbeziehung der leerstehenden Gebäude und des vorhandenen Grün-, Grabe- und ungenutzten Landes präsentiert. Am 11.03.2008 hat der Rat der Stadt Velbert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Hiernach gibt es mit der Innenstadt von Velbert-Mitte ein Hauptzentrum und jeweils ein Nebenzentrum in Neviges und Langenberg. Auch wurden Kriterien für die zukünftige Entwicklung von Nahversorgungszentren festgelegt. Die Ansiedlung von Einzelhandel solle nur in Bereichen mit zusammenhängender Wohnbebauung und nicht in Randlagen erfolgen. Der hier vorgestellte Änderungsbereich weist jedoch die typischen Merkmale einer Randlage auf. Aus diesem Grunde werde hier kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und Einzelhandel planungsrechtlich eingeschränkt oder ausgeschlossen, weil im Bereich „Rosenhügel“ ein Sondergebiet als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden solle, das dieser Funktion wegen seiner Nähe zum Wohnsiedlungsbereich besser gerecht werde.

Die derzeitige Situation im Änderungsgebiet, die geprägt ist durch eine Wohnbebauung entlang der Siebeneicker Straße und im hinteren Bereich durch überwiegend großflächige Nutzungen, ist durch den Fortgang von Aldi zum Rosenhügel ein Leerstand zu erwarten, der aufgrund des

vorher dargestellten Sachverhaltes nicht durch eine Einzelhandelsnutzung ersetzt werden solle. Aufgrund der vorhandenen strukturellen Probleme bieten sich für das Änderungsgebiet zwei Varianten zur zukünftigen Nutzung an:

Variante 1 sieht eine Komplettierung der Wohnbebauung entlang der Siebeneicker Straße bis zur Teimbergstraße und im hinteren Bereich gewerbliche Bauflächen mit Substanzerhalt und Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe vor.

Variante 2 sieht ebenfalls eine Komplettierung der Wohnbebauung entlang der Siebeneicker Straße bis zur Teimbergstraße sowie den Bau einer Planstraße vor. Hierdurch würde westlich der Gewerbestraße auch der hintere Bereich so erschlossen, dass eine Wohnbebauung beidseitig der von West nach Ost verlaufenden Planstraße möglich ist. Die Betriebe im Nordosten des Änderungsgebietes würden auf diese Weise ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten. Bei dieser Variante würde jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich werden. Diese könnte jedoch, da hier die Voraussetzung des § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung) vorliegen, nachträglich angepasst werden. Der vorhandene Bachlauf und der Nachweis der erforderlichen Spielflächen würden ebenfalls berücksichtigt werden.

Der Vorsitzende dankt den Ausführungen der Verwaltung und bittet die Anwesenden um Stellungnahmen.

Als erster meldet sich Herr R. als Gesellschafter eines anliegenden Unternehmens mit der Bitte, die Planungen zugesandt zu bekommen. Dies wird von der Verwaltung zugesagt.

Herr M. erkundigt sich, ob der dann gebietsuntypische Getränkeshop im Plangebiet seinen Standort aufgeben müsse. Dies wird von Herrn Jobst verneint. Zum Einen würden mit den Eigentümern der betroffenen Flächen noch Gespräche geführt werden, zum Anderen sei die Planvariante so konzipiert, dass die Realisierung auch nur einzelner Teile möglich sei. Außerdem genießen die bestehenden Betriebe Bestandsschutz. Erweiterungen oder gar Nutzungsänderungen seien jedoch nicht zulässig.

Herr F. regt an, die Firmen Mertens und Frowein und das Sägewerk auf die freie Fläche östlich des Plangebietes zu verlagern. Ein Vertreter der genannten Firmen entgegnet, dass dieses Gelände nicht zur Verfügung stehe, da es sich in fremdem Eigentum befinde.

Auf Anregung des Vorsitzenden berichtet Herr Jobst, dass bei jeder Planung neben der Bestandsnutzung auch die Perspektiven, sowohl für die Nutzer als auch für die Flächen untersucht würden. So würde auch eingeschätzt, ob die derzeitige Nutzung eine nachhaltige und gebietstypische Entwicklungsperspektive aufweise oder durch Umnutzungen bereits verändert wurde. So würde bei einem der oben genannten Unternehmen auch geprüft, ob Erweiterungsmöglichkeiten gewünscht oder überhaupt möglich seien. So gelte es natürlich bei der Überplanung von Gebieten, Schäden für gesunde Unternehmen zu vermeiden.

Herr H. erkundigt sich, wie der Eigentümer einer Fläche dazu veranlasst werden könne, sie nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Dies wird mit Hinweis auf den Bodenpreis beantwortet. Darüber hinaus bedeute der Bestandsschutz, dass das Unternehmen nur in seiner Substanz geschützt werde. Im Falle einer Geschäftsaufgabe würde eine gleichartige Nachfolgenutzung nicht genehmigt werden können. Außerdem sei es erforderlich, Gebäudealter und Gebäudezustand zu berücksichtigen. Dabei ist es einerseits erforderlich, über Jahre hinweg Reinvestitionen in die Substanz der Gebäude zu tätigen. Außerdem seien Neuinvestitionen notwendig, um überhaupt erst Folgenutzungen zu ermöglichen. Dabei sind gesetzliche Einschränkungen (z.B. Abstandsflächen) oder Veränderungen im Kunden-/Lieferantenverhalten (Zeiten der Geschäftsführung, Anlieferung, geänderte Ansprüche an Geschäftsräume) zu berücksichtigen. Diese neuzeitlichen Anforderungen an Gewerbeflächen könne die Altsubstanz in der Regel nicht erfüllen, weshalb Leerstand in einem Bereich immer auch Leerstand in der Nachbarschaft nach sich ziehe.

Herr E. befürchtet bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an die Firma Mertens und Frowein, dass es zu Konflikten durch die Lärmemissionen komme. Auch bezweifelt er, dass für neue Wohnhäuser direkt an der Siebeneicker Straße ein Bedarf besteht. Darüber hinaus regt er an, das Änderungsgebiet auf Altlasten hin zu untersuchen. Herr Jobst antwortet, dass das Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten gebe. Aufgrund der bisherigen Nutzung sei davon auszugehen, dass Bodeneinträge vorhanden seien. So treffe dies auf die Eisenbahn- und Tankstellennutzung zu. Auch im Bereich der Sägerei sei durch die Nutzung der Maschinen mit Bodeneinträgen zu rechnen. Diese seien jedoch nicht mit erheblichen Bodenbelastungen, beispielsweise von Gießereien, zu vergleichen. In jedem Falle werden Untersuchungen im Hinblick auf vorhandene Altlasten durchgeführt.

Herr R. weiß zu berichten, dass auf dem Gelände der Firma Frowein nördlich von deren Hallen bis zum Bach früher Anschüttungen stattfanden. Im Hallenbereich sei jedoch noch gewachsener Boden vorhanden.

Herr E. erkundigt sich, ob die Genossenschaft Erweiterungsabsichten geäußert habe. Herr Jobst erklärt, dass zu einem späteren Zeitpunkt noch Gespräche mit den Eigentümern geführt würden, in denen es um deren Wünsche um Erweiterung, Bestandsschutz etc. gehe.

Herr R. erkundigt sich nach einer weiteren Verbindungsstraße nördlich des Geländes Frowein. Dies wird Seitens der Verwaltung verneint. Dargestellt sei eine begründete Grundstücksbegrenzung.

Herr B. regt an, nicht nur Spielplätze, sondern auch einen Bolzplatz im Änderungsgebiet auszuweisen.

Frau Sch. befürchtet, dass der Lärm der S-Bahn Probleme für die herannahende Wohnbebauung bedeute. Herr Jobst antwortet, dass die Bebauung etwa 20 – 70 Meter an die S-Bahn-Trasse heranrücken werde. In jedem Falle werde ein Lärmgutachten erstellt werden.

Herr F. regt an, anstatt drei kleinere Spielplätze, lieber einen großen zu errichten. Dieser sei kostengünstiger im Unterhalt. Herr Jobst entgegnet, dass es unterschiedliche Spielplatztypen für verschiedene Kindesalter gebe. Daher werde eine Trennung für sinnvoll angesehen.

Herr E. erkundigt sich ob bei einer Realisierung einer der vorgestellten Planalternativen die Wiederaufnahme des Sägebetriebes der Sägerei möglich sei. Dies wird von Herrn Jobst mit Hinweis auf die erforderlichen, aber nicht einzuhaltenden Mindestabstände zu vorhandener Wohnbebauung verneint.

Frau B. weist noch einmal auf die Notwendigkeit eines Bolzplatzes im Änderungsgebiet hin.

Da weitere Stellungnahmen nicht abgegeben werden, schließt die Vorsitzende diese Öffentlichkeitsbeteiligung um 18:40 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Hinnerk Tegtmeier
Stellv. Vorsitzender des
Bezirksausschusses
Velbert-Nevigis

gez.
Detlef Jobst
Dipl.-Ing.

gez.
Dirk Geilenberg
Schriftführer