

In beiden Varianten erfolge die Erschließung ausschließlich über die Wilhelmshöher Straße wobei eine fußläufige Anbindung an den Hopscheider Weg noch geprüft werde. Außerdem

sehen beide Planentwürfe die Möglichkeit vor, maximal 26 Häuser zu errichten, die durch einen Lärmschutzwall zur Nierenhofer Straße hin abgeschirmt werden. Durch die Grundstücksgrößen von 750 m² bis 1900 m² wird eine maßvolle Bebauung sowie eine geringe Versiegelungsdichte angestrebt.

Variante 1 sieht eine ringförmige Erschließung der Grundstücke vor, die durch einen Stichweg Richtung Hopscheider Weg ergänzt wird. In der Ringstraße sind zusätzlich zwei Versickerungsflächen vorgesehen, die in die Straßenfläche integriert werden.

Im Gegensatz hierzu sieht die Variante 2 ausschließlich eine ringförmige Erschließung der Grundstücke vor, wobei der Ring größer dimensioniert ist als in Variante 1. Außerdem ist die Versickerungsfläche auf einem Grundstück innerhalb des Ringes geplant und nicht in die Straßenverkehrsfläche integriert.

Die Notwendigkeit der Versickerungsflächen wird derzeit gutachterlich untersucht, so dass diese in Lage und Größe noch variieren oder sogar wegfallen können.

Im Anschluss an den Vortrag erkundigt sich ein Herr, wie die angesprochenen Ausgleichsflächen zustande kommen und wer die Flächen pflegt und bezahlt. Er ist verwundert darüber, dass der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet Wohnbaufläche festsetzt, aber nur auf der öffentlichen Fläche gebaut werden soll und die Ausgleichsflächen auf privaten Grundstücken festgesetzt werden. Aufgrund der Stichstraße in Variante 1 befürchte er, dass die Streuobstwiese in einigen Jahren ebenfalls bebaut werden soll und möchte wissen, ob zukünftig eine Bebauung generell ausgeschlossen werden könne. Er bemängelt, dass seitens der Verwaltung lediglich die Bebauungsvorschläge vorgelegt würden und kein Bebauungsplanentwurf.

Ferner weist er darauf hin, dass im Sommer eine Vielzahl von Motorrädern auf der Nierenhofer Straße unterwegs sei, gegen deren Lärm der Lärmschutzwall nur wenig ausrichten könne.

Frau Brandner erläutert, dass man noch keinen Bebauungsplanentwurf vorlegen könne, da dieser erst im weiteren Verfahren auf Grundlage der favorisierten Variante erstellt werden würde. Die vorgestellten Bebauungsvorschläge stellen die Idealvariante dar.

Im Idealfall würden die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Dies ginge aber nur, wenn sich alle Grundstückseigentümer einig seien und man entsprechenden Zugriff auf die Grundstücke habe. Sofern dies nicht möglich sei, müsse man den Eingriff über das Ökopunktekonto der TBV AöR regulieren. Die Gefahr einer zukünftigen Bebauung der Ausgleichsflächen sehe sie nicht, da dies durch die Festsetzung im Bebauungsplan verhindert würde und der Landschaftsplan des Kreises nur für den Bereich der bebauten Fläche zurücktreten würde. Sie konkretisiert, dass in Ausgleichsflächen eine Bebauung nicht statthaft sei. Die ausgleichenden Maßnahmen würden im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der zum Bebauungsplan entwickelt wird, festgeschrieben werden.

Bei der Erstellung des Lärmschutzgutachtens wird nicht zwischen den einzelnen motorisierten Verkehrsteilnehmern unterschieden, d.H., dass ein Motorrad genau wie ein Auto gewertet wird.

Aufgrund einer Nachfrage aus dem Publikum erklärt Frau Brandner, dass die bei sogenannten Ökopunkten die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft prognostiziert und entsprechend umgerechnet werden würde. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können dann dem Wert entsprechend an anderer Stelle erfolgen.

Ein anderer Herr stellt fest, dass ihm andere Planungen für die Bebauung bekannt seien. Seiner Auffassung nach müsse der Ausgleich in Natur und Landschaft aufgrund eines Kreistagsbeschlusses im Bebauungsplan festgelegt werden, da der Kreis nur unter dieser Voraussetzung der Bebauung an der Wilhelmshöhe zugestimmt habe.

Frau Hellmeister berichtigt, dass es zwar ältere Planvarianten geben würde, aber aufgrund der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse habe man diese verworfen und die nunmehr vorgestellten Planentwürfe entwickelt.

Der Beschluss des Kreistages sähe nicht vor, dass der Bebauungsplan die Ausgleichsflächen ausweisen müsse. Es wurde beschlossen, dass der Landschaftsplan nur für den in den Varianten für eine Bebauung vorgesehenen Bereich zurücktritt und die anderen Flächen ringsherum im Landschaftsplan verbleiben würden bzw. im Rahmen eines Landschaftsplanänderungsverfahrens mit aufgenommen werden.

Ein Herr fragt, warum der Lärmschutzwall über die bebaubare Fläche hinaus in die Ausgleichsfläche gehen würde.

Ein weiterer Herr weist darauf hin, dass die Grundstücke durch den Wall geschützt werden sollen; er sei jedoch der Auffassung, dass die zukünftigen Grundstücksbesitzer nicht hinter so einem Wall leben wollen. Er äußert sein Unverständnis darüber, dass dort überhaupt gebaut werden solle. Seiner Ansicht nach ginge es nur um das finanzielle Interesse der Stadt Velbert.

Frau Hellmeister erklärt, dass die Länge des Lärmschutzwalls auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens bemessen wurde. Im Kreuzungsbereich Nierenhoferstraße / Wilhelmshöher Straße weitet sich der Wall auf. Bei der Errichtung des Walls würde jedoch darauf geachtet werden, dass die Verkehrssicherheit nicht gefährdet würde und der Kreuzungsbereich insbesondere von der Wilhelmshöher Straße aus gut einsehbar bleiben würde.

Die Entwicklung des Lärmschutzwalls stelle die gutachterlich empfohlene Idealvariante dar. Um die zukünftigen Bewohner optimal zu schützen, wären statt der aktiven auch passive Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen denkbar. Durch den Wall würden jedoch auch die Freiflächen ausreichend vor Lärm geschützt.

Herr Cleve und Frau Brandner erläutern, dass der Rat den Kauf des Grundstücks beschlossen und die Abteilung Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau den Auftrag zur Bebauungsplanung erhalten habe.

Ein Anwesender möchte wissen, was mit dem Wanderweg des Sauerländischen Gebirgsvereins passieren wird, der durch das Plangebiet führt. Frau Hellmeister bedankt sich darauf hin für den Hinweis auf den Wanderweg und sichert eine Prüfung zu.

Ein Vertreter des Bürgervereins Langenberg ist der Auffassung, dass es einen politischen Beschluss gäbe, der eine Bebauung mit maximal 25 Häusern festsetzen würde. Seiner Auffassung nach gäbe es Absprachen mit den Eigentümern der Ausgleichsflächen, da Variante 2 eine Bebauung auch auf den Privatflächen vorsehen würde. Außerdem sähe er hier aufgrund der großzügigen Bebauungsmöglichkeit den Bestand des Waldes gefährdet. Frau Brandner entgegnet, dass die Waldfläche sogar aufgeforstet wird und dass – auch aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan - von einer Gefährdung nicht auszugehen sei.

Ein Herr erkundigt sich, ob die geringe Versiegelung vorgesehen sei, um eine bessere Versickerung zu gewährleisten und ob dies gutachterlich festgestellt worden sei. Er zeigt sich verwundert, dass trotz der laufenden Planung lediglich Entwürfe der Gutachten vorliegen würden und keine endgültigen Gutachten. Seiner Auffassung nach könne man nur aufgrund endgültiger Gutachten Bebauungspläne entwickeln.

Frau Brandner führt aus, dass es in jedem Anfangsstadium der Planung nur Gutachtenentwürfe gäbe. Bebauungsplanung sei ein Prozess, in dem ausgelotet wird, was machbar sei.

Herr Cleve ergänzt, dass es ein Wechselspiel zwischen Planung und Entwicklung der Gutachten gäbe, wobei die Planung in die Gutachten eingebunden würde und umgekehrt.

Frau Hellmeister weist darauf hin, dass derzeit noch kein Gutachtenentwurf zur Versickerung vorliegen würde. Einsehbar seien derzeit die Entwürfe zum Lärm- und zum Verkehrsgutachten. Sobald die endgültigen Fassungen vorliegen würden, können diese bei der Verwaltung oder unter www.stadtplanung.velbert.de eingesehen werden. Dies sei spätestens mit Beginn der Offenlage der Fall.

Ein Herr ergänzt, dass die vorhandenen Mischwasserkanäle nicht ausreichend seien und deshalb die Versickerung auf den Grundstücken erfolgen müsse.

Frau Brandner ergänzt, dass für die Versickerung die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen sei.

Aus dem Publikum wird gefragt, ob die Öffentlichkeit ihr Veto-Recht verlieren würde, wenn in der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Frau Brandner führt dazu aus, dass die wichtige Phase im Bebauungsplanverfahren die öffentliche Auslegung sei. Hier würde der fertige Planentwurf präsentiert werden, in den die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der jeweiligen Gutachten eingearbeitet werden würden.

Eine Dame erkundigt sich nach der verkehrstechnischen Erschließung des Baugebietes. Nach ihrem Kenntnisstand sei die dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Verkehrszählung am 26.02.2013 erfolgt. Aufgrund der Witterung und der Topographie im Plangebiet seien viele Autos, die sonst über die Wilhelmshöher Straße zur Nierenhofer Straße fahren würden, andere Wege gefahren. Die ermittelten Verkehrszahlen seien ihrer Meinung nach unrealistisch.

Außerdem erkundigt sie sich, warum die Wilhelmshöher Straße nicht weiter ausgebaut würde.

Frau Hellmeister erläutert, dass der Knotenpunkt Nierenhofer Straße / Wilhelmshöher Straße ausgebaut werden soll, wobei freie Sichtdreiecke geplant seien. Unabhängig von der Verkehrszählung sei man im Gutachten von 500 zusätzlichen, durch die Neubebauung induzierten Fahrten ausgegangen, die über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden können. Außerdem soll die vorhandene Bushaltestelle über einen Fußweg erreichbar sein. An dem Tag der Verkehrszählung sei es zwar kalt gewesen, aber es habe kein Schnee gelegen, der eine Änderung des Verkehrsflusses verursacht hätte.

Der Ausbau der Wilhelmshöher Straße wird als Anregung mit aufgenommen.

Frau Brandner ergänzt, dass eine Fußwegverbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem Hopscheider Berg geprüft würde.

Ein Herr moniert, dass die vorgestellte Planung über das städtische Grundstück hinaus gehen würde, obwohl es nur für dieses Grundstück einen politischen Beschluss gäbe. Er sei der Auffassung, dass die Verwaltung sich an den Beschluss zu halten habe. Seiner Meinung nach sei die gesamte Planung an dieser Stelle Humbug und er sähe sich politisch nicht gut vertreten.

Frau Brandner erklärt, dass die vorgestellte Planung auf den Abstimmungen mit dem Kreis Mettmann bezüglich des Landschaftsplans beruhe. Aufgrund der bislang gewonnenen Erkenntnissen erscheine es sinnvoll, den Geltungsbereich zu erweitern. Sofern die Politik eine Erweiterung des Geltungsbereichs nicht wünsche, könne man auch die Variante 2 ohne den Stichweg realisieren.

Herr Cleve verdeutlicht, dass die Politik über solche Planvarianten erfahren würde, was planungsrechtlich machbar sei. Aus seiner Sicht sei es nicht tragisch, wenn die Verwaltung über den politischen Beschluss hinaus gehen würde.

Eine Dame erkundigt sich nach der versorgungstechnischen Erschließung des Neubaugebietes. Aus dem Publikum wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser in den Kanal Wilhelmshöher Straße eingeleitet wird und das Regenwasser versickern solle.

Frau Hellmeister ergänzt, dass die genaue Erschließung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgesprochen und dann erst festgelegt wird.

Ein Vertreter der Fraktion der UVB sieht die Bebauung der Wilhelmshöhe grundsätzlich kritisch. Außerdem fürchtet er, dass während der Bauphase die Nierenhofer Straße nur eingeschränkt befahrbar sei und der Verkehr dann über den Hopscheider Berg fließen würde.

Ein Herr fragt, ob die Kosten für die ganzen Gutachten für die Bürger einsehbar seien und ob diese für jedes einzelne Plangebiet offengelegt werden.

Dies wird von Frau Brandner verneint. Herr Cleve ergänzt, dass die Kosten für die Gutachten über die entsprechende Haushaltsstelle im Haushaltsplan seitens der Öffentlichkeit eingesehen werden können. Eine Aufschlüsselung nach einzelnen Planungen erfolge jedoch nicht.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplangebiet Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße – geäußert werden, geht Frau Brandner um 18.00 Uhr zum Bebauungsplan Nr. 106 – Auf dem Einert – 1. Änderung über.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Bestrebungen eines Investors, das bestehende Gebäude abzureißen und durch eine Wohnbebauung zu ersetzen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem Bestand angepasst. Der Bebauungsvorschlag entspräche zwar den planungsrechtlichen Vorgaben, füge sich aber optisch nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Zum jetzigen Zeitpunkt sei der Abriss des alten Fachwerkgebäudes möglich, da es bislang nicht auf der Inventarisierungsliste des Rheinischen Amtes für Denkmalschutz stehen würde. Aufgrund der medialen Aufmerksamkeit um dieses alte Gebäude hätten sich jedoch die Ereignisse überschlagen und das Rheinische Amt für Denkmalschutz würde jetzt die Denkmalfähigkeit des Objektes prüfen. Erst wenn das Prüfergebnis vorliegen würde, könne man entscheiden, wie mit der Immobilie umzugehen sei.

Damit bis dahin keine Fakten geschaffen werden können, habe der Rat der Stadt am 19.03.2013 die Satzung über die Veränderungssperre beschlossen. Dies habe zur Folge, dass während der zweijährigen Laufzeit der Veränderungssperre nur solche baulichen Veränderungen vorgenommen werden dürften, die der zukünftigen Planung nicht widersprächen. Im Anschluss an die 2 Jahresfrist kann eine Veränderungssperre unter bestimmten Voraussetzungen noch 2x jeweils für 1 Jahr verlängert werden. Sofern der Bebauungsplan vorher rechtskräftig werden würde, träte sie mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft.

Frau Brandner verdeutlicht, dass die Verwaltung nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung an dieser Stelle sei, jedoch solle an dieser Stelle etwas Repräsentatives gebaut werden, was sich in die Umgebungsbebauung einfüge.

Aufgrund verschiedener Äußerungen aus dem Publikum erklärt Frau Brandner, dass die Stadt das Verfahren beim Rheinischen Amt für Denkmalschutz nicht beeinflussen könne und dass seitens der Unteren Denkmalbehörde keine Gutachten über die Denkmaleigenschaften von Gebäuden gefertigt werden würden. Zum jetzigen Zeitpunkt sei das Gebäude kein Denkmal.

Ein Herr erläutert, dass man seiner Ansicht nach die Denkmalfähigkeit mit dem Ausbau der Kreuzung und dem damit verbundenen Abriss der angrenzenden Gebäude verwirkt habe.

Es entsteht eine Diskussion um den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und dem im Ursprungsplan festgelegten Baufenster, das lediglich das Gebäude des Gasthofes mit angrenzender Scheune umschließt.

Frau Brandner verdeutlicht, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung das gesamte Grundstück umfasst und nicht nur das Baufenster. Grundsätzlich sei geplant, auch hier wieder ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine zweigeschossige Bauweise festzusetzen. Das Baufenster könne durchaus größer sein als das bisher festgesetzte.

Ein Herr befürwortet die Vergrößerung des Baufensters.

Jemand fragt danach, ob die Verwaltung jetzt auf weitere Bebauungsvorschläge von außerhalb warten würde. Dies wird von Frau Brandner verneint, die Verwaltung mache sich eigene Gedanken über die Bebaubarkeit des Grundstücks.

Ein Herr macht darauf aufmerksam, dass lediglich der vordere Teil des Grundstücks bebaubar sei, der zurückliegende Bereich müsse abgetragen werden. Er sei der Meinung, dass das Haus schutzwürdig sei und würde es begrüßen, wenn es unter Denkmalschutz gestellt werden würde.

Ein Vertreter der Fraktion der UVB weist darauf hin, dass man nicht über den Denkmalschutz diskutieren würde, wenn der Investor einen gelungenen Entwurf vorgelegt hätte. Dann wäre es erst gar nicht zur Veränderungssperre gekommen und das Gebäude wäre einfach abgerissen worden.

Ein anderer Herr stellt dazu fest, dass man auch einen Investor benötige, falls das Gebäude ein Denkmal und somit erhaltenswert sei.

Anmerkung: Nach Beendigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens eines Teilnehmers der Vorschlag unterbreitet, im Kreuzungsbereich Hattinger Straße / Bonsfelder Straße einen Kreisverkehr zu errichten. Durch den Raumgewinn könne ein Teil der dann alten Straßenfläche dem Grundstück zugerechnet werden so dass dann eine bessere Bebaubarkeit gewährleistet wäre.

Nachdem keine weiteren Mitteilungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 106 – Auf dem Einert – 1. Änderung geäußert werden, leitet der Vorsitzende um 18.20 h zum Bebauungsplangebiet Nr. 132.01 – Bonsfelder Straße / Hüserstraße – über.

Frau Brandner führt aus, dass sich das Plangebiet zwischen der Bonsfelder Straße und der Hüserstraße befinde. Entwickelt werden sollen die Flächen, die bislang als Tennisplatz, Stellplätze und als Gartenflächen genutzt werden würden. Der Eigentümer der Fläche habe bereits vor einigen Jahren die Idee gehabt, diese Fläche zu bebauen. Da planungsrechtlich grundsätzlich eine Innenentwicklung begrüßenswert sei, habe der Umwelt- und Planungsausschuss bereits im Jahre 2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Es sei beabsichtigt, mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Geplant seien 3 Gebäude mit Wohnungen für barrierefreies Wohnen, wobei das zur Hüser Straße gewandte Gebäude 3-geschossig und die anderen beiden Häuser viergeschossig werden solle. Für alle drei Baukörper sei ein zusätzliches Staffelgeschoss geplant. Es sei beabsichtigt, die Zufahrt von der Bonsfelder Straße aus über das Grundstück, auf dem bislang ein Gebrauchtwagenhändler ansässig sei, direkt in eine Tiefgarage münden zu lassen. Die Anbindung sei bislang problematisch gewesen, jedoch würde diese Planung seitens der Verwaltung begrüßt werden.

Ein Herr aus dem Publikum weist darauf hin, dass bei der vorgestellten Planung die Rettungswege für die Feuerwehr kaum realisierbar seien.

Frau Brandner bestätigt dies und führt aus, dass die Prüfung dieses Missstandes derzeit die „Hausaufgabe“ des Investors sei. Dies würde auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Aufgrund einer anderen Nachfrage konkretisiert Frau Brandner, dass in den Gebäuden insgesamt ca. 27 Wohneinheiten geplant seien.

Nachdem keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 132.01 – Bonsfelder Straße / Hüserstraße – geäußert werden, leitet der Vorsitzende um 18.30 h zum Bebauungsplangebiet Nr. 324.01 – Kuhstraße – über.

Frau Hellmeister erläutert die Lage des Plangebietes im Süden Langenbergs. Bereits 1975 habe man an dieser Stelle eine Bebauung geplant und einen Aufstellungsbeschluss durch die politischen Gremien fassen lassen. Ein Teilbereich des alten Aufstellungsbeschlusses wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 324 – Obere Feldstraße – realisiert.

Gemeinsam mit dem Eigentümer der Fläche wurde ein Baukonzept entwickelt, das insgesamt neun Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorsehen würde. Der Bauplanentwurf sehe eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vor, weil dies der Umgebungsbebauung entspreche. Außerdem würden Höhenfestsetzungen vorgenommen werden, um die Hanglage aufzunehmen.

Die verkehrliche Erschließung erfolge über die Kuhstraße, versorgungstechnisch können die Gebäude an die vorhandenen Kanäle und Einrichtungen angeschlossen werden.

Zusätzlich zu den Einzelgaragen an den Häusern sei eine Gemeinschaftsgaragenanlage geplant.

Ein Herr führt aus, dass er seit vielen Jahrzehnten in dem Bereich wohnen würde und dass die Verkehrssituation sich katastrophal entwickelt habe.

Er sei nicht gegen die Bebauung, aber er wisse darauf hin, dass die Bebauung an der engsten Stelle der Kuhstraße geplant sei und erkundigt sich, wie zukünftig der Verkehr geleitet werden solle.

Frau Hellmeister erwidert, dass die verkehrliche Situation bekannt sei, aber die Hinweise für das Gutachten mit aufgenommen werden würden. Sie weist darauf hin, dass der Garagenhof mehr Parkfläche bietet als für die Neubauten notwendig wären, so dass auch andere Anwohner die Möglichkeit haben, dort Stellflächen für ihr Auto anzumieten.

Ein anderer Herr führt aus, dass einige Anwohner ihre Autos trotz vorhandener Stellplätze oder Garagen auf der Straße parken würden, da die Stellflächen aufgrund der Hanglage schlecht zu erreichen seien.

Frau Hellmeister verdeutlicht, dass dies kein planungsrechtliches Problem sei und solche Situationen nicht durch einen Bauplan verhindert werden können.

Frau Brandner führt aus, dass es sich hierbei um ein ordnungsrechtliches Problem handeln würde.

Ein Herr ergänzt, dass nicht nur der ruhende Verkehr problematisch zu bewerten sei, sondern auch der fließende.

Herr Cleve berichtet, dass diese Probleme auch im BZA seitens der Bürger angesprochen worden seien. Es sei unumgänglich, dass die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden müsse.

Ein Vertreter der Fraktion der UVB schließt sich den Vorrednern an und weist zusätzlich darauf hin, dass durch die Neubebauung weiterer Parkraum wegfallen und sich seiner Ansicht nach die dortige Situation noch verschärfen würde.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich der Vorsitzende für die rege Diskussion und schließt die Sitzung um 18.45 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Petra Brandner
Dipl.Ing.

gez.
Klara Hellmeister
Dipl.-Ing.

gez.
Manuela Franke
Schriftführerin