

**Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die
Bebauungsplanverfahren
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 605.02 - Posener Straße –
Bebauungsplan Nr. 745.01 - Am Schnappstüber –**

Am 27.10.2016 fand im Saal Neviges im Rathaus Velbert-Mitte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 605.02 – Posener Straße – und des Bebauungsplanes Nr. 745.01 – Am Schnappstüber – statt.

Zur dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 06.10.2016 sowie durch entsprechende Pressenotizen eingeladen worden.

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

Anwesend sind:

Vom Bezirksausschuss Velbert- Mitte als Vorsitzender:

Herr Küppers

Von der Verwaltung:

Herr Leißner
Herr Geilenberg
Frau Rischer

Gäste:

Herr del Vecchio
Planungsbüro ASH, Essen

Der Vorsitzende, Herr Küppers, eröffnet um 17.00 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden, stellt sich vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Er weist darauf hin, dass im Anschluss an die Versammlung noch bis zum **04.11.2016** Anregungen entweder über das Internet oder direkt bei der Verwaltung abgegeben werden oder eventuell aufkommende Fragen geklärt werden können.

Im Anschluss erläutert er kurz das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und den Verfahrensschritt, in welchem diese Veranstaltung stattfindet: Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgt, nachdem der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen **Bebauungsplan Nr. 605.02 - Posener Straße** – im Bezirksausschuss am 19.04.2016 und im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 03.05.2016 beraten und beschlossen wurde. Diese ist der erste Schritt im Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die heute hier gesammelten Erkenntnisse werden zusammen mit weiteren Informationen verarbeitet und gegebenenfalls in den Planentwurf aufgenommen, über dessen öffentliche Auslage wiederum der Umwelt- und Planungsausschuss zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden wird.

Herr Küppers übergibt das Wort an Herrn del Vecchio vom Planungsbüro Atelier Stadt & Haus aus Essen, der erläutert, dass aufgrund der restriktiven Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans für die hier vorgesehene Bebauung ein Bauleitplanverfahren mit geänderten Festsetzungen aufgestellt werden muss.

Anlass für die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans 605.02 – Posener Straße** – ist die Planung die Wohnbebauung im Bereich der „Posener Straße“ durch eine neue zeitgemäße Wohnbebauung zu ersetzen. Da die bestehende Bebauung mit Reihenhäusern sowohl technisch, funktional wie auch optisch veraltet und mit den heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen nicht mehr vereinbar ist, soll hier eine neues Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten auf drei Geschossen entstehen. Die Wohnungen sollen Wohnflächen zwischen 61 und 77 qm aufweisen und im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Planung dient somit der Schaffung von Wohnraum und folgt dem städtebaulichen Grundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung. Eine Stellplatzanlage ist vor dem Haus eingeplant.

Eine Anwesende möchte wissen, wann mit dem Baubeginn zu rechnen sei. Herrn de Vecchio erläutert, dass das Bauleitplanverfahren voraussichtlich im Herbst 2017 abgeschlossen ist und in 2018 dann mit dem Bau begonnen werden kann. Die Bauzeit beträgt etwa 1 Jahr.

Eine weitere Anwesende stellt sich als Vertreterin der angrenzenden Kirchengemeinde vor und stellt fest, dass die optische Aufwertung grundsätzlich positiv zu bewerten sei. Jedoch besteht seitens der Kirchengemeinde die Sorge, dass es künftig zu einer erhöhten Parkraumbelastung kommen wird und die Zufahrt in der Straße während der Bauarbeiten eingeschränkt sein könnte. Zudem spielten auf der Straße viele Kinder, die durch die Baustellenfahrzeuge gefährdet sein könnten. Es werden mit neun Stellplätze ausreichende neue Parkmöglichkeiten für das Wohngebäude geschaffen, teilt Herrn de Vecchio mit. Die alten Reihenhäuser an dieser Stelle verfügten bislang über keinen eigenen Parkraum. Die Zufahrt zu der Baustelle wird für die Größe der Baufahrzeuge eingerichtet, damit dürften auch keine Probleme für die Zufahrt der Autos von Anwohnern entstehen. Die Sorge wegen einer Gefährdung der spielenden Kinder durch Baustellenfahrzeuge wird an die zuständige Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 605.02 – Posener Straße – geäußert werden, leitet der Vorsitzende um 17.12 Uhr zum **Bebauungsplan Nr. 745.01 – Am Schnappstüber** – über.

Herr Küppers übergibt das Wort an Herrn Leißner, der zunächst Grundsätzliches zum Ablauf von Bauleitplanverfahren erläutert. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgt an diesem frühen Stand des Bauleitplanverfahren, nachdem der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 745.01 – Am Schnappstüber – im Bezirksausschuss am 08.09.2016 und im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 13.09.2016 beraten und beschlossen wurde. Auch die heute hier gesammelten Erkenntnisse zum Bebauungsplan Nr. 745.01 – Am Schnappstüber – werden zusammen mit weiteren Informationen verarbeitet und gegebenenfalls in den Planentwurf aufgenommen, über dessen öffentliche Auslage der Umwelt- und Planungsausschuss dann zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden wird.

Anlass für die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 745.01 – Am Schnappstüber** – ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung mit einem Autohaus an der Ecke „Schmalenhofer Straße/Am Schnappstüber“. Im Kontext der Wohnbebauung der Umgebung soll durch den Bauträger Deutsche Reihenhäuser auf der Fläche ein kleinteiligeres Wohngebiet mit ca. 40 Reihenhäusern entwickelt werden. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für den Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum von breiten Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Durch die Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Grundstückes in eine Wohnbaufläche in zentraler Lage der Stadt Velbert wird zudem dem städtebaulichen Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung entsprochen. Für den ruhenden Verkehr sind nach derzeitigen Planungsstand 49 Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorgesehen, zum einen entlang der Straße „Am Schnappstüber“ und zum anderen in Form einer

Stellplatzanlage im Bereich des ehemaligen Autohauses. Die innere Erschließung des Plangebietes überfolgt über Fußwege.

Ein Anwesender findet die Anzahl der eingeplanten Stellplätze zu gering. Herr Leißner weist darauf hin, dass der geltende Stellplatznachweis gemäß der derzeit geltenden Landesbauordnung lediglich einen Stellplatz pro Wohneinheit vorschreibt. Da es allerdings durchaus heute der Lebenswirklichkeit entspricht, dass für ein Einfamilienhaus auch mehr als einen Stellplatz benötigt wird, versucht die Stadtverwaltung den Bauträger zu bewegen, hier mehr Stellplätze zu schaffen.

Ein weiterer Anwesender bemängelt die zu kleinen Häuser und Gärten, eine großzügigere Planung mit größeren Grundstücken wäre besser. Ein anderer Anwesender ist der Meinung, die Stadt solle eine derart enge Bebauung nicht zulassen. Herr Leißner erklärt hierzu, dass heutzutage die Grundstücke wegen steigender Preise meist kleiner ausfallen. Die geplante Bebauung hält zudem die typischen Maßzahlen für allgemeine Wohngebiete, welche ein Indikator für die städtebauliche Dichte sind, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ein. Aus städtebaulicher Sicht sei die geplante Bebauung somit nicht zu eng oder zu dicht. Der Vorsitzende ergänzt, dass die kleineren Grundstücksgrößen gerade für junge Familien heute üblich sind, damit diese erschwinglich bleiben. Größere Grundstücke seien wegen der Mehrarbeit auch von den Käufern nicht mehr unbedingt erwünscht.

Mehrere Anwesende sehen durch die Bebauung künftig Probleme mit den öffentlichen Parkmöglichkeiten. Zudem entstünden dann durch die vielen parkenden Fahrzeuge Schwierigkeiten mit der Zufahrt an der Straßenkreuzung „Kriegerheim/Am Schnappstüber“ und den allgemein zunehmenden Verkehrsfluss in dem gesamten Gebiet. Eine Anwohnerin befürchtet eine erhöhte Unfallgefahr im Bereich der Kreuzung „Schmalenhofer Straße/Am Schnappstüber“ durch eine eingeschränkte Einsicht von Einbiegern aufgrund der unterschiedlichen Straßenhöhen. Der Vorsitzende betont, dass die heute vorgetragenen Anmerkungen und Anregungen zur Verkehrsproblematik aufgenommen, geprüft und auch an den Bauträger weitergegeben werden. Herr Leißner teilt zudem mit, dass voraussichtlich ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben wird um abzuklären, ob mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und hierdurch Behinderungen entstehen könnten. Dieses wird parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt werden.

Eine Anwesende möchte wissen, ob nicht weitere 20 Parkbuchten eingeplant werden könnten. Herr Leißner weist erneut darauf hin, dass hier mit insgesamt 49 Stellplätzen die Anzahl höher ausfällt als gesetzlich vorgeschrieben (39).

Eine Anwesende fragt nach den Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Die städtische Abteilung „Feuerwehr/Rettungsdienst“ wird hierzu im Bauleitplanverfahren aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben erläutert der Vorsitzende.

Einige der anwesende Anwohner möchten Auskunft über den Verbleib der Bestandsmauer im östlichen Bereich des Geländes. Herr Leißner stellt klar, dass es sich hierbei um eine privatrechtliche Regelung der Anwohner mit der künftigen Eigentümergemeinschaft handelt. Welche Mauerteile erhalten bleiben oder - teilweise auch wegen dem schlechten Zustand – ersetzt werden können, sollte von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke direkt mit dem Bauträger – der „Deutschen Reihenhäuser“ – besprochen werden. So kann bereits im Vorfeld geklärt werden, welche Mauerteile bleiben oder ersetzt werden bzw. wegfallen. Die Einfriedung der Mauer wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Einer der anwesenden Anwohner ist mit der Aussage nicht einverstanden, weil er sich mit mehreren Eigentümern entlang seiner Grundstücksgrenze einigen müsste. Herr Leißner weist darauf hin, dass es sich künftig um eine Eigentümergemeinschaft handeln wird, mit der man Kontakt aufnehmen kann.

Der Vorsitzende schlägt vor, dass die Verwaltung die heutigen Fragen und Anmerkungen sowie die weiteren Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu der Mauer sammelt und an die „Deutsche Reihenhäuser“ weiterleitet. Es gibt nochmals an, dass alle Einwände im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgenommen werden.

Auf Nachfrage einer Anwesenden bestätigt Herr Leißner bereits den Verkauf des Grundstücks an die „Deutsche Reihenhäuser“. Er erläutert nochmals die Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gelände. Derzeit richtet sich die dortige Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Für die beabsichtigte Wohnbebauung soll dort Planungssicherheit geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert weist die Fläche bereits seit Jahren als Wohnbaufläche aus, die genaue Regelung der Bebauung wird über den Bebauungsplan sichergestellt. Auf Nachfrage aus der Runde der Anwesenden teilt Herr Leißner mit, dass der Abschluss des Bauleitplanverfahren ungefähr im Herbst 2017 zu erwarten ist und ein Baubeginn somit frühestens Anfang 2018.

Ein Anwesender möchte wissen, ob zur Schmalenhofer Straße noch zusätzliche Stellplätze auf den Hausgrundstücken geschaffen werden könnten. Herr Leißner verneint dies, hier ist ein breiter Grünstreifen vorgesehen.

Mehrere Anwesende möchten nochmals Klärung über den Verbleib oder Änderungen an der vorhandenen Mauer am oberen Abschluss des Grundstücks und der Frage nach möglichen Kosten, die auf die angrenzenden Anwohner zukommen könnten. Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergibt sich ein geteiltes Meinungsbild, wonach einige für den Verbleib der Mauer sind, andere jedoch dagegen. Die meisten Anwesenden scheinen jedoch für den Verbleib der Mauer zu sein. In der Runde der Anwesenden kommt die Bitte einer gemeinsamen Gesprächsrunde mit dem Investor /Bauträger auf zur Klärung der offenen Fragen. Der Vorsitzende schlägt die Einladung des Investors /Bauträgers in einer der nächsten Sitzungen des Bezirksausschusses Velbert-Mitte vor. Aus der Runde der Anwesenden wird erfolgt die Bitte, eine Einladung für diesen Sitzungstermin des Bezirksausschusses Velbert-Mitte an Herrn Nikolai, Kriegerheim 2, 42551 Velbert zu schicken, der diese im Informationskasten der Siedlung aushängen würde.

Zwei Anwesende fragen zum Abschluss der Veranstaltung nochmals nach, ob die Planung auch noch eine Spielplatzfläche vorsieht. Die Verwaltung verneint dies mit Hinweis auf die ausreichenden Spielmöglichkeiten für Kleinkinder in den Gärten der geplanten Häuser, für größere Kinder sind im Einzugsbereich mehrere Spielplätze vorhanden.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplan Nr. 745.01 – Am Schnappstüber – geäußert werden, bedankt sich der Vorsitzende für die rege Diskussion und schließt die Sitzung um 18.10 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Hans Küppers
Vorsitzender des
Bezirksausschusses
Velbert-Mitte

gez.
Björn Leißner
Dipl.-Ing.

gez.
Claudia Rischer
Schriftführerin