

**Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die
Bebauungsplanverfahren:**

**Bebauungsplan Nr. 607.02 – Zur Sonnenblume / Hardenberger Straße –
Bebauungsplan Nr. 710.03 – Sportpark Industriestraße - 2. Änderung –**

Am 27.04.2017 fand im Saal Velbert im Rathaus Velbert-Mitte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 607.02 – Zur Sonnenblume / Hardenberger Straße – und Bebauungsplans Nr. 710.03 – Sportpark Industriestraße - 2. Änderung – statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 31.03.2017 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:	Frau Lopes Marta Frau Rischer
Gäste:	Frau Budur Deutsche Reihenhäuser

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 **05.05.2017** Anregungen entweder über das Internet oder direkt bei der Verwaltung abgegeben werden oder eventuell aufkommende Fragen geklärt werden können.

Frau Lopes teilt hierzu mit, dass der **Bebauungsplan Nr. 639.02 – Nördlicher Flandersbacher Weg** – entgegen der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.03.2017 erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt wird, weil hier noch entscheidende Gutachten ausstehen. Der neue Termin wird wieder im Voraus bekannt gemacht.

Im Anschluss erläutert Frau Lopes 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 **Bebauungsplan Nr. 710.03 – Sportpark Industriestraße - 2. Änderung** – im Bezirksausschuss am 08.09.2016 und im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 13.09.2016 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.

Frau Lopes erläutert die Lage und Umgebung des Plangebietes sowie das Ziel der Planung, auf der Fläche der Alt-Deponie durch den Kultur- und Veranstaltungsbetrieb Velbert (KVV Velbert) ein Regionalliga-Stadion (Funktionsgebäude mit Multifunktionsraum), zwei Trainingsplätze sowie die entsprechenden Parkplätze und ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Da weitere Flächen an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden sollen, kommt es zu Veränderungen in der ursprünglichen Planung. Dadurch wird eine Änderung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.710.03 - Sportpark Industriestraße - 1. Änderung notwendig. Der bisherige Geltungsbereich soll auf einen erweiterten Bereich mit ca. 138.100 m² angepasst werden, diese Notwendigkeit ergibt sich aufgrund der dargelegten Veränderungen in der Planung. Die Stellplätze sollen künftig auch für anderweitige Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, wie z.B. Motorsportveranstaltungen, Trödelmärkte. Im Rahmen der Änderung sollen auch die textlichen Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan zur Ausgestaltung der Schank- und Speisewirtschaften auf dem Gelände angepasst werden, um der vorhandenen Gastronomie mehr Spielraum zu geben.

Auf Nachfrage eines Anwesenden bestätigt Frau Lopes die zwei geplanten Zugänge für die Fans der Regionalspiele des SSVg Velbert, einen vorgesehenen Haupteingang im nördlichen und Nebeneingang im südlichen Bereich des Geländes. Weiterhin erkundigt sich der Anwesende über die geplante Erweiterung der Gastronomie auf dem Gelände und möchte wissen, ob ein zweiter Gastronomiebetrieb geplant sei oder der bestehende Gastronomiebetrieb in das neue Funktionsgebäude umziehen soll und wie die ausgeweitete Regelung für den Gastronomiebetrieb im Einzelnen ausfallen soll.

Frau Lopes bestätigt, dass ein zweiter Gastronomiebetrieb auf dem Gelände grundsätzlich nicht ausgeschlossen wird, jedoch keine Planungen hierzu vorliegen. Im neuen Multifunktionsgebäude ist neben den Umkleide- und Tagungsräumen lediglich eine kleine Thekenküche vorgesehen und keine dauerhafte Gastronomie. Fragen zur Vermietung des Gebäudes und Einrichtung einer weiteren Gastronomie sind an die KVV zu richten.

Auf Nachfrage mehrerer Anwesender bestätigen der Vorsitzende und Frau Lopes, dass der Stadionneubau konkret in Planung ist, genaue Angaben zum Zeitplan können aber nur seitens der KVV Velbert bestätigt werden. Aus der Runde der Anwesenden wird bedauert, dass ein Vertreter des Kultur- und Veranstaltungsbetrieb Velbert in der heutigen Veranstaltung nicht anwesend sei. Der Vorsitzende erläutert, dass die heutigen Anregungen und Fragen der Anwesenden an die KVV Velbert weitergeleitet werden.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplan Nr. 710.03 – Sportpark Industriestraße - 2. Änderung – geäußert werden, leitete der Vorsitzende um 17:15 Uhr zum **Bebauungsplan Nr. 607.02 – Zur Sonnenblume / Hardenberger Straße –** über.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Frau Lopes und Frau Budur von der Deutsche Reihenhäuser AG.

Frau Lopes erläutert zunächst nochmals Grundsätzliches zum Ablauf von Bauleitplanverfahren. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgt an diesem Stand des Bauleitplanverfahren, nachdem der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 607.02 – Zur Sonnenblume / Hardenberger Straße – im Bezirksausschuss am 28.10.2014 und im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 04.11.2014 beraten und beschlossen wurde. Auch die heute hier gesammelten Erkenntnisse zum Bebauungsplan Nr. 607.02 – Zur Sonnenblume / Hardenberger Straße – 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.

Frau Lopes informiert mittels einer PowerPoint-Präsentation über die Lage des Plangebietes und die Größe des Geltungsbereiches und erläutert, dass der Anlass für die Aufstellung des **Bebauungsplan Nr. 607.02 – Zur Sonnenblume / Hardenberger Straße** – die Planung ist, auf der bisherigen Grünfläche und der Parkplatzfläche ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Es ist ein Wohngebiet in offener Bauweise mit Reihenhäusern und einem Gemeinschaftsplatz geplant. Ziel ist es neuen Wohnraum zu schaffen und die Innenstadtentwicklung in Velbert-Mitte zu fördern. Bislang wird im Bebauungsplan das Gelände als Festwiese und öffentliche Grünfläche festgesetzt, tatsächlich aber als Wiese, Parkplatz und als Stellplatz für Wertstoffcontainer genutzt.

Nach Vorliegen des Gutachtens konnte der Einwirkungsbereich des Bergbaus auf dem Gelände genau bestimmt werden, der auf der Darstellung rot gekennzeichnet ist. Ein weiteres Bodengutachten wegen der vorhandenen Aufschüttungen steht noch aus. Passive Lärmschutzmaßnahmen wegen der Einwirkung des Straßenverkehrs sind vorgesehen.

Frau Budur von der Deutschen Reihenhäuser stellt hierzu die genauen Pläne vor, auf dem Gelände 24 Reihenhäuser mit jeweils einem Stellplatz zu bauen. Zudem ist eine zentrale Wertstoffentsorgung und Energieversorgung vorgesehen. Die Zufahrt ist über die Straße „Zur Sonnenblume“ geplant, eine Zuwegung von der Hardenberger Straße soll es auch geben. Zudem sei die Einrichtung eines freien Gemeinschaftsplatzes mittig auf dem Gelände beabsichtigt. Die vorgesehenen Haustypen mit 2 Geschossen, Nebenanlagen und Terrassen werden anhand von einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt.

Ein Anwesender erkundigt sich, ob die Standsicherheit der geplanten Häuser ausreichend geprüft sei und eventuelle Sicherungsmaßnahmen geplant seien. Er möchte wissen, ob mit Sicherheit an der Stelle, wo die Häuser stehen sollen, kein Bergbau vorhanden sei und wie groß der Abstand der Häuser zu dem mit rot gekennzeichneten Einwirkungsbereich des Bergbaus sei.

Ein weiterer Anwesender erklärt hierzu, dass in der 1980er auf dem damaligen Kirmesplatz an der Stelle, wo nun Häuser gebaut werden sollen, ein Fahrgeschäft eingesackt war und bezweifelt die ausreichende Standsicherheit auf dem Gelände. Er stellt sich auch die Frage der Haftung, wenn doch etwas passieren würde und ob Stabilisierungsmaßnahmen an den Stollen geplant sind und diese nachgewiesen würden. Eine Anwesende aus der direkten Nachbarschaft informiert, dass das zuständige Bergbauamt jedes Jahr neben ihrem Haus den vorhandenen verfallenen Einstieg in den Stollen aufsucht und Kontrollen durchführt. Sie sei daher verwundert, dass der Bergbau auf dem Gelände nun kein Problem mehr darstelle. Früher war das gesamte Gelände für den Betrieb einer Kirmes oder Marktes wegen der Gefahren durch den Bergbau gesperrt und dies sei nun auf einmal nicht mehr der Fall.

Frau Lopes erläutert ausführlich, dass der Gutachter nach Untersuchungen und Bohrungen auf dem Gelände den gefährdeten Bereich auf dem Gelände entsprechend eingrenzen kann und die Häuser dort gebaut werden, wo kein Bergbaueinfluss und damit keine Gefährdung vorhanden ist. Der Vorsitzende ergänzt hierzu, dass früher keine Untersuchungen auf dem Gelände stattgefunden haben und man daher den gefährdeten Bereich nicht eingrenzen konnte. Das Gelände war daher für die Nutzung gesamt gesperrt. Inzwischen kann man durch die Untersuchungen und Bohrungen den gefährdeten Teilbereich auf dem Gelände genau abgrenzen. Zudem sind auch alle betroffenen Träger öffentlicher Belange, wie auch das zuständige Bergbauamt der Bezirksregierung Arnsberg, über die Planungen informiert und haben hier keine Bedenken zu dem Bergbaugutachten abgegeben. Diese Träger werden im weiteren Bauleitplanungsverfahren auch weiterhin beteiligt.

Eine andere Anwesende äußert Zweifel an der unabhängigen Beurteilung des Gutachters, wenn dieser von der Deutschen Reihenhaus beauftragt wurde. Sie hätte zudem gerne noch erläutert, wie der Gutachter zum Einflussbereich des Bergbaus schon Angaben machen kann, wenn ein Gutachten zum Boden noch ausstehe.

Frau Lopes verdeutlicht, dass der Gutachter für seine Aussagen im Gutachten auch haftet. Im Rahmen der Beteiligung zuständiger Behörden, wie das Bergbauamt der Bezirksregierung Arnsberg, werden seine Angaben im Gutachten von diesen auch entsprechend beurteilt. Durch das noch ausstehende Bodengutachten zu den erwähnten Aufschüttungen auf dem Gelände sind noch eventuelle Schadstoffbelastungen und mögliche notwendige Abtragungen abzuklären. Dieses Gutachten wird unabhängig zu dem bereits vorhandenen Bergbaugutachten erstellt.

Auf Nachfrage von Anwesenden erläutert Frau Budur, der Baubeginn sei im nächsten Jahr geplant, soweit das Bauleitplanverfahren dann abgeschlossen sei. Die Rohbauten seien in der Regel nach sechs Monaten fertig gestellt, dies könne nach Witterungslage aber variieren. Die Häuser würden nicht unterkellert. Die Preise der Häuser seien noch nicht festgesetzt, man könne sich auf den Internetseiten der Deutschen Reihenhaus aber hierzu an anderen Bauprojekten orientieren.

Mehrere Anwesende bemängeln den Wegfall der öffentlichen Parkplätze für die Anwohner in der Nähe und befürchten auch mögliche Auswirkungen für den angrenzenden Einzelhandel, wenn diese künftig nicht mehr vorhanden seien. Sie verweisen auf den bereits jetzt vorhandenen Parkplatzmangel in dem Bereich. Eine Anwesende hält einen Stellplatz pro Haus für nicht mehr ausreichend und verweist aus eigener Erfahrung darauf, dass andere Bauträger in Velbert auch schon zwei Stellplätze pro Wohneinheiten eingeplant hätten. Da heutzutage mehrere Fahrzeuge pro Haushalt vorhanden seien, würde künftig Konflikte um den wenigen öffentlichen Parkraum in dem gesamten Wohngebiet entstehen.

Der Vorsitzende verdeutlicht, dass der Wegfall von öffentlichen Parkplätzen zwar bedauerlich, jedoch mit dem hohen öffentlichen Interesse der Wohnraumentwicklung für Velbert abgewogen werden muss. Auf dem Gelände sollen vor allem bezahlbare Immobilienangebote für junge Familien geschaffen werden.

Mehrere Anwesende stellen an den Investor die Frage, ob auf dem Gelände nicht weniger Häuser gebaut und damit öffentliche Parkplätze erhalten bleiben könnten. Frau Budur erläutert dazu, dass die Kalkulation mit 24 Häusern erstellt, der Preis pro Haus ansonsten deutlich höher ausfallen würde. Aus der Reihe der Anwesenden wird hier entsprechender Kompromiss gewünscht, weniger Häuser auf dem Gelände zu bauen und öffentlichen Parkraum zu erhalten. Ein Anwesender stellt die Frage, ob ersatzweise öffentliche Parkplätze auf dem gekennzeichneten Bergbaubereich eingeplant werden könnten. Ein weiterer Anwesender möchte zudem wissen, wo künftig die Wertstoffcontainer stehen werden, wenn der bisherige Stellplatz aufgegeben wird.

Eine weitere Anwesende weist darauf hin, dass das Niveau des Bebauungsgebietes an die abwärtsverlaufende Straße " Zur Sonnenblume " bis Einmündung Neptunstraße angeglichen werden sollte, weil ansonsten für einige der parterre liegenden Wohnungen von Häusern an der Venusstraße, die gegenüber dem neuen Bebauungsgebiet liegen, weitere Beschattungen und Sichtbeeinträchtigungen befürchtet werden.

Eine andere Anwesende informiert, dass die Eigentümergemeinschaft an der Venusstraße sich bislang um die Bepflanzung des angrenzenden „Grünwalls“ kümmern würde, der an die Wiesenfläche grenzt, die zu der neuen Bebauungsfläche gehört. Für sie stelle sich dann die Frage, wer künftig die Pflege der Fläche übernehmen würde. Auf Nachfrage aus der Runde der Anwesenden erläutert Frau Budur, dass zur Venusstraße hin künftig eine Heckenbepflanzung von max. 1,5 m vorgesehen sei.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Fragen und Anmerkungen auch an die Technischen Betriebe Velbert weitergeleitet werden.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplan Nr. 607.02 – Zur Sonnenblume / Hardenberger Straße – geäußert werden, bedankt sich der Vorsitzende für die rege Diskussion und schließt die Sitzung um 18:25 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Hans Küppers
Vorsitzender des
Bezirksausschusses
Velbert-Mitte

gez.
Elisabete Lopes
Sachbearbeitung
Planungsamt

gez.
Claudia Rischer
Schriftführerin