

Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die folgenden Bauleitplanverfahren:

- **9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kuhstraße / Unterer Eickeshagen**
- **Aufstellung der Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 – Oberer Eickeshagen –**

Am 13.12.2017 fand im Feuerwehrgerätehaus Voßkuhlstr. 36-38 in Velbert-Langenberg im Schulungsraum der Feuerwehr die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der o. g. Planverfahren statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 16.11.2017, sowie durch entsprechende Pressenotizen eingeladen worden.

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

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert- Langenberg als Vorsitzender: Herr Cleve

von der Verwaltung: Frau Jäger
Herr Geilenberg

Der Vorsitzende, Herr Cleve, 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 **22.12.2017** Anregungen entweder über das Internet oder direkt bei der Verwaltung abgegeben werden können.

Im Anschluss erläutert Frau Jäger das Verfahren zur Aufstellung von Aufhebungssatzungen, welches gleich ist wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und den Verfahrensschritt, in welchem diese Veranstaltung stattfindet.

Diese ist der erste Schritt im Beteiligungsverfahren bei der Änderungen von Flächennutzungsplänen und der Aufstellung von Aufhebungssatzungen. Die heute hier gesammelten Erkenntnisse werden zusammen mit weiteren Informationen verarbeitet und gegebenenfalls in den Satzungsentwurf aufgenommen, über dessen öffentliche Auslage wiederum der Umwelt- und Planungsausschuss zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden wird.

Die **Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 – Oberer Eickeshagen –**, sowie die **9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kuhstraße / Unterer Eickeshagen** sind notwendig geworden, nachdem der Eigentümer dieser Fläche, die Firma Gelsenwasser, die Stadt Velbert darüber informiert hatte, dass der auf dem Grundstück befindliche Unterwasserspeicher nicht mehr benötigt und nur die im nordwestlichen Grundstücksbereich befindliche Pumpstation weiter betrieben werden solle. Die nicht mehr benötigte Fläche des Grundstückes beabsichtigt die Firma Gelsenwasser zu veräußern, mit dem Ziel, dass dort eine Wohnbebauung entstehen könne. Da die nachbarliche bauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist und einen klaren städtebaulichen Rahmen vorgibt, hat die Stadt sich entschlossen, keinen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes können mögliche Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) anhand der Umgebungsbebauung beurteilt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da dieser für den

betreffenden Bereich „Flächen für Versorgungsanlagen“ darstelle. Nach der Änderung sollen Wohnbauflächen dargestellt werden.

Eine Bebauung würde ausschließlich im nordöstlichen Grundstücksbereich möglich sein, da im westlichen Bereich die Pumpstation erhalten bleibe und im südlichen Bereich das spitz zulaufende Grundstück zum Einen nicht genügend Fläche für eine Bebauung biete und zum Anderen eine Bebauung die Sicht im Kreuzungsbereich der südlich des Grundstückes verlaufenden Straßen beeinträchtigen würde. Im Gegensatz zu den Aussagen eines Leserbriefes, gibt es nach Aussage der Technischen Betriebe aufgrund der die Straßenführung kein Problem für größere Fahrzeuge, den Kreuzungsbereich zu befahren. Die Probleme entstünden allenfalls durch Falschparker, die ihre Fahrzeuge im Kreuzungsbereich abstellen würden. Der im Boden befindliche Wasserspeicher könne dort verbleiben und überbaut werden. Die auf dem Grundstück wild gewachsenen Bäume müssten zumindest im Bereich der geplanten Bebauung entfernt werden. Im Anschluss an ihre Erläuterungen bittet Frau Jäger die Anwesenden, Anregungen und Stellungnahmen abzugeben, oder Fragen zu stellen.

Mehrere Anwesende bedauern, dass ein Teil der Fläche bebaut und die Bäume gerodet werden sollen. Hier hätte sich ein naturnaher Lebensraum mit altem Baumbestand entwickelt, der Brutstätte und Nahrungsraum für Vögel biete. In den Sommermonaten wurden dort sogar Fledermäuse gesichtet. Nach ihrer Ansicht sollte diese Grünfläche erhalten bleiben. In diesem Falle wäre auch kein Planänderungsverfahren erforderlich. Frau Jäger antwortet, dass auch nach derzeitiger Rechtslage der Eigentümer die Bäume fällen dürfte. In Bezug auf die Fledermäuse sagt sie ein Artenschutzgutachten zu. Artenschutzrechtliche Belange müssten auf jeden Fall berücksichtigt werden.

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob die Waldfläche planungsrechtlich festgeschrieben werden könne. Frau Jäger antwortet, dass dies zwar theoretisch möglich, rechtlich auf einem Privatgrundstück aber kaum durchsetzbar sei. Außerdem sei es städtebaulich sinnvoll, diese innenstadtnahe Fläche einer Bebauung zuzuführen.

Eine Bürgerin befürchtet, dass sich die neue Bebauung nicht in die Umgebung einfügen und ein überdimensioniertes Gebäude entstehen werde. Außerdem sollte nicht jedes verfügbare Grundstück bebaut werden können, damit mehr Grünflächen erhalten bleiben. Sie befürchtet, dass, sollte dieses Grundstück bebaut werden, weitere Bebauungen in der näheren Umgebung folgen werden. Darüber hinaus würde die Neubebauung zu mehr Verkehr in diesem Bereich führen, der die Fußgänger, insbesondere die Kindergartenkinder, zusätzlich gefährde. Frau Jäger antwortet, dass die Bebauung dieses Grundstückes auch deswegen städtebaulich sinnvoll sei, weil von dort aus die Langenberger Innenstadt fußläufig zu erreichen wäre. Eine Bebauung, die, wie beabsichtigt, gem. § 34 BauGB genehmigt würde, müsse sich nach dem Wortlaut des Gesetzes nach Art und Maß in den baulichen Gebäudebestand einfügen. Der Vorsitzende bestätigt diese Aussage und stellt fest, dass der gesicherte Erhalt des Waldes nur möglich wäre, wenn der jeweilige Eigentümer dieses wünsche.

Ein Bürger vertritt die Auffassung dass es sinnvoller sei, Baulücken, wie dieses Grundstück zu bebauen, als den Siedlungsbereich immer weiter ins Grüne auszudehnen.

Eine Bürgerin schlägt vor, im westlichen Bereich der Fläche, die aufgrund der vorhandenen Pumpstation für eine Bebauung zu klein ist, Parkplätze zu errichten, die z. B. den Eltern, die ihre Kinder in den Kindergarten bringen, zu Gute kommen könnten.

Eine Bürgerin befürchtet, dass eine zusätzliche Versiegelung dieser Fläche zu vermehrt oberirdisch abfließendem Wasser und der Überschwemmung der tiefer liegenden Gebäude führen werde. Frau Jäger entgegnet, dass die Entwässerungsfrage im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft würde.

Ein Bürger befürchtet, dass, wenn die südliche Spitze des Gebietes zwar nicht bebaut, aber als Gartenland genutzt werden dürfe, hoch wachsende Pflanzen die Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich verschlechtern würden.

Ein anderer Bürger erkundigt sich, ob im Fall der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine dichtere, bzw. massivere Bebauung zulässig wäre. Ein Käufer hätte möglicher Weise daran Interesse, auf diesem Grundstück eine maximal mögliche Bebauung zu errichten um möglichst viel an der Fläche zu verdienen. Frau Jäger antwortet, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes hier zwar nicht beabsichtigt sei, bei der Aufstellung eines solchen jedoch auch die Umgebungsbebauung mit berücksichtigt werden würde. Die Festsetzungen in einem solchen Plan würden ähnliche Bauungen ermöglichen, wie die nach § 34 BauGB zulässigen. Die Grundflächenzahl würde voraussichtlich bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 1,2 liegen. Es entsteht eine Diskussion zwischen den Anwesenden Bürgern und Vertretern aus dem politischen Bereich, ob für das Grundstück eine Regelung nach § 34 BauGB, bei der die Verwaltung nach den Vorgaben des Gesetzgebers entscheidet, oder eine durch politische Vorgaben zumindest teilweise mögliche Steuerung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sinnvoller sei.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass für den Fall, dass die Stadt, oder die Wobau das Grundstück erwerbe, auf jeden Fall politischer Einfluss gewährleistet sei.

Der Vorsitzende fasst das Gesagte kurz zusammen und wägt noch einmal die Möglichkeiten der Nutzung für dieses Grundstück ab. Aufgrund der in der Diskussion getätigten Aussagen werde er mit den Vertretern der politischen Gremien prüfen, ob ein Ankauf des Grundstückes durch die Stadt oder eine ihrer Gesellschaften in Frage käme. In diesem Fall könnte, z. B. in Kooperation mit den Stadtwerken, auf diesem, nach Süden ausgerichteten Grundstück, eine kleine barrierefreie, energieeffiziente und auch darüber hinaus ökologische Musterhausfläche entstehen.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt der Vorsitzende die Veranstaltung um 17:47 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Torsten Cleve
Vorsitzender des
Bezirksausschusses
Velbert-Langenberg

gez.
Klara Jäger
Dipl.-Ing.
Planungsamt

gez.
Dirk Geilenberg
Schriftführer