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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 629.01 - Zur Dalbeck -

**Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 604 - Friedrich-Ebert-Straße -
(übergeleiteter Durchführungsplan Nr. 4)**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 718.01 – Autowaschanlage Metallstraße –

Am 26.02.2020 fand im Saal Velbert, Rathaus Velbert-Mitte, Thomasstraße 1, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des o. g. Planverfahrens statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 31.01.2020 sowie durch 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- Mitte als Vorsitzender: Herr Küppers, Hans

von der Verwaltung: Herr Leißner
Frau Rischer

Gast: Herr Happe,
Planungsbüro BKR Essen

Der Vorsitzende, Herr Küppers eröffnet um 17.00 Uhr die Öffentlichkeitsbeteiligung, 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 **04.03.2020** Anregungen entweder über das Internet, oder direkt bei der Verwaltung abgegeben werden oder eventuell aufkommende Fragen geklärt werden können.

Im Anschluss erläutert Herr Leißner das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und den Verfahrensschritt, in welchem diese Veranstaltung stattfindet: Diese frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgt, nachdem die Aufstellungsbeschlüsse für die beiden Bebauungspläne und das Bauleitplanverfahren der Aufhebungssatzung im Bezirksausschuss Velbert-Mitte und im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen wurden.

Dieser ist der erste öffentliche Verfahrensschritt im Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. 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.

Herr Küppers übergibt das Wort an Herrn Happe vom Planungsbüro BKR Essen, der für die Planungen des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 629.01 – Zur Dalbeck –** zuständig ist.

Herr Happe erläutert den Anlass für die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 629.01 – Zur Dalbeck –** und die Planungen auf dem etwa 3.000 m² großen Plangebiet, welches das Grundstücke Zur Dalbeck 63 sowie einen kleinen Teilbereich des nördlich angrenzenden Grundstücks umfasst. Auf der dort vorhandenen Gartenbrache sollen zwei freistehende Einfamilienhäuser entstehen, welche sich in die vorhandene Hanglage integrieren.

Die im geltenden Bebauungsplan noch als Flächen für Forstwirtschaft ausgewiesene Fläche stellt im geltenden Flächennutzungsplan bereits diese als Wohnbaufläche dar. Das Grundstück weist eine steile Hanglage mit bis zu 18 m Unterschied auf. Im nördlichen Bereich wurde noch ein Streifen von 3 m zum Plangebiet hinzugenommen, damit die vorgesehenen Häuser später einen Abstand von 10 m zu der vorhanden Forstfläche haben. Auf dem Plangebiet werden etwa 450 qm überbaut, die Häuser werden gesamt ca. 320 qm Wohnfläche aufweisen. Die Gebäude sollen eine Dachbegrünung erhalten. Die Erschließung der Häuser erfolgt ausschließlich über entsprechende Treppenanlagen, an der Straße werden 4 Stellplätze entstehen (zwei pro Haus). Durch die gestaffelte Bauweise am Hang werden die Gebäude etwa nur 1 m über der Straße hinaus zu sehen sein. Weiterhin sind an der Straße Stellplätze für die Mülltonnen vorgesehen. Zudem werden die teilweise Erhaltung der Bäume und die geplanten Festsetzungen der neuen Bepflanzung mit Bäumen (max. 7 m Höhe zur Vermeidung möglicher Sturmschäden an den Häusern) und Hecken erläutert und auf das vorliegende Artenschutzgutachten eingegangen. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen, auch außerhalb von Velbert, sind noch in Klärung.

Eine Anwesende weist auf die vorhandenen Tierarten hin, die sich in dem Gebiet aufhalten, (Uhu, Fledermäuse, diverse Amphibienarten) und geschützt werden sollten.

Auf Nachfrage bestätigt Herr Happe, dass die neu gepflanzten Bäume - auch aus Sicherheitsaspekten - nicht über 7 m Höhe ragen sollen, zudem werden vorhandene Bäume für die Errichtung des Stellplatzes gefällt. Hierzu werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Ein Anwesender erwidert, dass einige Bäume auf dem Gelände bereits über 40 Jahre alt seien und über 80 cm Stammumfang hätten, diese solle man doch erhalten.

Auf die Nachfrage einer Anwesenden, warum hier ein Streifen von 3 m vom Nachbargrundstück mitgenommen werden müsse, statt die geforderten 10 m Abstand zum Wald auf dem eigenen Grundstück einzurichten, erläutert Herr Happe, dass die Baukörper sonst weiter südlich gebaut werden müssten und sich hierdurch die Gartenfläche auf dieser Seite zu klein ausfallen würde.

Ein weiterer Anwesender erkundigt sich nach der geplanten Entwässerung für die Fläche. Dies wird laut Herrn Happe noch abschließend geklärt, aktuell werden die Träger Öffentlicher Belange und Behörden, auch u.a. auch die Technischen Betriebe Velbert, im Planverfahren beteiligt und können dazu ihre Stellungnahme abgeben.

Eine weitere Anwesende sieht das vorhandene Artenschutzgutachten kritisch. Möglicherweise seien die Wanderungen der Amphibien vom angrenzenden Bach „Sonnenblumenbeeke“ zu den Teichen in den Gärten der Nachbarschaft nicht beobachtet worden, weil diese zu einem anderen Zeitpunkt erfolgten. Vor allem seien im dem Gebiet Wanderungen der Geburtshelferkröte gesichtet worden. Auf die vorhandenen Eulenarten und Fledermäuse sei man auch nicht eingegangen – der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) solle hier für die Erstellung eines neuen Gutachten mit eingebunden werden.

Herr Happe wird die entsprechenden Hinweise an den Gutachter weiterleiten und abklären, ob hier hierzu noch weitere Außenbeobachtungen und eine Kontaktaufnahme mit dem mit dem BUND erfolgen werden.

In der weiteren Diskussion werden von den Anwesenden Befürchtungen geäußert, der Bach „Sonnenblumenbeeke“ könne durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens auf der Fläche zukünftig im Sommer trocken fallen, dies würde den Bestand der Amphibien gefährden. Auf den versiegelten und verdichteten Flächen könne sich zudem dann das Niederschlagswasser sammeln und zu Problemen führen. Zudem werden Schwierigkeiten bei der Baustellenabwicklung gesehen, die Straße sei für die Anfahrt von Baustellenfahrzeugen zu schmal.

Herr Happe weist auf die geplante Versickerung von Niederschlagswasser und die geringe Versiegelung auf der Gesamtfläche und die geplante Dachbegrünung hin. Soweit notwendig, würden für die Versickerung auch Rigolen eingebaut. Konkrete Aussagen zur Abwicklung der Baustelle und Zufahrt der Baustellenfahrzeuge können noch nicht gemacht werden.

Der Vorsitzende leitet um 17:35 Uhr auf das Verfahren zur **Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 604 - Friedrich-Ebert-Straße - (übergeleiteter Durchführungsplan Nr. 4)** über.

Herr Leißner erläutert die Gründe für die Aufhebung des älteren Bebauungsplans, der in großen Teilen bereits auch überplant oder aufgehoben wurde, da die Festsetzungen überholt oder veraltet waren. Der noch verbleibende Bebauungsplan genügt mit seinen Festsetzungen auch nicht mehr den städtebaulichen Vorgaben und soll daher vollständig aufgehoben werden. Für die Aufhebung eines Bebauungsplans ist ein Beteiligungsverfahren durchzuführen, welches auch bei der Aufstellung eines solchen im Baugesetzbuch vorgeschrieben ist.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans können bauliche Maßnahmen oder Aus- oder Anbauten nach § 34 Absatz 2 BauGB erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach gibt die vorhandene und prägende Umgebungsbebauung das Maß für die bauliche Nutzung vor. Somit ist nach Aufhebung des Bebauungsplans für künftige bauliche Vorhaben die aktuell vorhandene Bebauung ausschlaggebend. Herr Leißner betont, dass es heute ausschließlich um das planungsrechtliche Aufhebungsverfahren geht. Das bereits im Rahmen des Bezirksausschuss Velbert-Mitte im letzten November in den Grundzügen vorgestellte Bauvorhaben an der Poststraße / Ecke Friedrich-Ebert-Straße (hier plant ein ortsansässiger Architekt die Errichtung eines Bürogebäudes) ist nicht Gegenstand der heutigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Sämtliche bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die sich im Zusammenhang mit diesem Vorhaben stellen, sind im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens zu klären.

Eine Anwesende stellt sich als Nachbarin an der Friedrich-Ebert-Straße vor. Sie betont den Nutzen des Innenbereiches zwischen den Häusern Poststraße/ Friedrich-Ebert-Straße/ Kaiserstraße mit deren Gärten, die von der verkehrsreichen Straße abgewandt liegen. Sie befürchtet, dass der Käufer der Grundstücke an der Poststraße hier früher oder später im hinteren Innenbereich die eingeschossigen Gewerbebauten abreißen und mit Wohnhäusern bebauen wird, die unmittelbar an ihre Grundstücke anschließen und die Gärten und Erdgeschosswohnungen beschatten könnten.

Im weiteren Verlauf werden von den Anwesenden Befürchtungen geäußert, dass der neue Eigentümer die hinteren, einstöckigen gewerblichen Gebäude abreißt, hier somit Tatsachen schafft und nach § 34 BauGB mehrstöckig bauen könne, wenn er sich an den bestehenden Wohnhäusern in der Umgebung orientiere.

Zudem wird die Frage von Anwesenden geäußert, ob das geplante Bürogebäude an der Poststraße nach § 34 BauGB errichtet werden kann und gewerblich und für Wohnen genutzt werden könne. Weitere Fragen richten sich aufgrund der vorliegenden Entwürfe des Architekten an die möglichen Höhen und Ausmaße dieses Bürohauses. Fraglich sei auch, ob dieses bis zu den zulässigen Abstandsflächen von 3 m an die Nachbargebäude reichen werde und diese entsprechend beschatten. Kritisiert wird von mehreren Anwesenden, dass der neue Eigentümer oder der Architekt für das Vorhaben an der Poststraße heute in der Veranstaltung nicht anwesend sei und Fragen zu den Planungen beantworten könnten.

Herr Leißner erläutert auf die Befürchtungen der Anwesenden zur Bebauung des Blockinnenbereiches, dass die mehrgeschossige Blockrandbebauung mit Wohnhäusern nicht per se als prägende Umgebungsbebauung für den bislang eingeschossig gewerblich genutzten Blockinnenbereich heranzuziehen ist. Falls hier eine neue Bebauung mit Wohnhäusern seitens der Eigentümer geplant ist, ist dies immer im Einzelfall anhand einer konkreten Planung zu prüfen. Diese Prüfung nach § 34 BauGB ist erst möglich, wenn eine ausreichend konkrete und prüfbare Planung vorliegt. Letztlich ist aber festzuhalten, dass eine drei- oder mehrgeschossige Wohnbebauung im Blockinnenbereich den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB sicher verlassen würde und die Fortführung der gewerblichen Nutzung in den Bestandsgebäuden zulässig ist. Grundsätzlich ist erst zum Zeitpunkt einer vorliegenden Planung zu prüfen, ob diese noch im Rahmen des § 34 BauGB zulässig ist, oder ob die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für diesen Bereich notwendig wird. In der Regel gilt, je mehr die Neuplanung von dem Bestand abweicht, desto weiter entfernt sich die Planung von dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB und desto eher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Sofern ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird können durch diesen Art und Maß der baulichen Nutzung, also die Höhe und Größe der Gebäude, die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage der Gebäude und deren Nutzung durch Festsetzungen verbindlich vorgegeben werden. Ein neuer Bebauungsplan kann jedoch immer nur dann aufgestellt werden, wenn dieser auch politisch gewollt ist. Für diesen Bebauungsplan wird dann ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit den entsprechenden öffentlichen Beteiligungsphasen durchzuführen sein.

Der Vorsitzende teilt die Kritik der Anwesenden, dass der Bauherr / Architekt des Vorhabens an der Poststraße nicht anwesend ist und schlägt vor, dass sich alle hier beteiligten Personen in einem gemeinsamen Gespräch mit den Nachbarn, Grundstückeigentümern und Bauherren über die Planung austauschen.

Weitere Anwesende kritisieren die Aufgabe der noch bestehenden Grünflächen auf dem Gelände und bereits erfolgte Rodung von Bäumen an der Poststraße. Bereits jetzt gäbe es im Bereich der Innenstadt zu wenige Grünflächen und Bäume und zu viele versiegelte Flächen. Zudem wären in den Gärten auch Vögel (Spechte) und Fledermäuse unterwegs, die Fledermäuse könnten möglicherweise ihr Ruhequartier in den teilweise leer stehenden Gebäuden an der Poststraße haben, welches abgerissen und durch den Büroneubau ersetzt werden solle.

Herr Leißner erläutert die Vorgaben, wonach bei Abriss der bestehenden Gebäude der Artenschutz grundsätzlich immer beachtet werden muss. Die Rodung von Bäumen auf privaten Grundstücken außerhalb der Schonzeit zwischen 01. März und 30. September ist zulässig, da es in Velbert keine Baumschutzsatzung gibt.

Herr Leißner weist auf Nachfragen darauf hin, dass zu dem heute vorgestellten Bauleitplanverfahren (Aufhebungssatzung) wie auch bei einer Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Rahmen der aktuell stattfindenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im zweiten Schritt im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Wenn der noch gültige Bebauungsplan aufgehoben werde, richtet sich das Bauvorhaben an der Poststraße wie bereits erläutert nach § 34 BauGB und wird im Rahmen des folgenden

Bauantrags geprüft. In diesem bauordnungsrechtlichen Verfahren sind keine öffentlichen Beteiligungen vorgesehen. Konkrete Aussagen über die Zulässigkeit des Vorhabens können ohne einen vorliegenden Bauantrag zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Die Vorgaben hinsichtlich Höhe / Größe des Gebäudes werden durch die bestehende Nachbarbebauung vorgegeben.

Zudem findet heute die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bauleitplanverfahren des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 718.01 – Autowaschanlage Metallstraße** – statt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 718.01 – Autowaschanlage Metallstraße – ist die Absicht die bislang ungenutzte Brachfläche einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dabei ist eine Bebauung und Nutzung der Fläche als Autowaschanlage das Ziel der Planung. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dazu dienen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Autowaschanlage zu schaffen.

Zu dem vorgestellten Bauleitplanverfahren erfolgen keine Fragen oder Anregungen.

Der Vorsitzende dankt für die Diskussion und schließt die Sitzung um 18:35 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Herr Hans Küppers
Vorsitzender des
Bezirksausschusses
Velbert-Mitte

gez.
Herr Leißner
Planungsamt

gez.
Frau Rischer
Schriftführerin