

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

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes – Nördliche Bonsfelder Straße –**

**Bebauungsplan Nr. 134 – Nördliche Bonsfelder Straße –**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 210 – Am Hahn / Voßnacker Straße -**

Am 19.08.2020 fand im kleinen Saal des Bürgerhauses in Velbert-Langenberg, Hauptstraße 64, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der oben genannten Planverfahren statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 03.08.2020 sowie durch Presseinformationen eingeladen worden.

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

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert- Mitte als Vorsitzender: Herr Cleve, Torsten

von der Verwaltung: Frau Jäger  
Frau Rischer

Der Vorsitzende, Herr Cleve, 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 26.08.2020 Anregungen entweder über das Internet, oder direkt bei der Verwaltung abgegeben werden oder eventuell auftretende Fragen geklärt werden können.

Im Anschluss erläutert Frau Jäger 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 im Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen wurden. Dieses ist der erste öffentliche Verfahrensschritt im Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Für das Bauleitplanverfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein entsprechender Aufstellungsbeschluss noch in der nächsten Sitzung des Bezirksausschusses Velbert-Langenberg und im Umwelt- und Planungsausschuss erfolgen.

Die heute hier gesammelten Erkenntnisse werden zusammen mit weiteren Informationen verarbeitet und gegebenenfalls in die Entwürfe der Bebauungspläne und die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, über dessen öffentliche Auslage wiederum der Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und der Umwelt- und Planungsausschuss zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden werden. Im Anschluss erläutert sie die weiteren Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungspläne sowie dem Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Rat der Stadt Velbert.

Anschließend informiert Frau Jäger über die Planungen des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 – Am Hahn / Voßnacker Straße-**.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Frohnberg westlich der Straße Am Hahn gegenüber der evangelischen Kindertagesstätte Am Hahn. Es umfasst die Grundstücke der bestehenden Gebäude Am Hahn 1, 3, 5, 7, 9 und 11. Der Vorhabenträger, hier die Baugenossenschaft Niederberg, beabsichtigt die bestehenden Gebäude Am Hahn 1-11 abzurechen und durch drei barrierefreie Neubauten mit insgesamt 33 Wohneinheiten und zugehöriger Tiefgarage zu ersetzen. Es ist beabsichtigt eine dreigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss zu errichten. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich dabei an der Bestandsbebauung. Die Fläche inmitten von Wohnbebauung eignet sie sich gut für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Im Zuge der Planung erfolgt eine Neuordnung der Flurstücke.

Anhand einer Power-Point-Präsentation werden die geplanten Wohnhäuser mit Tiefgarage, sowie oberirdischen Stellplätzen und vorgesehener Begrünung im Außenbereich in verschiedenen Ansichten dargestellt.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze liegt über der gesetzlichen Vorgaben. Somit könnte später eventuell auch eine Vermietung von Stellflächen für den benachbarten Wohnbestand der Baugenossenschaft Niederberg ermöglicht werden. Zudem ist auf dem Gelände ein Spielbereich eingeplant.

Auf die Nachfragen eines Anwesenden erläutert Frau Jäger, dass die Zufahrt der Tiefgarage über die Straße Am Hahn vorgesehen ist, welches sich durch die höhere Erschließung des Grundstückes aufgrund der Steillage der Voßnacker Straße ergibt. Die 33 Wohneinheiten werden über insgesamt 46 Stellplätze verfügen, davon 20 oberirdische Stellplätze, die von der Voßnacker Straße erschlossen werden, der Rest in der Tiefgarage. Soweit die Stellplätze nicht benötigt werden, können diese eventuell an benachbarte Anwohner vermietet werden. Der für die Entwässerung der Häuser an der Genossenschaftsstraße bestehende Mischwasserkanal, der durch das Plangebiet verläuft, wird im Zuge der Bauarbeiten verlegt. Bauarbeiten auf der Genossenschaftsstraße sind dafür nicht notwendig.

Eine Anwesende hinterfragt die Notwendigkeit vom Abriss und Neubau der Häuser und hält eine Sanierung der bestehenden Gebäude für ausreichend. Sie befürchtet deutliche Steigerungen der Mietpreise für die Wohnungen bei einem Neubau der Häuser. Sie habe zudem mitbekommen, dass die Mieter aus den alten Häusern „rausgeschmissen“ wurden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die heutige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Am Hahn/ Voßnacker Straße – dient und nicht für die nachfolgende Umsetzung des Bauvorhabens der Baugenossenschaft Niederberg. Der Eigentümer könne zudem selbst entscheiden, ob er die alten Häuser abreißt und anstelle dieser neue, barrierefreie Neubauten plant.

Die Anwesende sieht unter dem Stichwort Klimawandel die weitere Verdichtung durch den Bau der Häuser in dem Gebiet kritisch und bemängelt, dass zu viel Fläche für das Vorhaben versiegelt würde. Ferner würden die bestehenden Bäume gefällt, die neue geplante Begrünung der Außenbereiche sei nicht ausreichend. Durch mehr Bewohner würden zudem Verkehrsaufkommen und Lärm zunehmen. Zudem solle man mehr Rücksicht auf Fußgänger nehmen und das Wegerecht beachten, hier auch den Zugang zu den benachbarten Schrebergärten. Zudem sei es grundsätzlich wichtig, die Wegeverbindungen in die Innenstadt von Langenberg zu erhalten und auszubauen.

Frau Jäger erläutert hierzu, dass bei allen Planungen nach Möglichkeit bestehende Wegeverbindung erhalten bleiben und sofern erforderlich zusätzliche eingeplant werden. Im vorliegenden Fall gibt es keine bestehende Wegeverbindung durch das Plangebiet. Die Langenberger Altstadt ist durch Die bestehende Fußwegeverbindung die an der Straße Am Hahn

beginnt gut erreichbar. Diese Wegeverbindung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 206 – Am Hahn/ Colsfeld – erhalten und planungsrechtlich als Verkehrsfläche festgesetzt. Bei den angrenzenden Schrebergärten handelt es sich um ein Privatgrundstück und zudem nicht um eine öffentliche Kleingartenanlage. Die Zugänglichkeit liegt demnach im Ermessen des Eigentümers.

Die Anwesende möchte wissen, ob die Gestaltung der Fassaden vorgeschrieben werde, die Baugenossenschaft Niederberg würde ja zumeist ihre Häuser mit Schieferplatten verkleiden. Fraglich sei, ob sich der Eigentümer dann um die Erhaltung der Fassaden kümmern werde, damit die gute Optik auch erhalten bleibe und die Pflege der geplanten Dachbegrünung sicherstelle, oder diese später einfach vertrockne. Sie bittet zudem um Auskunft, ob sich die Höhe der neuen Gebäude an der Nachbarschaft orientiere oder nach der Bestandsbebauung, die an der Stelle abgerissen werden soll.

Frau Jäger erläutert, dass sich die Höhe der geplanten neuen Häuser an der jetzigen Bestandsbebauung orientiert. Die Begrünung der Dächer sowie der Tiefgarage wird im Bebauungsplan festgesetzt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der ein bestimmtes Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen soll und dieses auch auf der Planurkunde abgebildet wird ist demzufolge auch die Gestaltung der Fassade festgelegt. Ergänzend zur Ansicht besteht die Möglichkeit bestimmte Farben oder Materialien im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag festzusetzen. Bislang ist dies nicht vorgesehen. Die Häuser verbleiben im Bestand der Baugenossenschaft Niederberg. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer in seinem Interesse die Erhaltung der Häuser und Anlagen sicherstellt.

Da keine Fragen gestellt, oder Anregungen abgegeben werden, leitet Frau Jäger auf die Bauleitplanverfahren **Nr. 134 – Nördliche Bonsfelder Straße** und die damit verbundene **11. Änderung des Flächennutzungsplanes – Nördliche Bonsfelder Straße** – über.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der Bonsfelder Straße zwischen Nierenhof und Bonsfeld und umfasst die gewerblich genutzten Flächen Bonsfelder Straße 71-73. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 – nördliche Bonsfelder Straße - beraten und beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nördliche Bonsfelder Straße soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich geregelt werden. Im Rahmen des Verfahrens soll insbesondere gutachterlich untersucht werden, ob eine Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Angebotes an diesem Standort städtebaulich verträglich ist. Die bestehende gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes soll planungsrechtlich gesichert werden. Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert stellt in einem Teilbereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Diese städtebauliche Entwicklungsperspektive hat sich zwischenzeitlich überholt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung an den Bestand angepasst werden. Hierzu werden die zwei möglichen Varianten vorgestellt.

In Variante 1 ist nur die bestehende Einzelhandelsnutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel und der Rest als gewerbliche Baufläche dargestellt. In Variante 2 ist auch die derzeit leerstehende Fläche des Motorradhändlers als Sondergebiet für den Einzelhandel dargestellt. Welche Variante im weiteren Verfahren verfolgt wird ist abhängig vom Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens.

Frau Jäger erläutert auf die Nachfrage eines Anwesenden die Unterschiede zwischen den zwei möglichen Varianten der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und bestätigt, dass die Fläche des ansässigen Motorradhändlers in Variante 1 als gewerbliche Fläche dargestellt ist.

Weitere Fragen oder Anregungen erfolgen nicht.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für ihr Interesse und schließt die Sitzung um 17:35 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.  
Herr Torsten Cleve  
Vorsitzender des  
Bezirksausschusses  
Velbert-Langenberg

gez.  
Frau Jäger  
Planungsamt

gez.  
Frau Rischer  
Schriftführerin