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

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – Klippe –

Bebauungsplan Nr. 320 – Ortszentrum Langenberg –

Am 30.09.2021 fand im Alldie Kunsthaus Langenberg, Wiemerstraße 3 in 42555 Velbert die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der oben genannten Planverfahren statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 16.09.2021 sowie durch Presseinformationen 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 aus dem Siepen

von der Verwaltung: Baudezernent Herr Ostermann
Frau Jäger
Herr Geilenberg

als Gäste Altstadtmanager
Herr Henke
Herr Schneider

Der Vorsitzende, Herr aus dem Siepen, 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 08.10.2021 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 heute hier vorgestellten Verfahren im Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und im Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Velbert beraten und beschlossen wurden. Dieses ist der erste öffentliche Verfahrensschritt im Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen.

Die heute hier gesammelten Erkenntnisse werden zusammen mit weiteren Informationen verarbeitet und gegebenenfalls in den Entwürfe des Bebauungsplanes und der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen, über dessen öffentliche Auslage wiederum der Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und der Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden werden. Im Anschluss erläutert Frau Jäger die weiteren

Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss der beiden Verfahren durch den Rat der Stadt Velbert.

Anschließend informiert Frau Jäger über die Planungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – Klippe –**

Das Satzungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der Straße Klippe in Höhe der Hausnummern 60 und 57/59. Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung – Klippe – gem. § 34 (4) BauGB wird das Ziel verfolgt, eine maßvolle und abschließende Nachverdichtung von Wohnbebauung zu ermöglichen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung ist hier eine Nachverdichtung mit 1-2 Wohngebäuden vorstellbar. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von einer überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung. Art und Maß der nach Satzungsbeschluss möglichen Bebauung müssten sich dann an dieser orientieren. Mit der 1. Änderung des FNP 2020 wurde diese Fläche mit in die Darstellung von Wohnbauflächen aufgenommen. So ergibt sich die Möglichkeit, entsprechend des § 34 Abs. 4 Nr. 2 eine Satzung aufzustellen, die diese Flächen mit in den Innenbereich einbezieht. Auf diese Weise ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Eine Anwesende erkundigt sich, inwieweit eine zusätzliche Verkehrsbelastung auftreten werde. Frau Jäger antwortet, dass bei den maximal 4 Wohneinheiten kaum zusätzliche Verkehre zu erwarten seien. Die Stellplätze würden im Übrigen auf den Grundstücken im Satzungsgebiet nachgewiesen. Darüber hinaus würden die aufgrund des Straßenverlaufs eingeschränkten Sichtbeziehungen bei der Genehmigung der Gebäude berücksichtigt.

Da keine weiteren Fragen gestellt, oder Anregungen abgegeben werden, leitet Frau Jäger auf das **Bauleitplanverfahren Nr. 320 – Ortszentrum Langenberg –** über.

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich über das gesamte Langenberger Ortszentrum zwischen der S-Bahnlinie im Norden, der Hauptstraße im Osten, der Sambeck/ Dr. Hans-Karl-Glinz-Straße im Westen sowie im Süden bis zur südlichen Bebauung der Hauptstraße / Wiemhof und Donnerstraße. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine höhere Wohndichte im Zentrum zu ermöglichen. In den Randbereichen des Zentrums soll eine höhere Anzahl an Wohnmöglichkeiten, auch im Erdgeschoss, zulässig werden. Gleichzeitig soll ein Kernbereich des historischen Ortszentrums definiert werden, in dem auch zukünftig nur zentrenprägende Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen im Erdgeschoss zulässig sind. In den Obergeschossen soll zukünftig überall eine Wohnnutzung möglich sein. Ziel dieser Steuerung der zulässigen Nutzungen ist es, den zentralen Kern des Zentrums zu stärken, langfristig als belebten Mittelpunkt zu erhalten und Leerstände sowie einen weiteren Funktionsverlust in den Randbereichen zu vermeiden. Zu diesem Zweck soll ein einfacher Bebauungsplan mit der Festlegung eines „Urbanen Gebietes“ aufgestellt werden, der nur Festsetzungen über die zulässigen Nutzungsarten trifft. Die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt zukünftig gem. § 34 BauGB. Die Denkmalbereichs-, Gestaltungs-, und Ergänzungssatzung für Velbert-Langenberg werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt und sind unverändert anzuwenden.

Frau Jäger führt fort, dass der erste Schritt, die Nutzungskartierungen bereits erledigt seien. Die abschließende Festlegung von Haupt- und Nebenlagen sei hingegen noch nicht erfolgt.

Eine Anwesende befürchtet einen Attraktivitätsverlust des Ortszentrums, wenn in dessen Randbereichen Wohnnutzung ermöglicht würde. Sie weist darauf hin, dass aufgrund der erforderlichen baulichen Veränderungen bei der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum, dieser aus Kostengründen faktisch unumkehrbar sei. Anstatt dessen sollte sich besser das Leerstandsmanagement um diese Flächen kümmern. Frau Jäger antwortet, dass bei einer Konzentration der gewerblichen Flächen im Kernbereich dieser an Attraktivität gewinnen würde, weil es z. B. weniger Leerstände gebe. Natürlich werde sich das Leerstandsmanagement auch um die Nebenlagen kümmern, allerdings setzt dies auch eine Nachfrage nach Gewerbeflächen voraus. Der Vorsitzende ergänzt diese Aussage durch eine Aufzählung der Geschäfte, die in den letzten Jahren geschlossen hätten und ergänzt, dass er sich natürlich auch wünsche, dass die Leerstände durch neue gewerbliche Mieter beseitigt würden, aber dieses gestalte sich als äußerst schwierig. Daher sei eine Wohnnutzung einem Leerstand in jedem Falle vorzuziehen.

Ein Bürger weist hingegen darauf hin, dass die seit über 1,5 Jahren bestehende Corona-Pandemie mit ihren temporären Lockdowns und den damit einhergehenden Einschränkungen sicherlich zu viele Interessierte von Investitionen in gewerbliche Verkaufsflächen abgehalten habe. Dieses wurde durch die Hochwassersituation im Juli dieses Jahres noch weiter verstärkt. Er schlägt vor, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes noch etwas zu warten, bis sich die Lage wieder normalisiert habe, dann würden auch die Geschäftsgründer zurückkehren.

Eine Anwesende schlägt vor, dass die Stadt Anreize für Geschäftsleute, die in den Ortslagen investieren wollte, geben könnte.

Ein Anwesender favorisiert die beabsichtigten Wohnnutzungsmöglichkeiten, die zu einer Belebung der Ortszentren führen würden. Er bezweifelt, dass in der derzeitigen Situation eine nennenswerte Anzahl neuer „blühender“ Geschäfte entstehen würde.

Eine Anwesende entgegnet, dass eine Belebung des Ortszentrums überwiegend durch „Hundegassigänger“ und nicht durch Menschen mit Kaufinteressen erfolgen würde. Wenn auch in den Nebenlagen weiterhin Geschäfte bestehen würden, kämen die Menschen auch zum Flanieren in die Altstadt. Ergänzend weist sie darauf hin, dass im Ortszentrum ein Drogeriemarkt fehle, schließlich lebten sehr viele ältere Menschen dort.

Ein Anwesender kritisiert, dass der Zustand des Ortszentrums schlechter dargestellt würde, als es tatsächlich sei. Langenberg sei mit seiner schönen Altstadt und dem Bahnhof auch aufgrund der kurzen Wege sehr attraktiv.

Eine Anwesende weist darauf hin, dass etliche Leerstände aktuell auch nur noch aufgrund des Hochwassers bestünden, weil die Geschäftsräume noch nicht wiederhergerichtet seien. In der Kamper Straße gebe es z. B. aktuell keine Leerstände. Ergänzend schlägt sie vor, mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen, damit wieder mehr Menschen zum Einkaufen nach Langenberg kommen.

Eine andere Anwesende entgegnet, dass sich ein Drogeriemarkt längst im Ortszentrum angesiedelt hätte, wenn dieses als erfolgsversprechend angesehen würde. Sie befürwortet eine Geschäftsnutzung in den Erdgeschosslagen im Ortszentrum, sowie in der Kamper Straße. Grundsätzlich spricht sie sich für eine mögliche Wohnnutzung im Erdgeschoss in den Nebenlagen aus, diese müssten vorab nur sehr wohlüberlegt definiert werden. Sie geht jedoch davon aus, dass die Immobilieneigentümer die Umwandlung in Wohnraum nur dann vornehmen würden, wenn sie davon ausgingen, die Räume nicht gewerblich vermieten zu können, da die Miete für gewerbliche Objekte höher sei, als für Wohnraum.

Ein Anwesender erkundigt sich, ob die Vermieter ihre Wohnung auch direkt über dem Laden beziehen könnten. Frau Jäger erklärt, dass eine Wohnnutzung in den Obergeschossen zukünftig überall zulässig sei. Eine Anwesende weist darauf hin, dass bei den Geschäften, die nicht den aktuellen Standards entsprechen, weil sie z. B. keine Toilette für die Mitarbeiter haben, es von Vorteil sei, wenn der Ladeninhaber die Wohnung über seinem Geschäft gemietet habe, da er diese dann für Toilettengänge, oder in den Pausenzeiten nutzen könnte. Frau Jäger weist darauf hin, dass eine Bindung der Wohnung über den Geschäften an die Vermietung der Ladenlokale nicht planungsrechtlich regelbar sei. Ob er eine solche Koppelung anbiete, liege ausschließlich im Ermessen des Eigentümers und auch nur dann, wenn die Räume im OG als Wohnraum zugelassen und zum Zeitpunkt der Vermietung des Ladenlokals nicht vermietet sind. Eine Anwesende gibt zu Bedenken, dass die Anmietung von Ladenlokal plus darüber liegender Wohnung für viele Mieter preislich nicht leistbar wäre. Außerdem müsste diese Wohnung, wenn sie die alleinige Wohnung sei, auch von der Größe und Räumlichkeit zur Familiensituation des Mieters passen.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass es früher üblich war, dass die Mieter des Ladenlokals, oder die Eigentümer des Hauses, zugleich die Wohnung über dem Ladenlokal bewohnt haben, um die Synergieeffekte nutzen zu können. Diese Verbindung mache in den meisten Fällen durchaus Sinn, sei aber, wie Frau Jäger bereits aufgeführt hatte, von der Stadt rechtlich nicht regelbar. Auch eine Umwandlung von Wohn- in Geschäftsräume werde durch den neuen Bebauungsplan nur ermöglicht und nicht vorgeschrieben. Diese liege dann im Ermessen des Eigentümers. Diese Aussagen werden von Frau Jäger noch einmal mit dem Hinweis bestätigt, dass das Planungsrecht hier nur die Möglichkeit schaffe und die Rahmenbedingungen festlege.

Ein Anwesender weist auf die katastrophale Parksituation im Ortszentrum hin und erkundigt sich, warum das Parkhaus an der Wiernerstraße zur Hälfte geschlossen sei. Ein entsprechender Stellplatzbedarf sei in jedem Fall vorhanden. Frau Jäger sagt zu, dieser Sache nachzugehen.

Ein Anwesender empfiehlt, die Kamper Straße, auch aufgrund der guten Vermietungssituation, der Zentrumslage zuzuordnen. Ansonsten sieht er die Ermöglichung von Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen der Randbereiche positiv. Er geht davon aus, dass sich in diesen Lagen keine Geschäfte mehr ansiedeln werden.

Ein Anwesender befürchtet, dass die mit einer möglichen Nutzungsänderung erforderlichen Auflagen, z. B. zum Brandschutz, die Eigentümer überfordern würden. Frau Jäger bestätigt, dass bei einer Umwandlung von Geschäfts- in Wohnraum durchaus diverse rechtliche Vorgaben zu beachten seien, aber für gewerbliche Flächen gelten auch spezielle Anforderungen und in vielen Fällen werden darüber hinaus auch denkmalrechtliche Belange und Vorschriften aus den örtlichen Satzungen zu beachten sein.

Die Anwesende fühlt sich dadurch in ihrer eingangs getätigten Aussage bestätigt, dass der Schritt zur Umwandlung von Geschäfts- in Wohnräume, wenn auch nicht aus rechtlichen, denn jedoch aus finanziellen Gründen irreversibel sein werde. Sie weist darauf hin, dass die Stadt ohne, bzw. durch weniger Geschäfte, unattraktiver werde.

Auf Rückfrage stellt Frau Jäger klar, dass die Auflagen für die Genehmigung nicht davon abhängen, wer, sondern wofür die Räume genutzt würden.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass es in Langenberg nur vier oder fünf Gebäude gebe, in denen das Obergeschoss gewerblich genutzt werde.

Anschließend stellen sich kurz die vom Land geförderten Altstadtmanager, die als Ansprechpartner vor Ort agieren, vor.

Abschließend fasst der Baudezernent noch einmal zusammen, dass die beabsichtigte zukünftige Umwandlungsmöglichkeit von Gewerbe- in Wohnraum in den Nebenlagen nur ein Angebot an die Eigentümer und keine Verpflichtung darstelle. Ergänzend weist er auf das Soforthilfe-Förderprogramm des Landes hin, nach dem unter bestimmten Voraussetzungen für die Dauer eines Jahres ein Mietzuschuss für neu angemietete Gewerbeflächen gewährt werde.

Da keine weiteren Fragen oder Anregungen mehr vorhanden sind, schließt der Vorsitzende die Veranstaltung um 19 Uhr, dankt den Anwesenden für die rege Teilnahme und wünscht allen einen guten Heimweg

.

Für die Richtigkeit:

gez.
Herr aus dem Siepen
Vorsitzender des
Bezirksausschusses
Velbert-Langenberg

gez.
Frau Jäger
Planungsamt

gez.
Herr Geilenberg
Schriftführer