

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

**Bebauungsplan Nr. 666.01 – Friedrich-Ebert-Straße / Dürerstraße –
Bebauungsplan Nr. 669 – Kastanienallee 1. Änderung –
Bebauungsplan Nr. 752 – Hülsbecker Weg / Gut Stock –
Aufhebungssatzung Nr. 814 – Friedfeld –**

Am 07.12.2022 fand im Saal Velbert (Ratssaal) im Rathaus Velbert, Thomasstraße 1, 42551 Velbert, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der o. g. Planverfahren statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 15.11.2022 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- Mitte als Vorsitzender:

Herr Feist-Lorenz

von der Verwaltung:

Frau Kötter
Herr Leißner
Frau Lopes

Externe:

Frau Mainka-Erdweg, LANGEN MassivHaus GmbH & Co. KG
Herr Biskamp, Architekturbüro Rübsamen Partner Architekten BDA

Herr Hein, Architekturbüro RKW Architektur

Der Vorsitzende, Herr Feist-Lorenz, eröffnet um 17.00 Uhr die Öffentlichkeitsbeteiligung, begrüßt die Anwesenden, stellt sich vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Informationen zum Verfahren auch im Zeitraum vom 07.12.2022 bis einschließlich 16.12.2022 im Internet (www.stadtplanung-velbert.de) abgerufen werden können und Anregungen und Äußerungen zu den Planungen im genannten Zeitraum auf unterschiedlichen Wegen (zur Niederschrift, im Internetportal unter der o.g. Internetadresse, schriftlich an die Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz, per E-Mail an Bauleitplanung@velbert.de oder per Fax an 02051 26 2742) 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 Bebauungspläne bzw. die Aufhebungssatzung im Bezirksausschuss Velbert-Mitte 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. Die heute hier gesammelten Erkenntnisse werden zusammen mit weiteren Informationen verarbeitet und gegebenenfalls in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, über dessen öffentliche Auslage wiederum der Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden

wird. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung besteht erneut die Möglichkeit Stellungnahmen zu den aufgeführten Planungen abzugeben.

Anschließend informiert Herr Leißner über die Zielsetzungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 666.01 – Friedrich-Ebert-Straße / Dürerstraße** – verfolgt werden. Herr Leißner stellt den Entwurf der städtebaulichen Planung vor und weist darauf hin, dass seitens des Investors (LANGEN MassivHaus GmbH & Co. KG) Frau Mainka-Erdweg und seitens des Architekturbüros (Rübsamen Partner Architekten BDA) Herr Biskamp anwesend sind und für Fragen ebenfalls zur Verfügung stehen. Herr Feist-Lorenz dankt Herrn Leißner für die Erläuterungen und erteilt den Anwesenden das Wort für Fragen und Anregungen.

Ein Anwesender kritisiert die Stellplatzsatzung der Stadt Velbert und weist darauf hin, dass die Mobilitätsinfrastruktur um das Niklas-Ehlen-Gymnasium für eine weitere Bebauung nicht ausgelegt sei. Der Parksuchverkehr im Bereich der Blumen- / Dürer- und Nedderstraße sei schon heute nicht tragbar. Eine weitere Bebauung werde die Verkehrssituation noch verschlechtern. Er fordert den Bebauungsplan zu verwerfen. Zudem sei die Tiefgarage des Finanzamtes ungenutzt und sollte den Bürgern zugänglich gemacht werden.

Herr Leißner erläutert, dass die Stellplatzsatzung und der Bebauungsplan eigenständig neben einander stehen. Die Stellplatzsatzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und kann demnach hier nicht diskutiert werden. Für das geplante neue Bauvorhaben werden die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der erwähnten Stellplatzsatzung entstehen. Die konkrete Anzahl der erforderlichen neuen Stellplätze ist eine bauordnungsrechtliche Fragestellung, die erst zu späterem Zeitpunkt geklärt werden kann. Über die Nutzung der Tiefgarage des Finanzamtes entscheidet die Finanzverwaltung NRW. Die Stadt Velbert ist nicht Eigentümer.

Ein Anwohner wendet ein, dass die geplante Bebauung in einem zu hohen Maße an die bestehende Wohnbebauung an der Nedderstraße heranrücke. Insbesondere der geplante Riegel an der Friedrich-Ebert-Straße, welcher an die alte Villa auf der Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Nedderstraße anbaut, stelle eine zu hohe Verdichtung dar.

Herr Leißner verweist auf die Bestandssituation. Das AOK-Gelände ist bereits durch hohe Baukörper bebaut. Die Flächen sind heute kaum begrünt und bereits hochgradig versiegelt. Auch eine gepflasterte Fläche gilt baurechtlich als versiegelte Fläche. Die derzeitige Planung sieht eine Verringerung des Versiegelungsgrades und eine höhere Begrünung (u.a. auch Gründächer) als derzeit im Bestand vor. Der Anwohner gibt zu bedenken, dass wahrnehmbare Wohnqualität nicht nur durch Begrünung / Entsiegelung entstehe, sondern auch das Heranrücken von Baukörpern und die Ventilation eine Rolle spielen. Herr Leißner informiert, dass zu jedem Bebauungsplan auch ein Klimagutachten erstellt wird, welches auch das Thema Belüftung betrachtet. Im Hinblick auf die Befürchtung, dass die geplanten Baukörper zu sehr an den Bestand heranrücken, erläutert Herr Leißner, dass die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Eine Anwesende fragt nach, ob auch Klimaanpassungsmaßnahmen getroffen würden. Sie weist auf das Prinzip der Schwammstadt hin, welches durch ein paar Gründächer noch nicht erfüllt ist und fragt, ob die Entwässerung im Hinblick auf Starkregenereignisse geprüft und die Hitzeentwicklung im Innenstadtbereich betrachtet werde.

Der Architekt Herr Biskamp gibt an, dass dem Prinzip der Schwammstadt mit einer Gestaltung als Parklandschaft eher entsprochen würde, jedoch Wohnraum / Wohnungsbau auch dringend benötigt werde. Bislang sei keine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden, so dass derzeit keine Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden können. Darüber hinaus sind Gründächer geplant, die sowohl der Retention als auch der Kühlung dienen. Auch ist die Tiefgarage mit einem hohen Substrataufbau (80cm - 1m) geplant, so dass trotz Bebauung Retentionsflächen geschaffen werden. Herr Biskamp erläutert, dass die Planung eine höhere Retention biete als derzeit im Bestand und eine Parklandschaft nicht realisierbar ist.

Ein Anwesender entgegnet, dass die Anwohner keine Parklandschaft fordern, sondern eine angemessene Bebauung. Die Höhe der geplanten Bebauung und die zu befürchtende Anzahl an Fahrzeugen werden jedoch als Kritikpunkte vorgebracht.

Ein weiterer Anwesender erkundigt sich, ob bei Abriss der AOK-Gebäude eine Asbestproblematik bestehe. Herr Leißner erläutert, dass ihm darüber keine Informationen vorliegen und Entsorgungsfragestellungen im Rahmen des Abrissantrages geklärt werden.

Die Vertreterin des Investors, Frau Mainka-Erdweg, gibt ebenfalls an, dass keine Asbestproblematik bekannt sei und zum Abriss ein Entsorgungskonzept erstellt werde.

Ein Anwesender fragt nach, auf welche Höhe sich das Investitionsvolumen und die Abrisskosten belaufen. Frau Kötter weist darauf hin, dass der Investor nicht dazu verpflichtet ist zu Investitionsvolumen und Kosten öffentlich Angaben zu machen. Frau Mainka-Erdweg erläutert, dass Sie die Zahlen derzeit nicht parat hat.

Ein Anwohner erkundigt sich, ob im Rahmen der Planung ein Verkehrsgutachten erstellt werde. Herr Leißner führt aus, dass ein Verkehrsgutachten derzeit erstellt wird, welches die Auswirkungen der Planungen betrachte. Das Thema Parksuchverkehr kann aufgenommen werden.

Ein Anwesender gibt an, dass bei dem geplanten Anbau an die Bestandsbebauung in der Friedrich-Ebert-Straße die dortige Werbeanlage entfallen wird. Er fragt wie ein Anbau an den Bestand funktioniere und wer die ausbleibenden Werbeeinnahmen zahle.

Der Architekt Herr Biskamp erläutert, dass es sich um eine übliche Grenzbebauung (Brandwand an Brandwand) handle bei der eine kleine Fuge zwischen den Gebäuden bleibe. Etwaige Streifarbeiten seien dann für die Brandwand nicht mehr erforderlich. Ob hinsichtlich ausbleibender Werbeeinnahmen eine privatrechtliche Vereinbarung erforderlich sei, könne hier nicht abschließend geklärt werden.

Ein weiterer Anwesender erkundigt sich nach der Anzahl der Stellplätze, die für die geplante Bebauung erstellt wird. Herr Leißner erläutert die Systematik der Stellplatzberechnung. Pro Wohneinheit wird ein Stellplatz erforderlich. Bei gefördertem Wohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 0,5 anzusetzen. Dazu kann aufgrund der Lagegunst noch ein Abschlag Berücksichtigung finden. Die Fragestellung wird, in Abhängigkeit der dann tatsächlich entstehenden Anzahl an Wohnungen, abschließend im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Ein Anwohner fragt, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Teilbereich der Dürerstraße umfasst. Herr Leißner erläutert, dass es üblich ist einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit einzubeziehen, da die gesicherte Erschließung des Plangebietes so berücksichtigt wird. Die Erfordernisse eines qualifizierten Bebauungsplanes sind dann gegeben. Eine tatsächliche Veränderung im Bereich der Straße ist jedoch nicht geplant.

Ein Anwesender gibt einen Hinweis zur Abgrenzung des Geltungsbereiches im Hinblick auf die Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplans Nr. 666 – Dürerstraße –.

Weitere Fragen oder Anregungen erfolgen nicht.

Herr Feist-Lorenz leitet auf das Bebauungsplanverfahren des **Bebauungsplans Nr. 669 – Kastanienallee 1. Änderung** – über.

Herr Leißner erläutert Ziel und Zweck der Planung. Herr Hein von dem Architekturbüro RKW Architektur stellt den Entwurf der geplanten Bebauung vor. Herr Feist-Lorenz bedankt sich für die Ausführungen.

Es werden keine Anregungen oder Fragen seitens der Anwesenden vorgebracht.

Bebauungsplan Nr. 752 – Hülsebecker Weg / Gut Stock –

Herr Leißner stellt den Entwurf der städtebaulichen Planung vor und erläutert Ziel und Zweck der Planung. Er führt aus, dass die Entwicklung der in Rede stehenden Flächen von der Politik im Wohnbauflächenprogramm der Stadt Velbert als priorisiert zu entwickeln beschlossen worden sind. Herr Feist-Lorenz bedankt sich für die Ausführungen.

Es werden keine Fragen oder Anregungen vorgebracht.

Aufhebungssatzung Nr. 814 – Friedfeld –

Herr Leißner erörtert Anlass und Ziel der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 814 – Friedfeld –.

Eine Anwesende stellt Verständnisfragen zu den nach der Aufhebung geltenden Regelungen. Herr Leißner erläutert, dass kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 814 – Friedfeld - richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, wonach sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen müssen. Für jedes Vorhaben erfolgt dann eine Einzelfallbetrachtung. Bei Terrassenüberdachungen ist auch weiterhin die Nachbarzustimmung einzuholen.

Ein Anwesender befürchtet, dass die Aufhebung auch dazu führen könne, dass eine zu hohe Versiegelung entstehe oder auch Garagendächer nicht begrünt werden.

Herr Leißner erläutert, dass im Rahmen einer Aufhebung eines Bebauungsplanes keine neuen Festsetzungen (z.B. zur Begrünung von Garagendächern) getroffen werden können. Frau Kötter ergänzt, dass es sich dennoch nicht um einen rechtsfreien Raum handelt. Baurechtliche Bestimmungen und die Erfordernisse des §34 BauGB sind einzuhalten.

Weitere Fragen oder Anregungen erfolgen nicht.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für ihr Interesse und schließt die Sitzung um 18:26 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Herr Feist-Lorenz
Vorsitzender des
Bezirksausschusses Velbert-Mitte

gez.
Herr Leißner, Planer
Abteilung 3.1 Bauleitplanung
und Denkmalschutz

gez.
Frau Lopes, Schriftführerin
Abteilung 3.1 Bauleitplanung
und Denkmalschutz