**Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
zu folgenden Bauleitplanentwürfen:**

**Nr. 639.01 – Flandersbacher Weg Nord –
Nr. 643.03 – Am Lindenkamp / Rosenkamp –
Nr. 676 – Nordstraße West –
Nr. 851.01 – Werdener Straße / Taubenstraße –**

Am 09.04.2014 fand im Schulungsraum der Feuerwehr Velbert-Mitte, Kopernikusstraße 8 - 10, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu den vorgenannten Planverfahren statt. Zu dieser Veranstaltung gem. § 3 BauGB (Baugesetzbuch) und entsprechend der vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Richtlinien für die Öffentlichkeitsbeteiligungen war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 31.03.2014 sowie durch entsprechende Pressenotizen eingeladen worden.

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

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert-Mitte

Herr Küppers

von der Verwaltung

Frau Jäger
Herr Leißner
Frau Franke

Die Leitung der Veranstaltung übernimmt Herr Küppers als Vorsitzender des Bezirksausschusses Velbert-Mitte.

Er eröffnet die Veranstaltung mit der Begrüßung der Anwesenden um 17.00 Uhr und erläutert kurz den Ablauf. Er weist darauf hin, dass die Bürger noch bis zum 17.04.2014 die Möglichkeit haben, Stellungnahmen zu den Bebauungsplanentwürfen abzugeben und übergibt das Wort dann an Herrn Leißner.

Herr Leißner erläutert zunächst Grundsätzliches und den Verlauf von Bebauungsplanverfahren.

Dann stellt er die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplangebietes **Nr. 639.01 – Flandersbacher Weg Nord** – vor.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die notwendige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 639 – Dalbecksbaum –.

Derzeit ist der Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Da die tatsächliche Entwicklung der Fläche von der Erweiterung des Möbelmarktes gekennzeichnet ist, kann mittlerweile nicht mehr von einer Übereinstimmung mit dem bestehenden Planungsrecht ausgegangen werden. Aufgrund dessen muss der Plan aus Gründen der Rechtssicherheit an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Da keine Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren gestellt werden, fährt Herr Leißner mit seinem Vortrag fort und erläutert die Planungen in dem Gebiet **Am Lindenkamp / Rosenkamp**.

Auch hier soll das bestehende Planungsrecht angepasst werden. Anders als am Flandersbacher Weg ist hier jedoch das Planungsrecht zu überarbeiten, um die vorhandenen Gewerbeflächen in diesem Gebiet für neue Ansiedlungen von Gewerbebetrieben

vorzubereiten. Nachdem die vorherigen Nutzungen aufgegeben wurden stehen die Gebäude zurzeit leer. Um einen längeren Leerstand zu vermeiden und das Gebiet durch andere Betriebe gewerblich nutzen zu können, ist es notwendig die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zu überprüfen und auf die heutigen Ansprüche gewerblicher Betriebe hin zu überplanen.

Auch zu diesem Bebauungsplanverfahren gibt es keine Fragen aus dem Publikum, so dass Frau Jäger die Planungen an der **Nordstraße West** vorstellt.

Das Plangebiet in der Velberter Unterstadt ist geprägt durch große Gewerbebrachen, die zu einem städtebaulichen Misstand in der zentralen Lage geführt haben.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der umliegenden Wohnbebauung ist das Planungsziel an diesem Standort ein attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier mit verschiedenen Wohnformen zu entwickeln. Es ist angedacht im Plangebiet einen Mix aus Geschosswohnungsbau und Stadthäusern zu errichten, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Anhand zweier Gestaltungspläne und anhand von Beispielen, wie eine Blockinnenbebauung in anderen Städten realisiert wurde, zeigt Frau Jäger, wie die Bebauung in dem Quartier möglich sein kann. Vorstellbar ist sowohl der Erhalt des Gebäudes Nordstraße 10 als auch der Abriss.

Bei beiden Varianten wurde allerdings darauf geachtet, dass eine Entwicklung und Bebauung in Etappen möglich ist.

Aus dem Publikum wird gefragt, ob die Stadt die Flächen aufkauft und vermarktet. Dies wird von Frau Jäger verneint, hier sind die Eigentümer und Investoren gefragt.

Herr Tonscheidt weist darauf hin, dass aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung mit Altlasten im Baugrund zu rechnen sei und das dies noch durch entsprechende Gutachten im weiteren Verfahren zu prüfen sei.

Frau Jäger führt aus, dass die Problematik bekannt sei. Die Flächen seien als Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen bei der Unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet. Zu einigen Grundstücken liegen bereits erste Untersuchungen vor. Eine weitere Überprüfung erfolgt im Verfahren. Ein Sanierungskonzept müsse im Rahmen der Abbrucharträge erarbeitet werden.

Herr Küppers sagt, dass es wünschenswert wäre, wenn die Außenfassade des Gebäudes Nordstraße 10 erhalten bleiben könnte.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, übernimmt Herr Leißner wieder das Wort und erläutert die geplante Entwicklung an der **Werdener Straße / Taubenstraße**.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung des Areals nach Aufgabe der Grundschule „Astrid-Lindgren-Grundschule“. Ziel ist es, auf den städtischen Flächen zeitgemäße und nachfragegerechte Wohnbauflächen zu entwickeln. Hierfür soll die Planung sowohl für eine Mischung verschiedener Einfamilienhaustypen wie Doppel-, Reihen- und freistehende Einfamilienhäuser, als auch für kleinere Mehrfamilienhäuser offen sein. Im Umfeld der ehemaligen Grundschule befinden sich noch weitere Bereiche, die sich für eine städtebauliche Nachverdichtung eignen. Deshalb sollen auch diese Flächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft und ggf. für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.

Anhand zweier Gestaltungspläne verdeutlicht Herr Leißner, wie eine Wohnbebauung dort entwickelt werden kann.

Auch in diesem Bereich werden noch Altlasten geprüft, da sich früher auf dem Eckgrundstück Werdener Straße / Taubenstraße eine Tankstelle mit Kfz – Werkstatt befunden hat.

Aufgrund der Kritik aus dem Publikum, dass man seitens der Stadt nicht im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern gesprochen habe, erläutert Herr Küppers das grundsätzliche Vorgehen.

Seite 3 der Niederschrift über die Beteiligung der Öffentlichkeit am 09.04.2014

Es wird gefragt, ob es sich lohnen würde, auch nur das städtische Grundstück zu bebauen. Dies wird von Herrn Leißner bejaht. Seitens der Verwaltung wolle man aber auch den anderen Eigentümern die Möglichkeit bieten, ihre Grundstücke zu bebauen. Dies sei nur möglich, wenn ein Bebauungsplan vorliege und entsprechende Baufenster eingetragen seien.

Seitens eines Vertreters des Bürgervereins wird gefragt, ob es möglich sei, die Grundstücke am Dompfaffenweg über die neu zu bauenden Straßen zu erschließen. Herr Leißner führt hierzu aus, dass dies im Einzelfall geprüft werden müsse.

Ein Herr erkundigt sich, wie das weitere Vorgehen sei, wenn die Eigentümer Interesse an einer Entwicklung ihrer Grundstücke haben.

Herr Leißner erläutert, dass im weiteren Verfahren ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet wird, der für einen Monat offen liegt. Das heißt, dass Behörden und Bürger über die genaue Planung informiert werden und gegebenenfalls Einwendungen dazu machen können. Danach folgt der Satzungsbeschluss der politischen Gremien bis zum Rat. Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt ist der Bebauungsplan rechtskräftig und dann kann eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag bei der Bauaufsicht gestellt werden und das Vorhaben kann dann realisiert werden. Eine gemeinsame Entwicklung mit der Stadt sei nicht vorgeschrieben.

Ein Herr erkundigt sich, wie realistisch die Vermarktung solcher Bauvorhaben sei.

Anhand der Beispiele „Am Nordpark“, am „Rosenweg“ und an der „Alten Ziegelei“ führt Herr Leißner aus, dass Baugebiete mit unterschiedlichen Einfamilienhaustypen am Markt gut nachgefragt werden.

Aufgrund der Kritik eines Bürgers, dass die geplante Bebauung zu dicht sei, erläutert Herr Leißner, dass die Grundstücke auch mit der geplanten Anzahl der Häuser eine vernünftige Größe hätten. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben sei man auch angehalten, brach liegende Flächen im Innenbereich zu aktivieren und für eine Bebauung vorzusehen, bevor man in die Freiräume am Stadtrand ginge.

Wie bereits erwähnt, könne man aber die Bebauung auf das städtische Grundstück konzentrieren und würde dann ca. 10 – 12 Wohneinheiten realisieren können.

Auch für dieses Baugebiet wird nachgefragt, wie die Stadt die Vermarktung plane. Herr Leißner erläutert, dass das städtische Grundstück voraussichtlich im Rahmen eines Bieterverfahrens an einen Bauträger verkauft würde. Auch hier sei nicht angedacht, dass die Stadt im Vorfeld zusätzliche private Flächen erwirbt.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich der Vorsitzende für das Interesse und beendet die Veranstaltung um 17.35 h.

Für die Richtigkeit:

gez.
Hans Küppers
Vorsitzender des Bezirks-
ausschusses Velbert-
Mitte

gez.
Klara Jäger
Dipl. Ing.

gez.
Björn Leißner
Dipl.-Ing.

gez.
Manuela Franke
Schriftführerin