Öffentlichkeitsbeteiligung abgewartet werde solle. Den Erneuerungsbedarf der Straße als solche sehe er als unbestritten an.

Ein Bürger erkundigt sich, ob eine Anbindung des Wohngebietes über den Böhmesweg vorgesehen sei, falls „Straßen NRW“ eine solche über die Fellerstraße ablehnen würden. Dies wird von der Verwaltung mit dem Hinweis verneint, dass für diesen Fall eine Erschließung von der Bonsfelder Straße im Bereich des REWE-Marktes, vermutlich über eine Ampelkreuzung, ausreichend ist. Dies habe eine verkehrstechnische Untersuchung ergeben. Eine Anbindung an die Fellerstraße ist verkehrstechnisch nicht notwendig. Für einen Kreisverkehr an der Bonsfelder Straße ist die zur Verfügung stehende Fläche nicht groß genug. Die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken wäre erforderlich. Dies werde jedoch im Rahmen des Planverfahrens noch einmal geprüft.

Eine Bürgerin schlägt für den Fall, dass es zu einer Ampellösung kommen werde, vor, die Ampeln so aufeinander abzustimmen, dass es zu einer Verkehrsberuhigung käme, um den Bereich der Kindertagesstätte sicherer zu machen. Der Vorsitzende ergänzt, dass für den Fall, dass die Erschließung des Plangebietes auch über die Fellerstraße erfolgt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes einzuplanen sind, um Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Eine Bürgerin stellt fest, dass im Plangebiet kein Kinderspielplatz vorgesehen sei, was von der Verwaltung mit dem Hinweis bestätigt wird, dass sowohl direkt gegenüber des Plangebietes, als auch an der Hüserstraße ein Spielplatz vorhanden sei.

Auf die Frage eines Bürgers nach der Höhe der geplanten Gebäude antwortet die Verwaltung, dass die Mehrfamilienhäuser in drei- und die Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden sollen.

Ein Bürger erkundigt sich, warum einige Flächen im Planentwurf rot schraffiert dargestellt seien (Anmerkung: es handelt sich um die auf den ehemaligen Tennisplätzen vorgesehene Bebauung). Die Verwaltung antwortet, dass sich diese Flächen in Privateigentum befinden und es sich bei der dargestellten Bebauung um erste Überlegungen des Eigentümers handelt. Hier sei eine spätere Mischnutzung mit wohngebietsverträglichem Gewerbe denkbar.

Weiter führt die Verwaltung aus, dass für eine entsprechende Umsetzung der Planungsabsichten eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich wird, da im östlichen Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan bisher eine gewerbliche Nutzung dargestellt wird. Durch eine im Süden entstehende Wohnbebauung könnte, je nach zukünftiger gewerblicher Nutzung, eine Konfliktsituation im Hinblick auf Lärm entstehen. Darüber hinaus ist nicht sichergestellt, dass „Straßen NRW“ als Baulastträger der angrenzenden Fellerstraße eine Zufahrtsgenehmigung für ein Gewerbegebiet erteilen würde. Auch durch die an diesem Tiefpunkt des Geländes notwendige Versickerungsfläche wird eine gewerbliche Nutzung weiter eingeschränkt. Aus diesen Gründen ist vorgesehen, den FNP dahingehend zu ändern, dass die bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen.

Auf die Frage eines Bürgers erklärt die Verwaltung, dass das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet liege. Dieses beginne auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fellerstraße. Auch wenn es sich bei dem Plangebiet um eine relativ hochwertige landwirtschaftliche Fläche handelt, sieht der Vorschlag der Stadt aus den vorstehend dargelegten Gründen eine Entwicklung dieses Gebietes in Richtung dringend benötigter Wohnbaufläche dar.

Die Frage eines anderen Bürgers, wie lange die Bebauung dieses Gebietes beabsichtigt sei, antwortet die Verwaltung, dass bereits mit der Neuaufstellung des derzeitigen FNPs, also seit dem Jahr 2007 eine entsprechende planerische Entscheidung getroffen wurde.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplangebiet Nr. 131 – Fellerstraße – geäußert werden, geht Frau Jäger um 17:15 Uhr zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – über.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Stadt Velbert, den Sportplatz an dieser Stelle aufzugeben und die Fläche einer durch Wohnungsbau geprägten Nachnutzung zuzuführen, die sich im Zusammenhang mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen in das mischgebietstypische Umfeld einfügt. Die dort zu errichtenden Gebäude sollen zunächst als Unterkunft für Flüchtlinge zur Verfügung stehen und sobald sie für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden, einer Nachnutzung zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Gebietes von der Uferstraße her soll verbreitert und auf dem Gelände selber eine Ringerschließung angelegt werden.

Zwar war der Sportplatz bisher teilweise als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, eine Nachvermessung hat jedoch ergeben, dass diese aufgrund eines Vermessungsfehlers bzw. eines anderen Vermessungsmodells zustande gekommen ist. Infolge der Nachberechnung konnte diese Ausweisung inzwischen zurückgenommen werden. Eine Änderung der Darstellung erfolgt im Rahmen eines zukünftigen Änderungsverfahrens durch die Bezirksregierung.

Für die Bebauung dieses Gebietes sind zwei Varianten denkbar:

Variante 1 sieht eine Bebauung mit 3-geschossigen Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern und

Variante 2 eine Bebauung mit 3-geschossigem Geschosswohnungsbau und zusätzlich eine Reihenhausbauung vor.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass im Plangebiet ein Kindergarten sei und die Spielfläche der Kinder nicht beeinträchtigt werden dürfe. Diese sollten auch weiterhin dort ungestört spielen können. Bisher wurden jedoch zeitweilig auch der Sportplatz und einige Freiflächen von den Kindern als Spielfläche genutzt. Dieses würde nach einer Bebauung des Sportplatzes so nicht mehr möglich sein. Außerdem bestehe die Gefahr, dass die vorhandenen Straßen- und Freiflächen zugeparkt würden. Die Verwaltung antwortet, dass der Bereich des Kindergartens von den Flächen der anderen Nutzungen abgegrenzt sei, der Spielplatz bleibt erhalten und steht dem Kindergarten weiterhin zur Verfügung. Im Hinblick auf die Stellplatzaussage führt die Verwaltung aus, dass jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugewiesen werde. Eine Bürgerin berichtet, dass der Zaun, der den Kindergarten abgrenzt, erneuert werden müsse, da dieser defekt sei und Löcher aufweise. Darüber hinaus führt die Bürgerin aus, dass sich hinter dem Kindergartengebäude eine Zufahrt zu der dort vorhandenen Werkstatt befinde. Sie schlägt vor, die Werkstatt zukünftig über die Zufahrt zum Plangebiet zu erschließen und die bisherige Werkstatzufahrt den Kindern als Spielfläche zur Verfügung zu stellen. Der Eigentümer der Fläche hätte zu dieser Lösung seine Zustimmung signalisiert.

Die Verwaltung antwortet, dass diese Erschließungsmöglichkeit durch den zukünftigen Bebauungsplan ermöglicht werde und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vom Eigentümer entsprechend beantragt werden könne.

Eine andere Bürgerin erkundigt sich nach der Anzahl der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten. Die Verwaltung antwortet, dass nachzeitigem Stand der Planung im

Falle einer ausschließlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern ca. 25 - 30 Wohneinheiten entstehen könnten, wobei bei einer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft jeweils 16 Personen in einem Haus leben würden, was etwa 9 qm Fläche pro Person ergebe. Bei einer Bebauung in Kombination mit Geschosswohnungsbau könnten ca. 18 Einfamilienhäuser und ca. 24 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.

Eine Anwesende hält den im Plangebiet vorgesehenen Spielplatz für die genannte Anzahl von Personen, die dort leben sollen für viel zu klein.

Eine andere Anwesende schlägt vor, den Sportplatz zu erhalten. Die Verwaltung antwortet, dass dies u. a. aufgrund der vorhandenen Lärmsituation nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich sei. Der Bolzplatz werde bereits jetzt nicht mehr durch die Verwaltung unterhalten. Der Beschluss zur Aufgabe des Platzes wurde vom Rat der Stadt Velbert gefasst.

Ein Anwesender kann sich nicht erklären, warum der Sportplatz jetzt keine Überschwemmungsfläche mehr sei, wobei in der Nachbarschaft liegende Grundstücke immer noch diese Ausweisung hätten. Der Vorsitzende erinnert daran, dass bei der Sportplatzfläche ein Rechenfehler zu der ursprünglichen Typisierung geführt hatte und weist den Bürger darauf hin, dass jeder Eigentümer eines betroffenen Grundstückes eine Überprüfung dieser Ausweisung beantragen könne.

Eine Anwesende erkundigt sich, warum bei einer derart hohen Anzahl von Flüchtlingen die Schule in Nierenhof geschlossen werden solle. Die Verwaltung antwortet, dass der Schulentwicklungsplan die Ausweisung und Bebauung der hier heute vorgestellten Gebiete bereits berücksichtige. Der Vorsitzende ergänzt, dass der Schulentwicklungsplan die Schülerzahlen innerhalb der nächsten 6 Jahre berücksichtige. Außerdem würden in Begleitung der nach Velbert zugewiesenen Flüchtlinge nur sehr wenige Kinder sein. Eine Anwesende gibt zu Bedenken, dass nach ihrem Kenntnisstand erwartet werde, dass 300.000 bis 400.000 Flüchtlingskinder nach Deutschland kämen.

Nachdem keine weiteren Mitteilungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – geäußert werden, leitet der Vorsitzende um 17:35 h zum Bebauungsplangebiet Nr. 309.01 – Öhlersberg – über.

Die Verwaltung erläutert, dass für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan existiere, der jedoch für die Fläche des alten Rathauses eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ festsetzt. Da die städtischen Einrichtungen mittelfristig in das Gebäude Donnerstraße 13 verlagert werden sollen und beabsichtigt ist, das ehemalige Rathaus zu veräußern, ist die Änderung der Bebauungsplanes erforderlich, um dort auch Nutzungen zu ermöglichen, die nicht dem festgesetzten Gemeinbedarfszweck entsprechen und so die Vermarktbarkeit zu verbessern. Da das Gebäude unter Denkmalschutz stehe, werde es werde einen Abriss, noch größere bauliche Veränderungen an diesem Gebäude geben. Städtebaulich ist die Umwandlung der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet sinnvoll, da auch das Umfeld von entsprechenden Nutzungen geprägt ist.

Im Anschluss, leitet der Vorsitzende gegen 17:40 zum Bebauungsplangebiet Nr. 342 – Am Brinker Weg - über, in dem es um die Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans geht.

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan ein Verfahren, um den städtebaulichen Rahmen für spätere Bauvorhaben vorzugeben. Der vorliegende Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 leidet jedoch an einem Mangel, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führe. Im Falle einer Bauanfrage müsste die Beurteilung derselben trotz dieser Kenntnis, entsprechend der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen, da dieser formell noch rechtskräftig ist. Unter Würdigung aller Aspekte hat sich die Stadt dazu entschieden, den Bebauungsplan ersatzlos aufzuheben, und die Fläche nicht neu zu überplanen, da die Bebauung weitestgehend abgeschlossen ist. An- und Ausbauten der bestehenden Häuser und andere bauliche Maßnahmen können nach Aufhebung des Bebauungsplans im Rahmen des § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt werden. Für die Aufhebung des Bebauungsplans ist wie im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans ein Beteiligungsverfahren durchzuführen, bei dem alle öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln sind.

Ein Anwesender erkundigt sich, wann mit einer Entscheidung über aktuell vorliegende Bauanträge gerechnet werden könne und ob es Übergangsfristen gebe. Die Verwaltung antwortet, dass, wie bereits dargelegt, für die Aufhebung eines Bebauungsplans die gleichen Verfahrensschritte wie beim Aufstellungsverfahren durchzuführen sind. Erst nach dem Beschluss des Rates über die Aufhebung des Bebauungsplanes und anschließender Bekanntmachung wären Bauvoranfragen nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Der Anwesende erkundigt sich über die voraussichtliche Dauer des Aufhebungsverfahrens, was die Verwaltung mit mindestens einem Jahr beantwortet, sofern keine unvorhersehbaren Ereignisse z.B. zusätzliche Verfahrensschritte erforderlich machen.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich der Vorsitzende für die rege Diskussion und schließt die Sitzung um 17.45 Uhr.

Für die Richtigkeit:

gez.
Torsten Cleve
Vorsitzender BZA-Langenberg

gez.
Klara Jäger
Dipl.-Ing.

gez.
Dirk Geilenberg
Schriftführer