

Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldstadion“ vom 08.02.2021

Online-Veranstaltung per Zoom-Videokonferenz

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 18:45 Uhr

TeilnehmerInnen:

Herr Mittelbach (Bürgermeister)
Herr Scheiba (Stadt Waltrop – Dezernent Stadtentwicklung und Bauen)
Frau Suntrup (Stadt Waltrop – FB Stadtentwicklung, FGL Stadtplanung)
Herr Neuhoff (Stadt Waltrop – FB Stadtentwicklung, FG Stadtplanung)
Frau Heßelmann (Stadt Waltrop – FB Stadtentwicklung, Grünflächen)

55-60 BürgerInnen

Presse

Themen:

1. Begrüßung und Einleitung durch Herrn Mittelbach und Herrn Scheiba, Erläuterung des Veranstaltungsablauf
2. Präsentation des Städtebaulichen Vorentwurfes „Waldstadion“ sowie des Bebauungsplanverfahrens Nr. 78 „Waldstadion“ durch Frau Suntrup
3. Sammlung und Beantwortung der Bürgerrückfragen durch Herrn Scheiba, Frau Suntrup sowie Frau Hesselmann

Anregungen/ Fragen der Bürger

Grundstücksvergabe, Eigentumserwerb & Vermietung

1. Wann erfolgt die Grundstücksvergabe und nach welchen Kriterien? / Wer hat die Möglichkeit ein Baugrundstück zu erwerben? An wen kann man sich wenden?

Sobald der Bebauungsplan Nr. 78 „Waldstadion“ rechtskräftig ist, kann mit der Erschließungsmaßnahme der Plangebietsfläche begonnen werden. Danach wird die Grundstücksvergabe an Investoren und Bauträger erfolgen. Die Kriterien werden im Rahmen eines Vergabewettbewerbs definiert und über eine qualifizierte Jury aus Mitgliedern des Rates bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt, sollen aber im Grundsatz gewährleisten, dass die Ziele des Bebauungsplanes - attraktiver Wohnraum, auch öffentlich gefördert - erreicht und gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität gewährleistet werden können.

2. Wie teuer wird ein Grundstück sein pro qm?

Der konkrete Grundstückspreis wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme auf Grundlage der kalkulierten und tatsächlichen Erschließungskosten noch ermittelt.

3. Wie kann ich eine Wohnung im Mehrgenerationenhaus erwerben?

Für die Berücksichtigung von Wohneigentumswünschen im Rahmen des Generationen-Wohnprojektes sind der eigens zu diesem Zweck gegründete Verein „WiWa – WIR im Waldstadion e.V.“ sowie dessen Vorstandsmitglieder die Ansprechpartner. Auf der Homepage des Vereins – www.wiwa-waltrop.de – können sich interessierte BürgerInnen näher informieren und gegebenenfalls auf eine Interessentenliste setzen lassen.

4. Verstehe ich es richtig, dass die Reihenhäuser nur zur Vermietung stehen und nicht an private Kaufinteressenten verkauft werden? Wird man ein Reihenhaus auch kaufen können?

Ein Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist es, der Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für Familien nachzukommen. Zu diesem Zweck sieht das städtebauliche Konzept eine Vergabe der Grundstücke für die Reiheneinfamilienhäuser an einen oder mehrere Projektträger vor. Dadurch wird nicht nur eine einheitliche Gestaltung der Reihenhäuser gewährleistet, sondern darüber hinaus auch eine Vermietung der Wohneinheiten durch einen Eigentümer. Ein Verkauf an private Einzeleigentümer, ähnlich wie in den Baugebieten Altenbruch und Großer Kamp, ist in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen.

5. Wer wird die Reihenhäuser vermieten?

Der letztendliche Eigentümer und Vermieter wird im Rahmen des Grundstücksvergabeverfahrens ermittelt.

6. Verstehen wir es richtig, dass einzelne Wohnungen aus den Mehrfamilienhäusern dann nur über Bauträger / Investoren gekauft werden können, die zuvor die Grundstücke gekauft und mit Häusern bebaut haben? / Kann man sich für den Kauf einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus bewerben oder ist grundsätzlich die Vergabe nur an Investoren möglich, die den Bau und die weitere Vermarktung vornehmen?

Das städtebauliche Konzept sieht nur die Flächenentwicklung aber keinen Bau von Wohngebäuden durch die Stadt Waltrop vor. Ein Verkauf an private Einzeleigentümer, welche nicht im Rahmen des Grundstücksvergabeverfahrens berücksichtigt werden können, ist daher nicht möglich. Der Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt daher nur über den freien Wohnungsmarkt.

7. Kann man schon etwas zu Mietpreisen sagen, öffentlich gefördert?

Der Mietpreis für öffentlich geförderten Wohnungsraum wird voraussichtlich bei 5,90 Euro je m² liegen.

Städtebau & Architektur

1. Wie groß sind die Grundstücke der Reihenhäuser?

Die Tiefe der geplanten Reihenhausgrundstücke beträgt ca. 29,50 m. Die Grundstücksgrößen der Reihemittelhäuser liegen bei ca. 180 m² und bei den Reihenendhäusern bei ca. 265 m².

2. Gibt es bereits Informationen zur Größe der Wohnungen (Wohnfläche)?

Nein. Die Wohnungsgrößen werden erst nach der Grundstücksvergabe durch die jeweiligen Bauträger und Investoren festgelegt. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sollen Anforderungen im Vergabewettbewerb erfolgen.

3. Gibt es schon Planungen für die Wohneinheiten (z.B. Außengestaltung mit Balkon etc.)?

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient der frühen Information der BürgerInnen über die geplante Baugebietsentwicklung „Waldstadion“ sowie den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan wird den rechtlichen Rahmen für die geplanten Mehrfamilienhäuser setzen. Die konkrete Planung der Gebäude und die Gestaltung der Außenanlagen obliegen aber den späteren Bauträgern und Investoren, die ein Grundstück im Rahmen des geplanten Vergabewettbewerbes erwerben. Deshalb kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage hierzu getroffen werden.

4. Wie nah wird das Mehrfamilienhaus zur Straße am Waldweg stehen?

Der Abstand zwischen der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Straße Am Waldweg und dem neuen Mehrfamilienhaus wird ca. 6,0 m bzw. zur Straßenmitte ca. 10,0 m betragen. Das endgültige Baufenster wird durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgelegt.

5. Die Mehrfamilienhäuser sollen für 10 Parteien ausgelegt sein, richtig? Finden Sie diese Anzahl an Wohnungen nicht ein wenig hochgegriffen? Da unter diesen Umständen die Gebäudegröße wesentlich größer sein wird, als die umliegenden Gebäude. / Die Bestandsbebauung in der Umgebung ist 2-geschossig. Warum werden jetzt 3-geschossige Mehrfamilienhäuser geplant? Wirken doch wie Fremdkörper. Nehmen jede Sicht.

Das geplante Wohngebiet „Waldstadion“ kann für sich als eigenständiges Wohngebiet mit eigenen städtebaulichen Merkmalen im Vergleich zur Umgebung betrachtet werden. Insbesondere aufgrund des umliegenden Wald- bzw. Baumbestandes sowie aufgrund ausreichender Abstände zur Bestandsbebauung der Siedlungen „Egelmeer“ und „Hirschkamp“ liegen topographische wie städtebauliche Gegebenheiten vor, die eine Eigenständigkeit des Wohngebietes unterstreichen. Die geplante Bebauung ist damit auf der dafür vorgesehenen Fläche verträglich und im Hinblick auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zeitgemäß.

6. Wurde schon mal über die Begrünung der Dächer der Mehrfamilienhäuser nachgedacht? In Zeiten der Klimaerwärmung sollten normalerweise in Wohngebieten grüne Oasen wie das Waldstadion erhalten werden. Da dies nicht möglich ist, sollte durch neue Wege möglichst viel Grün erhalten bzw. geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, eine Begrünung der Dachflächen mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen & Waldpflege

1. Wo werden Ausgleichflächen entstehen?

Die Stadtverwaltung prüft zurzeit verschiedene Optionen zum formal geforderten Waldausgleich und ist bezüglich der Eignung von Flächen für eine Ersatzaufforstung im Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen.

2. Warum sind im Norden mehr als 50 Bäume markiert und nummeriert?

Die Nummerierung bzw. Markierung der Bäume im nördlichen Teilbereich des Plangebietes kam im Zuge der gutachterlichen Arbeiten zur Standsicherheit und Vitalität des Baumbestandes zustande. In diesem Zusammenhang wurde ein Vermessungsbüro beauftragt, die Bäume einzumessen und zu nummerieren, damit eine geeignete Arbeitsgrundlage zur Verfügung steht. Darüber hinaus liegen auch farbliche Markierungen durch den Ver- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Waltrop vor. Diese stellen Hinweise zu baumpflegerischen Maßnahmen dar, bspw. eine Kronenpflege.

3. Ist es vorgesehen, für die Siedlung „Schottergärten“ zu verbieten?

„Schottergärten“ sind in Zeiten des Klimawandels und Verlustes an Artenvielfalt keine geeignete Gestaltung von Vor-/Gartenflächen, da diese sich an warmen Tagen erhitzen und wenig Nahrungsmöglichkeiten für Insekten bereitstellen können. Um dem entgegenzuwirken nutzt die Stadt Waltrop bei neu geplanten Wohngebieten die Möglichkeiten, über Festsetzungen im

Bebauungsplan den Grad an zulässiger Versiegelung insbesondere von Vorgartenbereichen aktiv zu steuern.

4. Frage zum südlichen Waldstreifen: Wie sind nicht erhaltungsfähige Bäume farblich markiert? Erfolgt an den anderen Bäumen teils im schlechten Pflegezustand ein Pflegeschnitt?

Nicht erhaltungsfähige Bäume (34 Bäume, darunter Eiche, Rotbuche, Robinie) sind zurzeit nicht markiert. An allen verbleibenden Bäumen (24 Bäume, ebenfalls Eiche, Rotbuche, Robinie, davon 4 Erhalt als Hochstubben) werden baumpflegerische Maßnahmen (Kronenpflege, Kroneneinkürzung, Totholzentfernung) vorgenommen.

5. Was passiert mit den Pappeln an der Ecke Waldweg – Hirschkampstraße?

Die angesprochenen Pappeln werden gefällt (Verweis auf § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Waltrop). Die daraus folgenden notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgen im Gebiet und ggf. auf den öffentlichen Grünflächen der Stadt Waltrop.

6. Was passiert mit den Eichen am Südrand der Kita?

Die Eichen am Südrand der KiTa bleiben für den Außenbereich des Neubaus erhalten. Gerade an heißen Sommertagen kann der Baumbestand für eine Verschattung der Spielfläche sorgen, sodass die Kinder der Tagesstätte dennoch draußen spielen können.

7. Wie wird der Grünstreifen im Süden aussehen?

Beim südlichen Grünstreifen handelt es sich um eine 10 m tiefe öffentliche Grünfläche. Diese wird eingezäunt und dient dem Erhalt des gutachterlich festgestellten erhaltenswerten Baumbestandes. Mit dem Erhalt der Bäume auf der öffentlichen Grünfläche wird darüber hinaus gewährleistet, dass die im Artenschutzgutachten festgestellten Fledermaus- und Vogelarten nicht aus ihrem Habitat verdrängt werden. Darüber hinaus besteht mit dieser Maßnahme das Ziel, eine Erweiterung des Nahrungsangebotes für die angesprochenen Tierarten zu erreichen, indem der zu erhaltende Baumbestand mittels Unterpflanzung mit standortgerechten Strauchgehölzen und Heistern (Vogelnährgehölze) ergänzt wird.

Verkehrliche & sonstige Erschließung

1. Belästigung durch Fahrzeuge der Eltern (KiTa?)

Die Belastung und Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist Gegenstand aktueller Überprüfungen durch einen Gutachter und wird im laufenden Verfahren geklärt.

2. Wie will man mit dem zusätzlichen Verkehr umgehen? Im Egelmeer staut sich morgens vor der Ampel bereits jetzt der Verkehr. Wenn man in dem Gebiet von ca. 300 mehr Menschen und ca. plus 150 Kfz ausgehen kann, ist hier eine immense Zunahme voraussehbar. / Reicht eine Zufahrt/Ausfahrt für so viele Wohneinheiten? Was passiert in einen Notfall (Brand, etc.) Das Thema Verkehr wurde in der letzten Sitzung schon stark diskutiert. Keine Stellungnahme ?

Grundsätzlich sind die geplante Erschließung hinsichtlich Verkehrssicherheit und Funktionalität in einer Notfallsituation ausreichend geplant. Der Fachbereich Stadtentwicklung ist dazu im Austausch mit den zuständigen Stellen bei der Feuerwehr und dem Rettungsdienst und plant die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro. Darüber hinaus wird zurzeit ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die Funktionalität des näheren Straßennetzes fachlich bewertet.

- 3. Sehe ich das richtig, dass Sie in der Anwohnerstraße Egelmeer Nr. 30-34 einen Durchgang in das Baugebiet geplant haben? Die Anwohnerstraße verfügt über keinen Bürgersteig und dann soll da der ganze fußläufige Verkehr da durchgehen in Richtung Einkaufsmarkt und Schule? Da sind Unfälle aber vorprogrammiert. Viel besser geeignet ist dafür doch der Weg am Ende der Bebauung. Man müsste dann den Weg am Generationen-Wohnprojekt vorbeiführen, um am Ende der Bestandshäuser rechts den Weg links zu wählen. Diese Straße ist wesentlich breiter als die Straße Nr. 30-34 und ist schon immer Durchgangsstraße.**

Ja, hier ist allerdings nur eine Fuß- Radwegeverbindung vorgesehen. Die angesprochene Stichstraße ist mit 5,5 m auch ausreichend dimensioniert. Eine zusätzliche Verbindung wird zwischen dem geplanten Mehrgenerationenhaus und dem geplanten Regenrückhaltebecken errichtet.

- 4. Die "Neuanwohner" haben Ruhe in ihrer Sackgassenlage, die Anwohner der Altenbredde und der Elisenstraße haben die Nachteile.**

Aufgrund der hinzukommenden Wohneinheiten und neuen MitbürgerInnen wird es ein Mehraufkommen an Personen- und Pkw-Bewegungen geben. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um ein Wohngebiet ohne gewerbliche Nutzungen oder Ähnliches handelt, wird sich der wohngebietstypische Charakter der Bestandssiedlungen Hirschkamp und Egelmeer nicht wesentlich ändern. Aktuell wird ein Verkehrsgutachten erstellt.

- 5. Wo wird das Abwassersystem angeschlossen? Geht hier alles in Richtung Altenbredde? Thema Überlastung?**

Die Entwässerung des neuen Wohngebietes erfolgt über ein Trennsystem unter Einbindung eines Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Plangebietes. Das anfallende Niederschlagswasser wird darin gesammelt und gedrosselt dem bestehenden Grabensystem mit zusätzlichen Rückhaltegräben im Grünzug Brockenscheidt zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird über neue Leitungssysteme an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Altenbredde abgeführt. Die Planung der Entwässerung erfolgt durch ein externes Ingenieurbüro in Absprache mit dem Ver- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Waltrop.

- 6. Was für ein Energiekonzept wird geplant? Alle Häuser als Niedrigenergieeffizienz-Häuser ? Ein zentrales Blockheizkraftwerk ? Erdwärme ? / Wird das neue Baugebiet mit LWL ausgebaut (schnelles Internet)?**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation (Glasfaser) wird mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt und erfolgt durch neu anzulegende Trassen innerhalb der Erschließungsfläche. Zur klimafreundlichen Versorgung der Wohngebäude ist die Verlegung eines Leitungsnetzes für sogenannte „Kalte Fernwärme“ vorgesehen. Die dafür notwendige Erdwärmeförderung soll zentral im Baugebiet erfolgen.

Ruhender Verkehr

- 1. Für 110 Wohneinheiten sind 50 Parkplätze vorgesehen. Wo sollen die anderen Fahrzeuge parken? / Wie viele öffentliche Parkplätze entstehen im Baugebiet?**

Im öffentlichen Verkehrsraum sind 50 Parkplätze vorgesehen, davon 29 auf einem öffentlichen Parkplatz im Eingangsbereich des Plangebietes und 21 im Bereich der Erschließungsstraße. Der Parkplatz kann zu Stoßzeiten auch für den Betrieb der angrenzenden KiTa dienen, darüber hinaus sind aber auch fünf Kurzzeit-Elternparkplätze an der Altenbredde geplant.

2. Wie viele Parkplätze werden auf den einzelnen Grundstücken entstehen?

Der Stellplatzschlüssel laut Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop vom 14.05.2020 liegt bei 1 Stellplatz pro Wohneinheit, sowohl für Ein-/Zweifamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser.

Nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans und abweichend von der Stellplatzsatzung kann darüber hinaus über die Grundstückskaufverträge geregelt werden, dass im freifinanzierten Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 1,5 nachzuweisen ist. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen durchschnittlichen Anzahl von zwei PKWs pro Haushalt. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop vorgesehen.

3. Jeder weiß, dass die vorgeschriebenen Parkplätze nicht ausreichen, heute haben Familien häufig drei und mehr Fahrzeuge. Was daraus folgt ist doch klar...

Die Ausgestaltung der Park- und Stellplatzsituation ist im Hinblick auf den Bedarf auf Grundlage der geplanten Wohneinheiten erfolgt und entspricht dem, was in vorangegangenen Wohnbauflächenentwicklungen bereits erfolgreich umgesetzt worden ist.

4. Ist für Kita Mitarbeiter auch ein Parkplatz geplant?

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden erforderliche Stellplätze für Mitarbeiter nachgewiesen.

5. Warum kann man die Kita Kurzzeitparkplätze nicht zur Neuen Bebauung verlagern?

Eine Verlegung ist städtebaulich nicht sinnvoll, da es sich bei den geplanten Kurzzeit-Parkplätzen und Flächen handelt, die vorrangig dem Hinbringen und Abholen der KiTA-Kinder dienen sollen, ohne dass eine längere Parkzeit in Anspruch genommen wird. Aufgrund des Zugangs zur KiTA über die Straße Altenbreite sind Kurzzeit-Parkplätze in direkter Nähe sinnvoller.

Mehrgenerationen-Wohnprojekt

1. Ich finde, dass Mehrgenerationenhaus liegt zu nah am Düsterbeck im Süden. Vor Allem gibt es keine klare Grenze zu den Häusern 46-48.

Im Süden des Plangebietes ist ein 10,0 m tiefer öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Dieser dient zum einen dem Erhalt des gutachterlich festgestellten erhaltenswürdigen Baumbestandes und dem Artenschutz. Aus städtebaulicher Sicht erfüllt diese Grünfläche darüber hinaus die Funktion eines natürlichen Puffers zwischen Neubauten und der Bestandsbebauung im Egelmeer. Das Mehrgenerationenhaus wird ebenfalls durch das bestehende Grün von den Häusern in der Düsterbeck räumlich getrennt. Der Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze beträgt an dieser Stelle durchschnittlich 10,0 m.

2. Welches Konzept ist für das Mehrgenerationen-Wohnprojekt vorgesehen?

Für das Mehrgenerationen-Wohnprojekt sind der eigens zu diesem Zweck gegründete Verein „WiWa – WIR im Waldstadion e.V.“ sowie dessen Vorstandsmitglieder die Ansprechpartner. Auf der Homepage des Vereins – www.wiwa-waltrop.de – können sich interessierte BürgerInnen näher informieren. Der Verein hat zur Erarbeitung eines architektonischen Konzeptes einen Architekten beauftragt. Aktuell sind ca. 20 Wohneinheiten mit drei Geschossen in einem U-förmigen Gebäude geplant.

Sonstiges

1. Stellungnahme bis zum 22.02.2021 nicht 22.01.2021 oder?

Das Datum 22.01.2021 war ein Tippfehler. Das richtige Fristende für die Stellungnahmen ist der 22.02.2021.

2. Wo ist die Präsentation ab morgen zu finden?

Die Präsentation der Online-Beteiligung sowie eine schriftliche Erläuterung zur Planung des Wohnprojektes „Waldstadion“ findet sich auf dem Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Waltrop unter folgender Verlinkung:

<https://www.o-sp.de/waltrop/plan?pid=59097>

3. Gibt es eine Nachnutzung für den REWE im Egelmeer?

Im Egelmeer wird es nach Aussage des durch den Eigentümer beauftragten Projektentwickler auch weiterhin einen Nahversorger geben.

Anmerkung:

In die Beantwortung der Fragen ist der aktuelle Sachstand mit eingeflossen.

08.03.2021

i.A.

gez.

Neuhoff