

## Bebauungsplan Nr. 78 „Waldstadion“

Abwägungstabelle - Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Nr.	BürgerIn	Stellungnahme	Abwägung mit Beschlussvorschlag
1.	BürgerIn 1	<p>1)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Suntrup, sehr geehrter Herr Neuhoff,</p> <p>hiermit möchte ich gerne für den BUND NRW e.V. frühzeitig Stellung nehmen zum Bebauungsplanentwurf 078 Waldstadion.</p> <p>Wir begrüßen den Ansatz einer flächeneffizienten Entwicklung der Plangebiets durch überwiegenden Geschosswohnungsbau. Ebenfalls begrüßen wir das Ziel, den Waldstreifen am Südrand als öffentlichen Grünstreifen zu erhalten und den vorhandenen Altbaumbestand teilweise zu sichern. Aus unserer Sicht wird diese begrüßenswerte Ziel durch die aktuelle Anordnung gemäß städtebaulichem Entwurf vom 02.02.2021 jedoch nicht auf Dauer erreichbar sein. Ein solcher Baumbestand benötigt zur dauerhaften Erhaltung einen einfachen, wirtschaftlichen nutzbaren Zugang zu den Bäumen mittels Hubsteiger. Andernfalls wird wg. hoher Kosten für Pflegemaßnahmen (z.B. durch Baumkletterer) der Baumbestand in wenigen Jahren entnommen sein. Denn wiederkehrende teure Pflegemaßnahmen würden sehr schnell zur wirtschaftlichen Entscheidung führen, die günstigere einmalige Fällung vorzunehmen.</p> <p><b>Wir bitten in diesem Zusammenhang auch um die Zusendung der bereits durchgeführten Fledermausuntersuchungen und des Baumgutachtens.</b></p>	<p>Zu 1) Pflege der öffentliche Grünfläche/ Gutachten</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Zugangsmöglichkeiten zur südlichen öffentlichen Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand sowie deren Pflege ist bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und dem V+E der Stadt Waltrop abgestimmt worden. Die zur Grünfläche führende Stichstraße ist mit einer Breite von 4,75 m ausreichend bemessen, um den Zugang zur Fläche zu gewährleisten. Des Weiteren ist eine Zugänglichkeit auch von Osten über die neue geplante Fuß-Radwegeverbindung möglich.</p> <p>Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stufe II) vom 08.03.2021 sowie das Baumgutachten aus Dezember 2020 sind Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldstadion“ und Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die voraussichtlich vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 stattfinden wird.</p>
		<p>2)</p> <p>Als zusätzliches Problem solcher versteckter öffentlicher Grünflächen stellt sich regelmäßig heraus, dass diese Flächen in die Hausgärten einbezogen werden oder anderweitig von den Anwohnern zweckentfremdet werden. So ist heute schon zu beobachten, dass der Waldstreifen von der Südseite als Abfalldeponie für Grünschnitt missbraucht wird. Dies schadet den Bäumen sehr. Insbesondere</p>	<p>Zu 2) Entwurfsänderung im Bereich der öffentlichen Grünfläche</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die öffentliche Grünfläche wird eingezäunt, so dass ein Betreten der Fläche von den privaten Gärten aus nicht möglich ist. Weiterhin dient dies dem Schutz der Brutvorkommen. Darüber hinaus ist es gemäß Grünanlagenverordnung der Stadt Waltrop</p>

		<p>die Buche ist äußerst anfällig gegen Anschüttungen am Stammfuss, wie sie schon heute zu beobachten sind.</p> <p><b>Um das Ziel des dauerhaften Erhalts der Altbäume ernsthaft zu verfolgen, schlagen wir vor, die Erschliessungsstraße an den Südrand des Geländes knapp nördlich der heutigen Walllage zu verlegen. Die Reihenhäuser könnten dann z.B. geringfügig nach Süden verschoben werden und die Hausgärten auf die Nordseite der Gebäude. Dadurch wäre die öffentliche Grünfläche leicht erreichbar und kann effizienter gepflegt werden. Zugleich werden durch diese Maßnahme die Hausgärten der geplanten Reihenhäuser räumlich von der öffentlichen Grünfläche getrennt. Zusätzlich sollte der Baumstreifen zeitnah von Unrat und Gartenabfällen gereinigt werden.</b></p>	<p>vom 05.05.2020 verboten, private Grün- oder sonstige Abfälle auf öffentlichen Grünflächen zu entsorgen. Eine Nichtachtung wird dementsprechend geahndet.</p> <p>Das Verlegen der Erschließungsstraße an den Südrand des Plangebietes knapp nördlich der ehem. Wallanlage ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Hierdurch würden Nordgärten entstehen, die gerade bei einer Reihenhausbauung aufgrund der überwiegenden Verschattung unattraktiv wären. Des Weiteren ist eine einseitige Erschließung der Wohnbaugrundstücke aus ökonomischer und ökologischer Sicht nicht zu befürworten.</p>
		<p>3)</p> <p>Die ökologischen Beeinträchtigungen sollten bevorzugt in dem Gebiet der betroffenen Kommune ausgeglichen werden, um ökologisch für die betroffenen Arten einen funktionalen Ausgleich in der Nähe des bisherigen Lebensraums zu schaffen und auch der Bevölkerung vor Ort einen Ausgleich für Verluste ihres grünen Umfelds zu bieten.</p> <p>Waltrop hat im Verhältnis zur Siedlungsfläche ausreichend Freiraum, um dort Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusammen mit den ansässigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu realisieren und zu pflegen. Für viele land- und forstwirtschaftliche Betriebe ist die Durchführung solcher Maßnahmen für den Naturschutz inzwischen eine wichtige Einnahmequelle.</p> <p><b>Um den Ausgleich auch funktional, zum Vorteil der Waltroper Bevölkerung zu realisieren und um solche grünen Investitionen, die ja ebenfalls einen erheblichen finanziellen Wert darstellen, aus der betroffenen Kommune Waltrop nicht wegzuschenken, regen wir an, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch in Waltrop umzusetzen. Mit einer systematischen Abfrage bei den Land- und Forstwirten und ihren Verbänden sowie in Frage kommenden Grundstücksbesitzern kann dieses Potential in Waltrop gehoben werden.</b></p>	<p>Zu 3) Waldausgleich</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt, sofern sich eine geeignete finanzierbare Fläche auf Waltroper Stadtgebiet findet.</b> Es liegen der Stadt Waltrop mehrere Alternativflächen vor, die derzeit auf ihre Eignung geprüft werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich um einen formal durch die Forstbehörde geforderten Waldausgleich handelt und die betreffenden „Umwandlungsflächen“ als öffentliche Grünflächen erhalten bleiben.</p>
		<p>4)</p>	<p>4) Energiestandard der Gebäude</p>

		<p>Desweiteren haben wir in den bisher vorliegenden Unterlagen noch keine Aussagen zu energetischen Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden. Wir möchten diese Gelegenheit nutzen, frühzeitig auf die Notwendigkeit ehrgeiziger Festsetzungen hinzuweisen. Laut Beschluss der EU und der Bundesrepublik Deutschland haben wir das Ziel, bis 2050 klimaneutral zu werden. Dieses Zieldatum wird mit einiger Wahrscheinlichkeit durch die weitere Zuspitzung der Klimakrise zukünftig noch verschärft werden, ggf. schon zur Klimakonferenz im November 2021. Das bedeutet, dass in den maximal 30 Jahren bis spätestens 2050, wahrscheinlich aber früher, sämtliche Bestandsgebäude auch in Waltrop aufwändig energetisch saniert oder ersetzt werden müssen. Diese Aufgabe ist bereits heute gewaltig. Daher wäre es offensichtlich nicht vernünftig, jetzt noch neue, nicht-klimaneutrale Gebäude zu errichten. Diese wären bereits in wenigen Jahren nach dem Erstbezug zusätzliche energetische Sanierungsfälle. Aus unserer Sicht müssen alle Neubauvorhaben, die erst noch begonnen werden, bereits klimaneutral sein. Die Stadt Waltrop hat die Möglichkeit, solche auch über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehenden Anforderungen im Bebauungsplan oder städtebaulichen Vertrag mit einem Investor verbindlich festzusetzen.</p> <p><b>Wir regen daher an, im Bebauungsplan oder städtebaulichen Vertrag erstens über den gesetzlichen Standard hinausgehende, sehr hohe Standards für einen möglichst geringen Energieverbrauch der Gebäude festzulegen und zweitens eine ausschliessliche Energieversorgung mit Erneuerbaren Energien festzusetzen.</b></p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die Stadt Waltrop hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungsmöglichkeiten in Richtung einer klimaneutralen Siedlung geprüft. Entsprechende Regelungen zum Energiestandard der Gebäude, die über die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehen, sollen über städtebauliche Verträge bzw. die Grundstückskaufverträge erfolgen. Da sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Waltrop sind, hat der Rat die Möglichkeit, entsprechende Anforderungen für das vorgesehene Vergabewettbewerbsverfahren zu formulieren. Darüber hinaus ist im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ein Standort für Kaltwärmeverorgung geplant, so dass jedes Gebäude über eine Sammelleitung daran angeschlossen werden kann. Die Festsetzung einer ausschließlichen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Waltrop unzulässig.</p>
2.	<p><b>BürgerIn 2</b></p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich bitte Sie folgende Stellungnahme im Rahmen der Planungen zum städtebaulichen Vorentwurf zur Kenntnis zu nehmen:</p> <p>1) Es ist derzeit nicht im Detail nachvollziehbar, welche Bäume im Planungsgebiet erhalten und welche Bäume gefällt werden sollen.</p>	<p>Zu 1) Baumfällungen</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Dezember 2020 wurde zusätzlich zum artenschutzrechtlichen Gutachten ein Baumgutachten erstellt, das Aussagen zur Standsicherheit und Vitalität der bestehenden Bäume im südlichen und nördlichen Randbereich des Planungsgebiets trifft. Das Gutachten sowie die zeichnerische Darstellung der erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Bäume wird Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sein, die voraussichtlich vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021</p>

			stattfinden wird.
		2) Ein Gutachten zum Artenschutz ist in Arbeit. Die Ergebnisse liegen nicht vor. Im Zusammenhang mit dem Gutachten zu Standsicherheit der Bäume ist bis heute nicht erkennbar, welche Bäume, welche schützenswerte Tierarten beherbergen. Die Rede ist von der planungsrelevanten Art Star und allgemein von Fledermäusen.	<p>Zu 2) Artenschutzgutachten</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Von Frühjahr bis Herbst 2020 fanden zusätzlich zum faunistischen Fachgutachten aus dem Jahre 2013 ergänzende Untersuchungen in Bezug auf Fledermausvorkommen, planungsrelevante Vogelarten und Höhlenbäume statt. Das neue Artenschutzgutachten liegt nunmehr in der Entwurfsfassung vor und wird Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sein, die voraussichtlich vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 stattfinden wird.</p>
		3) Die Waldfläche im Süden des Plangebietes solle entwidmet werden. Ziel soll der Erhalt von Bäumen sein, deren Standsicherheit noch ausreicht. Diese Bäume müssen zukünftig gepflegt werden. Es ist aus den aktuellen Planungen nicht ersichtlich, wie dies gesehen soll. Die Zuwegung zum zukünftigen Grünstreifen im Süden des Baugebietes ist unklar. Insbesondere ist dieser Streifen mit schwerem Gerät (Hubsteigern) nicht erreichbar. Eine klare Abgrenzung zu den in Zukunft privaten Grundstücken ist nicht erkennbar. Die Ablagerung von Grünabfällen ist bereits heute erkennbar und schädigt die dort wachsenden Eichen und Buchen.	<p>Zu 3) Baumpflege</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Zugangsmöglichkeiten zur südlichen öffentlichen Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand sowie deren Pflege ist bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und dem V+E der Stadt Waltrop abgestimmt worden. Die zur Grünfläche führende Stichstraße ist mit einer Breite von 4,75 m ausreichend bemessen, um den Zugang zur Fläche zu gewährleisten. Des Weiteren ist eine Zugänglichkeit auch von Osten über die neue geplante Fuß-Radwegeverbindung möglich.</p>
		4) Es sollen auch Bäume im Norden des zukünftigen Baugebietes gefällt werden, weil sie nicht mehr standsicher sind. Es ist unklar, ob davon auch Bäume am Rand des Waldes betroffen sind. Diese Bäume sind an Ort und Stelle zu ersetzen.	<p>Zu 4) Baumersatz</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Dezember 2020 wurde ein Baumgutachten erstellt, das Aussagen zur Standsicherheit und Vitalität der bestehenden Bäume im südlichen und nördlichen Randbereich des Planungsgebiets trifft. Das Gutachten sowie die zeichnerische Darstellung der erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten</p>

			<p>Bäume wird Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sein, die voraussichtlich vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 stattfinden wird.</p> <p>Notwendige Maßnahmen den Baumbestand am nördlichen Baugebietsrand betreffend, sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Diese werden im Rahmen der nachfolgenden waldpflegerischen Maßnahmen durchgeführt.</p>
	5)	Die entwidmete Waldfläche im Süden und Norden des Plangebiets soll im Verhältnis 1:2 kompensiert wird. Dies soll nicht in Waltrop geschehen. Das Argument fehlender Flächen und ausufernder Kosten ist nicht plausibel. Angebote für geeignete Ausgleichsflächen liegen der Verwaltung vor.	<p>Zu 5) Waldausgleich</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt, sofern sich eine geeignete Fläche auf Waltroper Stadtgebiet findet.</b> Es liegen der Stadt Waltrop mehrere Alternativflächen vor, die derzeit auf ihre Eignung geprüft werden. Unter Eignung ist insbesondere die naturschutzfachliche Eignung zu verstehen. Weiterhin muss das Preisangebot angemessen sein, da es um die Verwendung öffentlicher Mittel geht.</p>
	6)	Im Planungsgebiet sind 2,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Die Landesbauordnung schreibt lediglich einen Stellplatz vor. Die Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop lässt hier ausdrücklich planerischen Spielraum in Bezug auf neu zu entwickelnde Baugebiete. Der Flächenverbrauch für Parkraum ist nach derzeitige Planung unverhältnismäßig und entspricht in Zeiten des Klimawandels keineswegs einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtplanung, die Ökologie und Wohnungsbau sinnvoll verbinden.	<p>Zu 6) Stellplätze</p> <p><b>Der Hinweis ist nicht richtig.</b></p> <p>Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird der Stellplatzschlüssel gem. Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop vom 14.05.2020 bei 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit liegen.</p> <p>Im freifinanzierten Wohnungsbau ist es über eine erweiternde Regelung bei der Grundstücksvergabe analog zum Baugebiet Großer Kamp möglich, einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorzusehen. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen durchschnittlichen Anzahl von zwei PKWs pro Haushalt. Die Vorgabe soll nicht im Bebauungsplan, sondern über die späteren Grundstückskaufverträge erfolgen.</p>
	7)	Aspekte einer zukunftsfähigen energetischen Planung der Wohngebäude	Zu 7) Energetische Planung der Gebäude

		sind nicht hinreichend erkennbar.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Stadt Waltrop hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungsmöglichkeiten in Richtung einer klimaneutralen Siedlung geprüft. Entsprechende Regelungen zum Energiestandard der Gebäude, die über die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehen, sollen über städtebauliche Verträge bzw. die Grundstückskaufverträge erfolgen. Da sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Waltrop sind, hat der Rat die Möglichkeit, entsprechende Anforderungen für das vorgesehene Vergabewettbewerbsverfahren zu formulieren. Darüber hinaus ist im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ein Standort für Kaltwärmeversorgung geplant, so dass jedes Gebäude über eine Sammelleitung daran angeschlossen werden kann.</p>
3.	<b>BürgerIn 3</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die frühzeitige Bürgerbeteiligung bzgl. der Bebauung des Waldstadions.</p> <p>Wie in der Präsentation als auch in der folgenden Mail angekündigt, möchten wir zu einigen Punkten gerne Stellung nehmen.</p> <p>Wir sind direkte Anwohner des Neubaugebiets. Zunächst möchten wir aber betonen, dass wir ausdrücklich für eine Bebauung sind, jedoch einige Schwachpunkte in dem Konzept sehen.</p> <p>Meine Punkte hatte ich vor ca. 2 Wochen bereits an Herrn Mittelbach gerichtet, aber leider keine Antwort erhalten.</p> <p>Innerhalb der Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Berichterstattung wurde der Fokus sehr stark auf die Waldumwandlung / Baumfällung gelenkt, Fragen bzgl. der Verkehrssituation und Geschosshöhe aber relativ leicht abgebügelt, die jedoch zahlreich vorhanden waren.</p> <p>Dazu hier unsere Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung.</p> <p><b>1) Zufahrt zu dem Wohngebiet:</b></p>	<p>Zu 1) Zufahrt zum Wohngebiet / Verkehrskonzept</p> <p><b>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</b></p> <p>Die Beurteilung der verkehrstechnischen Situation ist Gegenstand aktueller Überprüfungen durch einen Gutachter. Die Verkehrsuntersuchung wird Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sein, die voraussichtlich vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 stattfinden wird.</p> <p>Die geplante Anbindung des neuen Wohnbaugebietes im Bereich der Einmündungsstelle der Elisenstraße in die Altenbreite ist aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht sinnvoll, da auf diese Weise kein neuer Knotenpunkt hinzukommt. Von hier aus erfolgt eine Verteilung der Verkehre in Richtung Innenstadt und in Richtung Autobahn A 2. Der Einmündungsbereich der Elisenstraße wird bei der Erschließung des Baugebiets verschmälert und – unter Erhalt der Eichenbestände- weitestgehend rechtwinklig auf die neue Baugebietszufahrt zugeführt. Für die Einmündung des Waldweges erfolgt ebenfalls im Rahmen der</p>

	<p>Diese ist als Durchstich von der Elisenstraße aus geplant. Bei der Planung von 8 MFH (ca. 10 Parteien pro Haus, bei ca. 10-20 Autos pro Haus), Reihenhäusern (über 10 Autos) und der Seniorenwohnanlage (ca. 5-20 Autos) gehe ich von täglich bis zu 400 Ein- und Ausfahrten aus dem Gebiet aus. Zusätzlich kommt der Verkehr der anfahren den Eltern der Kita hinzu, die vermutlich die Elisenstraße als Durchstich zur Leveringhäuser Straße nutzen werden.</p> <p>Besonders brisant, dass Stand jetzt augenscheinlich kein Verkehrskonzept bzw. Untersuchung erstellt wurde. Damit hat sich auch ein zukünftiges Konzept bereits erledigt, da der Verkehr in der Corona Pandemie in keinsten Weise mit dem Verkehr vergleichbar ist zu den vorherigen und bald wiederkehrenden Verhältnissen. Wie kann ein solches Gebiet ohne ein Konzept geplant werden? Ein jetzt in Auftrag gegebenes Konzept kann sich erspart werden und wäre nur blanker Hohn.</p> <p>Altenbreite als auch Elisenstraße werden mit einem derart hohen neuen Verkehrsaufkommen belastet, während neue Bewohner verkehrsberuhigt im Waldstadion ihre Ruhe genießen.</p> <p>Bereits in einem Quartiersspaziergang hatte ich Frau Moenickes darauf hingewiesen, wo dieser Punkt auch notiert wurde.</p> <p>Hierzu hätte ich auch die Frage, weshalb der Waldweg (früherer Eingang) nicht als zusätzliche Einfahrt genutzt wird zur Entlastung / als auch die Stichstraßen Richtung Egelmeer (wie z.B. auch mehrere Ein- und Zufahrten zum Großen Kamp).</p> <p>Ich befürchte, dass insbesondere die Elisenstraße sich zu einer neuen Hauptverkehrsstraße bilden wird. Viele nutzen diese Straße bereits jetzt als Umgehung der Leveringhäuserstraße.</p> <p>Ein weiterer sehr großer Aspekt ist der Kreuzungsbereich. Ohne jegliche Verkehrssteuerung wird der Kreuzungsbereich im Chaos enden.</p> <p>Bereits heute ist die Kreuzung Elisenstr. / Hirschkamp nicht mehr als Vorfahrtsstraße (rechts vor links) zu sehen. Ich hatte dies bereits bei Frau Moenickes bei einem Quartiersspaziergang angemerkt, worauf notiert wurde eine Verkehrsberuhigung (Insel / Bäume wie etwa in der Hirschkampstraße) zu prüfen. Leider glaube ich aber, dass dies nicht erfolgt ist.</p>	<p>Erschließungsplanung eine Neukonzeption, um die aktuell unklare Ein- und Ausfahrt in die Straße zu klären.</p>
--	--	---

	<p>Die Vorfahrt wird hier in aller Regelmäßigkeit missachtet und Tempo 30 ist auch hier eine Ausnahme, 50-70 km/h die Regel. Ich erlebe es nahezu täglich auf dem Weg zur Arbeit, dass mir hier die Vorfahrt genommen, geschweige mit 50- 60 km/h um die Kurve gefahren wird. Dort befinden sich auch meine zwei Garage, wo es an Glück grenzt, dass beim Herausfahren nicht schon etliche Unfälle passiert sind.</p> <p>Durch die einzige Zufahrt zum Baugebiet wird dies meiner Meinung nach noch deutlich verschärft. Zumal die Elisenstraße sehr stark am Straßenrand beparkt ist, wodurch Fahrer dort stark beschleunigen in der Hoffnung, dass ihnen keiner entgegen kommt.</p> <p>Hier hat Herr Brausen in einer Sitzung bereits darauf hingewiesen, dass der Einfahrtsbereich insbesondere zu Verkehrsproblemen führen kann (Sitzungsvorlage Nr. 2014-20/1218).</p> <p>Ein Vorschlag der Grünen, die Bebauung vom Verkehr freizuhalten und diesen außerhalb der Siedlung zu belassen ist ein derart blanker Hohn für alle Anwohner und maximal realitätsfremd. Es ist schön eine neue Siedlung zu erschaffen, man sollte die Anwohner aber nicht vergessen.</p> <p>Werden Anwohner hierzu überhaupt beachtet? Die Verärgerung der gesamten Bewohnerschaft ist extrem hoch. Das Thema wird nahezu abgebügelt.</p>	
	<p><b>2) 3- geschossige Bebauung</b></p> <p>Mehrfach in der Diskussion kam die Bebauung von 10 Parteien Häusern zur Sprache.</p> <p>Selbst interessierte Käufer äußerten ihre Bedenken. Die Wohnlandschaft ist geprägt von EFH und MFHs mit 2-4 Parteien.</p> <p>Diese "Wohnbunker" sind viel zu groß und wiederum auch unattraktiv.</p> <p>6-8 Parteien Häuser sind maximal die Regel in üblicher Bebauung.</p> <p>Hier kam der Hinweis, dass man sich aufgrund der Lage des neuen Baugebiets nicht zwangsläufig an die umgebende Bebauung halten müsse. Das mag für den hinteren Bereich richtig sein, für den Eingangsbereich Hirschkampstr. / Waldweg / Elisenstraße aber nicht.</p>	<p>Zu 2) 3-geschossige Bebauung</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>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. Eine 3-Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser ist damit durchaus verträglich und im Hinblick auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zeitgemäß. Bei der angegebenen</p>

	<p>Dort stehen Einfamilienhäuser, diesen gegenüber bald zwei 10 Parteien Häuser. Diese wirken als Fremdkörper.</p> <p>Warum werden diese beiden Wohnhäuser nicht an die bestehende Bebauung angepasst? Überall stehen 2 geschossige Wohnbauten als EFH oder MFH und plötzlich ein 10 Familien MFH Haus mit drei Vollgeschossen. Die Privatsphäre in den Garten ist von dann an vorbei.</p> <p>Mehrfach in der Diskussion wurde darauf hingewiesen dort keine Wohnbunker zu bauen.</p>	<p>Wohnungszahl handelt es sich darüber hinaus um eine erwartete Obergrenze, die bei der Errichtung mehrerer größerer Wohnungen auch unterschritten werden kann.</p>
	<p><b>3) Straßenausbaubeiträge / Generationenwohnprojekt</b></p> <p>Durch die Bebauung des Waldstadions wird der Lastwagenverkehr der anliefernden LKWs sowie schwerer Baumaschinen vorrangig über die Elisenstraße / als auch Altenbredde / Hirschkamp laufen.</p> <p>Wir möchten die Stadt darauf hinweisen, dass daraus folgende Straßenschäden und mögliche Sanierung nicht auf die Anwohner nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NW umzuwälzen, sondern städtisch zu übernehmen.</p> <p>Den Zustand gilt es zu dokumentieren. Gerichtliche Auseinandersetzungen sind hier bereits jetzt vorauszusagen.</p> <p>Ich begrüße auch ausdrücklich das Mehrgenerationenprojekt. Das ist eine tolle Idee. Frage mich aber auch hier wie sich ein Verein im Vorfeld gründen kann, dem ein Grundstück zugesagt wird und ohne Ankündigung anscheinend Plätze bereits vergeben werden können? Ist das rechtens? Die Auftritte der beteiligten Personen (insbesondere des Vorsitzenden) finde ich bereits in einer Vorbesprechung in der VHS maximal befremdlich und arrogant. Wie gesagt, der Bereich betrifft mich absolut nicht und hat für mich auch keinerlei Priorität. Transparent finde ich diesen Prozess allerdings nicht. Ich denke, dass es viele Interessenten gibt, die Stand heute nicht wissen, wie sie sich dort bewerben können.</p> <p>Ich bitte Sie dringlichst die Bedenken der Anwohner anzunehmen. Insbesondere die Verkehrsproblematik. Wir freuen uns auf schönes Baugebiet, möchten aber nicht mit Nachteilen überhäuft werden.</p>	<p>Zu 3) Straßenausbaubeiträge / Generationenwohnprojekt</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Seitens der Stadt Waltrop erfolgt vor der Erschließung und Besiedlung des neuen Baugebiets und danach eine Bauzustandserfassung der angrenzenden Erschließungsstraßen. Straßen, die nach dem entsprechenden Regelwerk errichtet wurden, sind grundsätzlich auch für Schwerlastverkehr ausgelegt worden.</p> <p>Die Idee eines Mehrgenerationenwohnprojektes kam ursprünglich aus der Bürgerschaft. Der Rat der Stadt Waltrop hat daraufhin am 25.10.2018 beschlossen, innerhalb des Wohngebietes „Waldstadion“ eine Fläche für ein Gemeinschaftswohnprojekt einzuplanen und eine Moderation bzw. externe Beratung zu beauftragen. Am 24.01.2019 wurde ein entsprechender Informations- und Beteiligungsprozess zur Schaffung von Kontakt- und Begegnungsmöglichkeiten möglicher Interessenten durch den Fachbereich Stadtentwicklung angestoßen. Durch eine professionelle Moderatorin werden seitdem regelmäßige Gruppentreffen begleitet. Diese Treffen waren und sind immer öffentlich zugänglich und in deren Verlauf hat sich der Verein „WiWa – WIR im Waldstadion e.V.“ am 14.10.2019 gegründet.</p>

		<p>Auch wir haben uns ein Stück Lebenstraum ermöglicht. In dem Konzept sehe ich viele Fragen.</p>	
4.	BürgerIn 4	<p>1) Sehr geehrte Damen Herren, Bei der Vorstellung der geplanten Wohnbebauung im VHS-Gebäude im Jahr 2020 wurde auf folgende Fragen keine Antwort gegeben. Durch ältere Mitbürger wurde mitgeteilt, vor Errichtung des Waldstadions seien dort Siedlungs- und Bauabfälle abgekippt worden. Im Bodengutachten sind keine entsprechenden Ergebnisse enthalten. Wurden dahingehende Untersuchungen angestellt? Soweit mir bekannt, gab es auf der o.g. Fläche eine Bunkeranlage. Sollte es keine Zivilschutzeinrichtung aus der Nachkriegszeit sein, kann es sich nur um eine Bunkeranlage aus der Kriegszeit handeln. Da es zur damaligen Zeit in der Nähe keine Wohnbebauung gab, müßte es sich um eine militärische Anlage handeln. Haben entsprechende Untersuchungen auf Kampfmittelreste in dessen Umgebung stattgefunden?</p>	<p>Zu 1) Bodengutachten / Kampfmittelsuche <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Für das Baugebiet liegen umfassende Gutachten vor. Diese Gutachten werden Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sein, die voraussichtlich vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 stattfinden wird. Eine Kampfmittelabfrage bei der Bezirksregierung Arnberg ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens bereits erfolgt. Eine Untersuchung wird in einzelnen Verdachtsbereichen erfolgen, bevor mit der Erschließung des Gebietes begonnen wird.</p>
		<p>2) Vor der letztmaligen Verlängerung des Nutzungsvertrages mit dem Sportverein, deutlich vor 2017, soll es schon Pläne für eine Wohnbebauung, inclusive Bodengutachten, gegeben haben. In diesem Gutachten soll angeblich von einer Wohnbebauung wegen vorhandener Bodenbelastungen abgeraten worden sein. Gab es in den Vorjahren ein entsprechendes Gutachten?</p>	<p>Zu 2) Bodengutachten Die Stadt Waltrop hat im Jahr 2012 das erste Gutachten beauftragt: Geotechnisches Fachgutachten 12064 der Ingenieurberatung Firchow &amp; Melchers GbR, 1. Bericht, vom 19.09.2012 mit Anlagen. Das Gutachten ist Teil der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes.</p>
		<p>3) Langfristig ist mit einer Reduzierung der Bevölkerungsanzahl zu rechnen. Ergebnisse der 12. Vorausberechnung Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung – Basis: 31. Dezember 2008 (Quelle : wikipedia.org/wiki/Demografie_Deutschlands#Demografie_seit_1900 )</p>	<p>Zu 3) Bodenversiegelung <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Bei langfristiger Betrachtung ist aufgrund des allgemein wirkenden Demografischen Wandels von einem Rückgang der Waltroper Bevölkerung auszugehen. Aufgrund sich verändernder Wohntrends u.a. hin zu mehr Single-Haushalten</p>

		<p>Eine weitere Bodenversiegelung von Freiflächen durch Wohnbebauung und den erforderlichen Verkehrsflächen ist daher abzulehnen.</p> <p>Es wird bei der o.g. Planung hauptsächlich auf Zuzug von Auswärtigen ausgegangen. Und genau bei diesem Personenkreis liegt der Arbeitsplatz nicht in Waltrop. Demzufolge wird der Anteil der sogenannten Auspendler deutlich steigen und die bereits jetzt kritische Verkehrssituation verschärfen.</p> <p>Der Zuzug von Auswärtigen bewirkt in den entsprechenden vorherigen Wohnorten eine Verringerung deren Einwohnerzahlen und eine Verschlechterung deren kommunaler Haushalte. ( Beispiel: Berlin und Zonenrandförderung. In Westdeutschland wurden Fabriken / Werke mit 500 Arbeitsplätzen geschlossen und in den vorgenannten Gebieten mit Fördermitteln neue Werke mit dann nur noch 300 Arbeitsplätze geschaffen.)</p> <p>Bei der Planung der Wohnbebauung wurde von nicht zeitgemäßem Fahrzeugbestand ausgegangen. In den Neubaugebieten der letzten Jahre kann man durchschnittlich zwei Pkw`s je Haushalt sehen. Bei geplanten 110 Wohneinheiten bedeutet dieses einen Stellplatzbedarf von 220 Kraftwagen. Die entsprechenden Verkehrsbewegungen nur durch eine Erschließung an die Altenbreite abzuleiten ist vollkommen unzureichend.</p> <p>Der Erhalt von Grün-, Freiflächen und Baumbestand sollte oberstes Ziel bei der Planung von ggf. tatsächlich erforderlichen Wohn- Gewerbe- und Industriegebieten sein, um nachfolgenden Generationen ein lebenswertes Wohnumfeld zu erhalten.</p> <p>Vorrangig sollten erst Flächen entsprechend der vorherigen Nutzung überbaut werden, auch wenn diese in Nachbargemeinden liegen. Eine entsprechenden Aufteilung von Erschließungskosten und späteren Gewerbesteuererinnahmen sollte zwischen den beteiligten Städten ausgehandelt werden.</p> <p>Eine Sanierung / Umbau von Altwohnungsbestand ist aus ökologischer Sicht nachhaltiger als Neubau von Wohnungen.</p>	<p>bedeutet dies im Umkehrschluss aber keinen abnehmenden Bedarf an Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum in Waltrop ist u.a. aufgrund der Nähe zu den Großstädten Recklinghausen, Gelsenkirchen, Bochum und Dortmund nach wie vor ungebrochen. Waltrop gewinnt damit als attraktiver Wohnstandort zunehmend an Bedeutung, insbesondere auch für Familien mit geringen Einkommen, Single-Haushalte und altersgerechten Wohnen. Durch das neue Wohngebiet „Waldstadion“ wird auf die Nachfrage reagiert. Die Planung wird dem Ziel der Stabilisierung der Waltroper Bevölkerung zugunsten der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und der Erzielung von Steuereinnahmen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gerecht. Die aktuellen Wohnbedarfe und Defizite werden durch das durch den Rat beschlossene „Handlungskonzept Wohnen“, verfügbar über die Homepage der Stadt Waltrop, beschrieben.</p> <p>Die Beurteilung der verkehrstechnischen Situation ist Gegenstand aktueller Überprüfungen durch einen Gutachter. Die Verkehrsuntersuchung wird Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sein, die voraussichtlich vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 stattfinden wird.</p> <p>Die städtebauliche Entwurfsplanung verfolgt immer auch das Ziel des Erhalts von wertvollen Grün- und Freiflächen sowie des Baumbestandes. Flächen vorrangig entsprechend ihrer vorherigen Nutzung zu betrachten, ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht sinnvoll, da die Entwicklung einer Stadt dynamisch und flexibel auf sich ändernde Nutzungsansprüche reagieren können muss.</p>
5.	BürgerIn 5	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit großem Interesse habe ich Ihre Präsentation des „Projektes Waldstadion“ vom 08.02.2021 verfolgt. Nun möchte ich mich zu einem. für mich wichtigen</p>	<p>Zugang Spielplatz</p> <p><b>Der Hinweis, wieder eine Zugänglichkeitmöglichkeit zwischen Waldfläche und Spielplatz zu schaffen, wird zur Kenntnis</b></p>

	<p>Punkt. hierzu äußern. Ein Anwohner des Egelmeers 30-34 meldete Bedenken an, um die Öffnung des Geh- und Radweges von der geplanten Neubaumaßnahme zum Egelmeer und umgekehrt. Er gab zur Begründung an, dort wäre kein Gehweg vorhanden und zu viel Autoverkehr.</p> <p>Dem möchte ich widersprechen und schließe mich der Planung der Stadt Waltrop über den geplanten Geh- und Radweg an, um eine Verbindung zum Nahversorger und Schulbetrieb zu schaffen. Hier ist der Autoverkehr gut einsehbar. Die Anwohner der Reihe davor fahren lediglich über ein nur kurzes Stück der Einfahrt Egelmeer 30-34 und dann auf den gut einsehbaren, großen Vorplatz der Garagen.</p> <p>Ich bin Anwohner vom Düsterbeck 42a und lebe jetzt seit 24 Jahren vor meinem Hauseingang mit den Fußgängern und Radfahrern, welche die Verbindung zur Hundewiese, zur Schule oder dem Nahversorger nutzen. Bei uns ist auch kein Gehweg vorhanden. Leider ist es bei uns etwas gefährlicher mit unseren PKW's. Wenn ich z.B. vor meiner Garage einparken möchte, muss ich mit meinem PKW mehrmals korrigieren um richtig zu stehen. Das heißt vor und zurückfahren. Schon einige Male hätte ich beinahe bei diesem Vorgang einen Radfahrer oder ein Kind angefahren, da die manchmal z.B. mit dem Rad mit vollem Tempo aus dem Gehweg Nahversorger um die Ecke geflitzt kommen. Deswegen hier noch mehr Menschen her zu führen, ist hier echt gefährlich. Entlastung durch eine zweite Verbindung ist hier absolut die richtige Entscheidung.</p> <p>Ich hätte sogar noch einen Vorschlag zu unterbreiten, um das Begehen oder befahren mit dem Rad der Düsterbeck Sackgasse zu entschärfen" Wenn man vom Wald aus den Zugang zum Spielplatz wieder öffnen würde und vielleicht einen 1,5 mtr. breiten Abschnitt direkt hinter des kleinen Wall's anlegt (z.B. Splitt- oder Schotterweg) als Fußweg. Dann könnte die Gefährdung in der Sackgasse Düsterbeck deutlich gesenkt werden.</p> <p>Ich möchte nämlich lieber den Kindern beim Spielen auf dem Spielplatz zusehen und nicht irgendwann dafür verantwortlich sein, wenn mir ein Kind in das Auto läuft oder führt.</p> <p>Anbei finden Sie einiges Bildmaterial um meine Schilderungen zu verdeutlichen. Sollten Sie noch Fragen haben diesbezüglich meiner Ausführungen, können Sie mich gerne unter den oben angegebenen Kontaktinformationen kontaktieren.</p>	<p><b>genommen.</b></p> <p>Die genannten Flächen befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme „Waldstadion“ wird eine Prüfung erfolgen, ob eine Zugangsmöglichkeit zwischen Waldfläche und Spielplatzfläche „Düsterbeck“ geschaffen werden kann.</p>
--	---	--

<p>6.</p>	<p><b>BürgerIn 6</b> <b>(Sammel-Stellungnahme)</b></p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen des Bauvorhabens „Waldstadion“ ist eine Anbindung für Fussgänger und Radfahrer in das Gebiet vorgesehen, die durch die Anwohnerstrasse Egelmeer 30-34 führen soll.</p> <p><b>Dagegen legen wir entschiedenen Widerspruch ein!</b></p> <p>Es ist festzustellen, dass durch den damit stark erhöhten Durchgangsverkehr; der dann in direkter Nähe an den Häusern 30-34 verlaufen würde, die bisherige Ruhe enorm beeinträchtigt wird, da das zu erwartende Personen-Aufkommen aus der neuen Siedlung „Waldstadion“ mehr als 10x so hoch sein wird wie die gesamte Bewohneranzahl der Häuser 30-34.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass ständig und fast rund um die Uhr Personen diesen Durchgang belaufen bzw befahren werden, um zur Schule, zum Supermarkt, zum Geldautomat etc zu gelangen.</p> <p>Dadurch sinkt nicht nur die Attraktivität für Kauf-Interessenten und Mieter sondern es geht auch ein grosses Stück Lebensqualität für die derzeitigen Bewohner verloren. Auch die umliegenden Häuser wären davon negativ betroffen.</p> <p>Weiterhin verfügt die Anwohnerstrasse Egelmeer 30-34 über keinen Fussweg und ist nicht sehr breit, muss aber durch Anwohner und deren Besucher, Lieferfahrzeuge, Post, Entsorgungsfahrzeuge, Handwerker usw. befahren werden. Käme der gesamte fussläufige Verkehr plus Radfahrer aus der Siedlung Waldstadion dazu, sind Beeinträchtigungen und sicher auch Unfälle vorprogrammiert.</p> <p><b>Deshalb widersprechen wir einer geplanten Anbindung jeglicher Art an das neue Baugebiet Waldstadion (weder für Fussgänger, Rad-oder Autofahrer), jetzt und in Zukunft!</b></p> <p>Alternativ sollte die östlich aus dem Wohngebiet Waldstadion geplante rausführende Anbindung in Richtung zur Strasse Düsterbeck ausgebaut bzw erweitert werden. Auf der anhängenden Zeichnung markiert die gestrichelte Linie die bereits seit vielen Jahren bestehende Verbindung. Um aber auch hier den Bewohnern der 4 Eigenheimhäuser im Düsterbeck nicht den gesamten Durchgangsverkehr nahe am Haus zuzumuten könnte die Anbindung parallel</p>	<p>Fuß-/Radwegeverbindung</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Zuge der Öffnung des Plangebietes in südlicher Richtung mittels einer Fuß- und Radwegeverbindung ist sicherlich mit einem größeren Personenaufkommen zu rechnen als bisher. In diesem Zusammenhang mit einer Ruhebeeinträchtigung, sinkender Kauf-/Miet-Attraktivität und verlorener Lebensqualität zu rechnen, ist aus fachlicher Sicht jedoch nicht gegeben. Spazierende bzw. mit dem Rad fahrende Anwohner und Besucher des neuen Wohngebietes stellen aus stadtplanerischer Sicht keine Quelle von schädlichen Lärmmissionen oder eine anderweitige Ursache für sinkende Immobilienpreise und Lebensqualität dar. Darüber hinaus handelt sich es im Bereich Egelmeer 30-34 um einen 5,50 m breiten öffentlichen Erschließungsweg der Stadt Waltrop, der ausreichend dimensioniert ist, um einen Begegnungsverkehr von Fußgängern, Radfahren und Anwohnern zu ermöglichen. Im öffentlichen Interesse ist es daher durchaus verhältnismäßig, den Anwohnern der Straße Egelmeer 30-34 die geplante Fuß- und Radwegverbindung und das damit zu erwartende Personenaufkommen zuzumuten.</p> <p>Die vorgeschlagene Alternative, eine Fuß- und Radwegeverbindung am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Generationenwohnprojektes anzulegen, kann aus stadtplanerischer Sicht nicht unterstützt werden. Nördlich des Generationenwohnprojektes ist bereits eine Fuß- Radwegeverbindung geplant ist, die in Richtung des östlich gelegenen Grünzuges Brockenscheidt verlaufen wird. Diese wird im Bereich der Waldfläche an das bestehende Fußwegenetz anschließen. Insofern ist in diesem Bereich kein zusätzlicher Ausbau des Wegenetzes erforderlich. Darüber hinaus müssten an der südlichen Plangebietsgrenze mehrere erhaltenswerte Bäume gefällt werden.</p>
-----------	--	--	--

		<p>zum jetzigen Spielplatz weiter verlaufen (auf Zeichnung farbig markiert). Ein Ausbau dieses dann insgesamt ca 150 m langen Weges der östlichen Anbindung wäre nicht sehr aufwendig und die Kosten verhältnismäßig. Durch die dann beidseitig des Weges verlaufenden Bäume und Büsche wäre niemand der bestehenden Anwohner durch den Durchgangsverkehr beeinträchtigt. Ruhe und Sicherheit wäre ohne grossen Aufwand für alle gegeben.</p>	
--	--	---	--