

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

| Lfd. Nr. | VerfasserIn | Stellungnahme<br><i>(personenbezogene Daten wie zum Beispiel in der Anrede wurden im Sinne des Datenschutzes durch [...] ersetzt)</i>   | Abwägung   | Beschlussvorlage                                   |
|----------|-------------|---|--|--|
| 1.       | BürgerIn    | <p>[...] hiermit möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 102, Memelweg, unsere Bedenken zum Ausdruck bringen.</p> <p>Zunächst einmal finden wir es sehr schade, dass wir als direkte Nachbarn des Bauvorhabens leider keine Information über die Veranstaltung am 04.10.2021 erhalten haben, sondern erst am nächsten Tag aus der Zeitung davon erfahren haben.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die genannten Sachverhalte wird nachfolgend einzeln eingegangen.</p> <p>Informationen wurden durch das Amtsblatt vom 17.09.2021 zur Verfügung gestellt, für BürgerInnen ist es möglich, dieses als Abo per E-Mail zu beantragen. Die Veranstaltung wurde zudem im Vorfeld entsprechend angekündigt. Ab dem 24.09.2021 wurde über die Homepage der Stadt Waltrop über die Bürgerveranstaltung informiert. Am 25.09.2021 wurde zudem durch die Waltroper Zeitung (Titelblatt + ausführlich auf S. 3) auf die Bürgerveranstaltung hingewiesen und eingeladen.</p> <p>Weiterhin hatten die BürgerInnen jederzeit die Möglichkeit, einen Termin mit der Waltroper Stadtplanung zu vereinbaren, um sich persönlich oder telefonisch zum Planvorhaben zu äußern. Ferner besteht im Rahmen der Offenlage nochmals die Möglichkeit, sich am Planverfahren zu beteiligen.</p> | <p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> |

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>Bedenken haben wir bezüglich der Verkehrssituation. Der Präsentation entnehmen wir, dass für zwei der drei geplanten Häuser und dementsprechend für 16 Parteien die Anbindung über den Memelweg erfolgen soll. Das halten wir für sehr kritisch, da alle möglichen Zufahrtswege (beispielsweise über Elbinger Str./Breslauer Str.) stellenweise nur einspurig befahrbar sind bzw. muss der Gehweg bei Gegenverkehr mitgenutzt werden. Zudem sind sämtliche Straßen häufig sogar in den Kurven zugeparkt. Es ist aktuell schon teilweise schwierig für Rettungsdienste durchzukommen. Weiterhin würde dies für noch mehr Verkehr vor dem Kindergarten an der Elbinger Str. sorgen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat sich die Erschließungssituation und damit die Anzahl der Wohneinheiten, welche über den Memelweg erschlossen werden, geändert. Die verkehrlichen Belange wurden im Zuge dessen fachgutachterlich ermittelt und bewertet. Verkehrliche Konflikte, die aus dem geplanten Bauvorhaben resultieren können, wurden entsprechend untersucht. Der Hinweis zur Elbinger Str. / Breslauer Str. wurde dabei berücksichtigt, folglich wurde auch die angeführte Straßenkreuzung als Knotenpunkt untersucht. Auch der Hinweis über die zugeparkten Kurven wurde aufgenommen. Ergänzend wurde daher eine Parkraumerhebung durchgeführt, um die aktuelle Situation und den Zustand nach Planumsetzung hinsichtlich des ruhenden Verkehrs beurteilen zu können. In diesem Zuge wurden auch Maßnahmen zur Verbesserung diskutiert. Diese Erhebung zeigte, dass im Untersuchungsraum über den gesamten Erhebungszeitraum kein Parkdruck bestand. Es waren jederzeit weniger als die Hälfte der Stellplätze belegt. Den Beobachtungen zufolge waren zu jedem untersuchten Zeitpunkt mindestens 37 freie Stellplätze im Untersuchungsraum vorhanden. Insgesamt werden sich aufgrund des geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine besonderen Veränderungen der Verkehrssituation und somit keine spürbaren Nachteile für die Anwohner ergeben.</p> |  |
|--|--|--|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass laut aktueller Planung die Ausfahrt Richtung Memelweg ohne jeglichen Abstand und im rechten Winkel zu unserer Ausfahrt geplant ist. Wir befürchten hier ein erhöhtes Unfallrisiko.</p> | <p>Auch laut der örtlichen Verkehrsbehörde gab es in dem Wohngebiet in der Vergangenheit keine Unfallhäufigkeiten und keine Beschwerden durch öffentliche Dienstleister (z.B. Polizei, Feuerwehr, V+E). Die Planung erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der von Ihnen genannten Träger öffentlicher Belange (z.B. Feuerwehr, V+E), welche ebenfalls am Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt wurden. Es wurde ebenfalls gutachterlich geprüft, ob das bestehende Straßennetz das zusätzliche Verkehrsaufkommen abwickeln kann. Im Ergebnis zeigt sich, dass von einer mindestens guten Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden kann. Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, den zusätzlichen Verkehr durch das Vorhaben aufzunehmen.</p> <p>In diesem Kontext ist auch auf das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmenden hinzuweisen, welches jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beeinflusst werden kann. Durch die nahegelegene ÖPNV-Haltestelle und Fahrradabstellplätze an den neuen Wohngebäuden werden für die Bevölkerung des neuen Wohnquartiers Anreize zum Umstieg vom PKW auf klimafreundliche Verkehrsmittel geschaffen.</p> <p>Wie bereits weiter oben dargelegt, ist im betreffenden Umfeld des Plangebietes kein erhöhtes Unfallrisiko bekannt und ist auch in Anbetracht des in Rede stehenden Vorha-</p> |  |
|--|--|--|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <p>Beide bisher genannten Punkte ließen sich aus unserer Sicht dadurch lösen, dass die beiden geplanten Garagenhöfe verbunden werden und damit die Zufahrt aller Häuser über die Münsterstraße erfolgen kann. Möglicherweise ließe sich die zweite Einfahrt (die aktuell vorhanden ist) integrieren. Dies hätte aus unserer Sicht für die zukünftigen Bewohner auch den Vorteil, dass sie sich den längeren Anfahrtsweg durch die Siedlung sparen können.</p> | <p>bens nicht absehbar. Die Planung berücksichtigt zudem die Strukturen im Umfeld des Standortes, sodass eine konfliktfreie Verkehrsabwicklung sowohl hinsichtlich des Plangebietes als auch insbesondere für die bestehende Nachbarschaft besteht. Die Ausfahrt zum Memelweg erfolgt entgegen der Beschreibung in der Stellungnahme nicht im rechten Winkel, sondern als Verlängerung des bestehenden Memelwegs aus nordöstlicher Richtung. Bei dem besagten Bereich, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche dargestellt wird, handelt es sich lediglich um die Zufahrt zu einer Garage. Die Abwicklung des Verkehrs erfolgt insofern auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers und schließt direkt an den öffentlichen Memelweg an.</p> <p>Eine Zufahrt über die Münsterstraße ist nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW nicht möglich. Zum einen befindet sich die Straße nicht im Eigentum der Stadt Waltrop, sondern ist eine Landesstraße, sodass der Landesbetrieb Straßenbau.NRW als Fachbehörde für die Beurteilung zuständig ist. Zum anderen handelt es sich bei der Münsterstraße um eine anbaufreie Landesstraße, für die eine Parallelerschließung vorhanden ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt und eine Zufahrt an dieser Stelle würde die Rückstaugefahr erhöhen. Die Erschließung einzelner angrenzender Bereiche über die Münsterstraße ist dementsprechend nicht zulässig.</p> |  |
|--|--|---|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Entwässerung. In der Nachbarschaft sind bei Starkregen schon mehrfach Keller vollgelaufen. Dies könnte durch die zusätzlichen Wohnhäuser inkl. Garagen – trotz begrünter Flachdächer – verschärft werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Als Träger öffentlicher Belange wurde der Landesbetrieb Straßenbau.NRW ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat die o.g. Ausführungen dargelegt. Unter anderem auf Grund dessen wurde wie oben angeführt eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um mögliche verkehrliche Konflikte im Umfeld auszuschließen und zu prüfen, ob das vorhandene Straßennetz das zusätzliche Verkehrsaufkommen fassen kann.</p> <p>Der Belang wird berücksichtigt. Es wurde ein Überflutungsnachweis durch einen Gutachter erstellt, welcher eine Regenwasserrückhaltung vorsieht. So wird eine gedrosselte Abgabe an die Kanalisation sichergestellt und ein negativer Einfluss des Vorhabens auf die Nachbargrundstücke vermieden. Darüber hinaus wird es ein Konzept durch einen Fachingenieur geben, welches die Aspekte Niederschlags- und Abwasserentsorgung, Starkregen und ähnliches betrachtet.</p> <p>Auch die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich in diesem Kontext positiv aus, da so Wasser vor Ort gespeichert und gedrosselt abgeleitet werden kann bzw. direkt vor Ort verdunstet. Ferner bindet die Dachbegrünung Staub und Luftschadstoffe und leistet einen Beitrag zum Artenschutz sowie zur Klimaanpassung.</p> |  |
|--|--|--|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|    |          |   |  |   |
|----|----------|---|--|---|
| 2. | BürgerIn | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der angrenzenden Garage (Tilsiter Str. 11) bei den Abrissarbeiten der Garagen auf dem Memelweg.</li> <li>- Zaunbegrenzung (freilaufender Hund)</li> <li>- Berücksichtigung des Höhenunterschiedes der Grundstücke.</li> <li>- Beachtung der Bepflanzung der Bäume und Sträucher auf dem Grundstück der Tilsiter Str. 11 bei den Abrissarbeiten.</li> <li>- Begutachtung des Bauträgers vor Beginn der Baumaßnahme.</li> <li>- Zu den Gegebenheiten (Örtlichkeiten) sind diverse Foto-(Bild)-Ansichten vorhanden.</li> </ul>   | <p>Aus der Stellungnahme ergeben sich keine konkreten Anregungen für das Planverfahren.</p> <p>Der Abriss (Memelweg 6) ist bereits erfolgt.</p>  | <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</b></p> |
| 3. | BürgerIn | <p>[...]</p> <p>eine Anbindung der geplanten Neubauten an den Memelweg lehnen wir ab, da durch Kita- und Schulwegsverkehr die Breslauer Straße bereits jetzt sehr stark frequentiert ist. Dazu kommt ein hohes PKW-Aufkommen bei einem sehr begrenzten Parkraum.</p> <p>Wir fragen uns auch, warum eine Anbindung aller Wohneinheiten an die Münsterstraße nicht möglich ist, um so eine noch angespanntere Verkehrssituation auf der Breslauer und Elbinger Straße zu umgehen. Schon heute kommt es häufiger vor, dass Fahrzeuge an manchen Engstellen der Breslauer Straße den Gehweg als Fahrbahn benutzen, um Gegenverkehr auszuweichen.</p> <p>Wir bitten daher, Ihre Planung zur Verkehrsanbindung der neuen Wohneinheiten zu überdenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen!</p> | <p>Eine Zufahrt über die Münsterstraße ist nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW nicht möglich. Zum einen befindet sich die Straße nicht im Eigentum der Stadt Waltrop, sondern ist eine Landesstraße, sodass der Landesbetrieb Straßenbau.NRW als Fachbehörde für die Beurteilung zuständig ist. Zum anderen handelt es sich bei der Münsterstraße um eine anbaufreie Landesstraße, für die eine Parallelerschließung vorhanden ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt und eine Zufahrt an dieser Stelle würde die Rückstaugefahr erhöhen. Als Träger öffentlicher Belange wurde der Landesbetrieb ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat die o.g. Ausführungen dargelegt. Die Erschließung einzelner angrenzender Bereiche über</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>  |

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  | <p>die Münsterstraße ist dementsprechend nicht zulässig.</p> <p>Unter anderem auf Grund dessen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um mögliche verkehrliche Konflikte im Umfeld auszuschließen. Die beklagte Straßenkreuzung Elbinger Str. / Breslauer Str. wurden dabei berücksichtigt und folglich bei der Verkehrsuntersuchung als Knotenpunkt aufgenommen und untersucht. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wurde ebenfalls eine fachgutachterliche Bewertung der Stellplatzauslastung vorgenommen. Diese Erhebung zeigte, dass im Untersuchungsraum über den gesamten Erhebungszeitraum kein Parkdruck bestand. Es waren jederzeit weniger als die Hälfte der Stellplätze belegt. Lediglich an der Allensteiner Straße wurde zwischen 6 Uhr und 6:40 Uhr ein geringer Parkdruck, mit mindestens 6 freien Stellplätzen, festgestellt.</p> <p>Im Ergebnis zeigt sich, dass sich aufgrund des geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine besonderen Veränderungen der Verkehrssituation und somit keine spürbaren Nachteile für die Anwohner ergeben. Es kann von einer mindestens guten Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden. Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, den zusätzlichen Verkehr durch das Vorhaben aufzunehmen. Auch stehen genügend Lücken für den Begegnungsverkehr zur Verfügung. Hier muss mit einer geringeren Geschwindigkeit gerechnet werden.</p> |  |
|--|--|--|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|    |          |   |  |   |
|----|----------|---|--|---|
|    |          |   | Darüber hinaus kann nur auf das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmenden verwiesen werden, welches jedoch nicht durch das in Rede stehenden Bauleitplanverfahren beeinflusst werden kann.   |   |
| 4. | BürgerIn | Da die Ausfahrt für 16 Wohneinheiten über den Memelweg erfolgen soll, sehe ich das die Gefährdung für die Anwohner steigen wird. An dieser Stelle ist die Strasse sehr eng, sodass es schon jetzt schwierig ist mit dem Auto zu fahren wenn ein anderes einen entgegenkommt. Desweiteren ist es schwierig Einsicht in den Memelweg zu bekommen wenn man dort auf der Breslauer Str. unterwegs ist. Desweiteren müssten die Auto am Kindergarten vorbeifahren. Das ist eine erhöhte Gefährdung der Kindergartenkinder. In der Kurve nach dem Kindergarten ist es schon wiederholt zu Unfällen oder beinahe Unfällen gekommen, da die Autos die in Richtung Kindergarten fahren an den parkenden Autos auf der linken Fahrbahn in den Gegenverkehr geraten. | Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat sich die Erschließungssituation und damit die Anzahl der Wohneinheiten, welche über den Memelweg erschlossen werden, geändert. Die Anregung wird berücksichtigt, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, sodass sichergestellt wird, dass das in Rede stehende Vorhaben nicht zu negativen Auswirkungen führt. Die Anregung des erhöhten Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Breslauer Str. / Elbinger Str. wurde berücksichtigt und im Verkehrsgutachten aufgenommen. Der Verkehrsuntersuchung zufolge wird vom Memelweg 20 % Neuverkehr in die westliche Elbinger Str. einbiegen. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich am Knotenpunkt Breslauer Str. / Elbinger Straße die Kfz-Fahrten pro Stunde in der Spitze um 9 zusätzliche Fahrten erhöhen. Aufgrund des insgesamt betrachtet geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine besonderen Veränderungen der Verkehrssituation und somit keine spürbaren Nachteile für die Anwohner ergeben. Es kann von einer mindestens guten Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden. Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, den zusätzlichen Verkehr durch das Vorhaben | <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> |

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>aufzunehmen. Auch der Hinweis bezüglich Begegnungsverkehr wurde aufgenommen. Es zeigte sich, dass genügend Lücken für die Begegnung zur Verfügung stehen. Hier ist auf eine reduzierte Geschwindigkeit hinzuweisen. Darüber hinaus kann nur auf das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmenden verwiesen werden.</p> <p>Laut der örtlichen Verkehrsbehörde gab es in dem Wohngebiet in der Vergangenheit keine Unfallhäufigkeiten, auch der Bereich um den Kindergarten stellt demnach keinen Unfallgefahrenpunkt dar und ist in einem Wohngebiet eher als eine übliche Situation einzuordnen. Diese Anmerkung wurde trotzdem als Hinweis für das Verkehrsgutachten aufgenommen und im Rahmen dessen untersucht.</p> <p>Darüber hinaus gab es laut der örtlichen Verkehrsbehörde in der Vergangenheit keine Beschwerden durch öffentliche Dienstleister (z.B. Polizei, Feuerwehr, V+E). Die Planung erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der genannten Träger öffentlicher Belange, welche ebenfalls am Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt wurden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde ebenfalls eine Bewertung der Stellplatzauslastung gem. der Empfehlung für Verkehrserhebung EVE vorgenommen. Dazu wurde bei den Straßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Memelweg</li> <li>- Breslauer Straße</li> </ul> |  |
|--|--|--|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>Und zum Schluss spreche ich den Emmissionschutz der Anwohner an, der durch den erhöhten Verkehr entsteht. Deshalb spricht alles für eine Zufahrt der Wohneinheiten über die Münsters. Die Zufahrt zum Hangel hat ja auch funktioniert auf die Münsters.</p> | <p>- Stettiner Straße</p> <p>kein Parkdruck und in der Allensteiner Straße ein geringer Parkdruck mit mind. 6 freien Parkplätzen festgestellt.</p> <p>Die bereits im Status Quo negativ empfundene Verkehrssituation ergibt sich bereits heute durch das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmer, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Einfluss genommen werden kann. Durch die ÖPNV-Haltestelle und Fahrradabstellplätze im neuen Wohngebiet werden dennoch Anreize für die zukünftigen Bewohner zum Umstieg auf nachhaltige Mobilitätsformen geschaffen.</p> <p>Die Verkehrsbelastungen an den untersuchten Knotenpunkt (Summe der Zufahrten) sind insgesamt als gering einzustufen. Nach der Untersuchung der Knotenpunkte kann festgehalten werden, dass durch das Vorhaben nur eine geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens im Umfeld zu erwarten ist. Infolgedessen wird sich die schalltechnische Situation durch das Planvorhaben nicht wesentlich verändern, da es dadurch nur zu einem geringen Anteil an Neuverkehren kommt. Eine deutlich höhere schalltechnische Relevanz geht bereits im Bestand von der angrenzenden Münsterstraße aus, sodass die neue Bebauung zwischen Bestandsgebäuden im Wohngebiet und der Münsterstraße die schalltechnische Situation für die vorhandene Bevölke-</p> |  |
|--|--|--|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|    |          |  |   |  |
|----|----------|--|---|--|
|    |          |  | <p>rung im Gegenteil noch verbessern kann (Abschirmwirkung). Zusätzlich wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um sicherzustellen, dass es nicht zu Konflikten kommt. Eine Zufahrt über die Münsterstraße ist nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW nicht möglich. Zum einen befindet sich die Straße nicht im Eigentum der Stadt Waltrop, sondern ist eine Landesstraße, sodass der Landesbetrieb Straßenbau.NRW als Fachbehörde für die Beurteilung zuständig ist. Zum anderen handelt es sich bei der Münsterstraße um eine anbaufreie Landesstraße, für die eine Parallelerschließung vorhanden ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt und eine Zufahrt an dieser Stelle würde die Rückstaugefahr erhöhen. Als Träger öffentlicher Belange wurde der Landesbetrieb ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat die o.g. Ausführungen dargelegt. Die Erschließung einzelner angrenzender Bereiche über die Münsterstraße ist dementsprechend nicht zulässig.</p> |  |
| 5. | BürgerIn | <p>Ich mochte mit diesem Schreiben nochmals darauf hinweisen, dass Ihre Planung des Bauvorhabens 102: Memelweg / Münsterstrasse mit sehr viel Skepsis betrachtet wird.</p> <p>1. Die Planung von 3 Häusern mit je 8 Wohneinheiten in einer Siedlung, als Ergänzung einer bestehenden Siedlung mit 1 bis maximal 3 Familien-Einheiten. Warum wird der existierende Baustil nicht beibehalten?</p> | <p>Zu den genannten Gründen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Ziel der Planung ist es, vor dem Hintergrund der Wohnraumnachfrage und einer knappen Flächenverfügbarkeit, eine Wohnbebauung als Nachverdichtung zu realisieren. Dabei gilt unter Bezugnahme auf den heranzuziehenden Paragraphen aus dem Baugesetzbuch (§13a BauGB)</p>  | <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> |

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>die Innen- vor Außenentwicklung. Konkret bedeutet dies, dass eine Nachnutzung und Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Flächen einer zusätzlichen bzw. neuen Flächeninanspruchnahme im bislang unbebauten Freiraum außerhalb des Siedlungsbereich vorzuziehen ist. Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen ist eine Schwerpunktverlagerung in Richtung Geschosswohnungsbau notwendig. Dabei wird sich an moderne Wohnverhältnisse angepasst und im Sinne des Klimaschutzes (Gebäude für mehrere Personen, Bauen in die Höhe, geringe Flächenversiegelung) gebaut.</p> <p>Es wird beabsichtigt, die Bebauung in einer offenen Bauweise auszuführen. Auch die Stellung bzw. Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld. Zudem handelt es sich bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan um einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB – dem Aufstellungsverfahren liegt dementsprechend ein konkretes Bauvorhaben eines Vorhabenträgers zu Grunde und die beabsichtigte Planung ist bereits sehr konkret festgelegt und wird neben den Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere auch vertraglich im sogenannten Durchführungsvertrag, den die Stadt Waltrop mit dem Vorhabenträger schließt, festgehalten.</p> |  |
|--|--|--|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  |  | <p>2. Die geplante Zufahrt für die 2x8 Wohneinheiten über den Memelweg -??? Die Zufahrt des 3. Hauses ist von der Münsterstrasse aus geplant. Sonderstatus ????</p> | <p>2. Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde die Planung verändert, die Anbindung erfolgt ausschließlich über den Memelweg. Hintergrund dessen ist, dass eine Zufahrt über die Münsterstraße nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW nicht möglich ist. Zum einen befindet sich die Straße nicht im Eigentum der Stadt Waltrop, sondern ist eine Landesstraße, sodass der Landesbetrieb Straßenbau.NRW als Fachbehörde für die Beurteilung zuständig ist. Zum anderen handelt es sich bei der Münsterstraße um eine anbaufreie Landesstraße, für die eine Parallelerschließung vorhanden ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt und eine Zufahrt an dieser Stelle würde die Rückstaugefahr erhöhen. Als Träger öffentlicher Belange wurde der Landesbetrieb ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat die o.g. Ausführungen dargelegt. Die Erschließung einzelner angrenzender Bereiche über die Münsterstraße ist dementsprechend nicht zulässig. Die verkehrliche Situation wurde fachgutachterlich untersucht, um sicherzustellen, dass es nicht zu Konflikten kommt. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich insgesamt betrachtet aufgrund des geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine besonderen</p> |  |
|--|--|---|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <p>3. Für die Bewohner der Straßen: Memelweg, Breslauer Straße, Allensteiner Straße, Elbinger Straße und Tilsiter Straße wird das Verkehrsaufkommen und damit auch die Lärm- und Abgasbelastung erhöht. Ist das klima- und umwelttechnisch überdacht und so gewollt? Auch bestehen schon heute Gefahrenquellen in verschiedenen Kurven und Einmündungen, z.B. Nordring - Einmündung Elbinger Str. - dort parken ständig Pkw's und 2-3 Firmen-Lieferwagen (zulässig?) am rechten Straßenrand. Gefahrenquelle - die anschließende Linkskurve Elbinger Straße. Ein weiterer Straßen-Engpass (= Unfallgefahr) ist an der Einmündung Breslauer Straße / Memelweg zu finden. Diese „Straße“ ist wegen der Enge nur von einem Pkw in einer Richtung befahrbar.</p> | <p>Veränderungen der Verkehrssituation ergeben. Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, den zusätzlichen Verkehr durch das Vorhaben aufzunehmen.</p> <p>3. Zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt dabei die angesprochenen Kreuzungen Nordring/ Elbinger Str. sowie Breslauer Str. / Memelweg und untersucht diese Knotenpunkte. Die Straßen Nordring und Elbinger Straße wurden als im Verkehrsgutachten als Sammelstraßen klassifiziert. Angemessene Verkehrsstärken von Sammelstraßen liegen nach den Richtlinien im Bereich von 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h. Die Verkehrsbelastungen des Nordrings betragen derzeit maximal rund 210 Kfz/h und im Prognose-Planfall maximal rund 220 Kfz/h bzw. Elbinger Straße bei 90 Kfz/h. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen liegen damit deutlich unterhalb der Spannweite der angemessenen Verkehrsstärken für Sammelstraßen. Verkehrsstärken von Wohnstraßen liegen nach den Richtlinien unterhalb von 400 Kfz/h, Verkehrsstärken von Wohnwegen unterhalb von 150 Kfz/h. Die Verkehrsbelastungen in der Breslauer Straße betragen derzeit und auch im Prognose-Planfall maximal rund 40 Kfz/h. Die Verkehrs-</p> |  |
|--|--|---|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  | <p>belastungen im Memelweg lagen am Zähltag bei 2 Kfz-Fahrten in der Morgenspitzenstunde und 4 Kfz-Fahrten in der Nachmittagsspitzenstunde und im Prognose-Planfall bei 13 Kfz-Fahrten in der Morgenspitzenstunde und 14 Kfz-Fahrten in der Nachmittagsspitzenstunde. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen liegen damit am untersten Rand der angemessenen Verkehrsstärken in Wohnstraßen und Wohnwegen. Das Verkehrsgutachten kommt dementsprechend zu dem Ergebnis, dass insgesamt betrachtet ein geringes zu erwartendes zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, woraus sich keine besondere Veränderung der Verkehrssituation ergibt. Es wird von einer mindestens guten Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen und es stehen ausreichend Lücken für den Begegnungsverkehr zur Verfügung. Der Hinweis zum Straßenengpass an der Einmündung Breslauer Straße / Memelweg wird zur Kenntnis genommen, mit Verweis auf die vorangegangenen Ausführungen zum Verkehrsgutachten jedoch nicht geteilt. In diesem Kontext wird auch auf das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmer hingewiesen, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Einfluss genommen werden kann. Durch die ÖPNV-Haltestelle und Fahrradabstellplätze im neuen Wohngebiet werden jedoch Anreize für die zukünftigen Bewohner zum</p> |  |
|--|--|--|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>4. Und denken Sie an den Ver- und Entsorgungsbetrieb, Rettungsdienst, Feuerwehr die heute schon manche Schwierigkeiten haben ohne Behinderung von parkenden Pkw's durch die Siedlung zu kommen. Hier geht es auch um die Sicherheit der Anwohner und evtl. Menschenleben.</p> | <p>Umstieg auf nachhaltige und klimafreundliche Mobilitätsformen geschaffen. Auch handelt es sich um eine innerstädtische Wohnlage, sodass Wege zu Fuß abgewickelt werden können. Zusätzlich wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um sicherzustellen, dass es nicht zu Konflikten kommt. Bei dem in Rede stehenden Bauvorhaben handelt es sich darüber hinaus um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung, da damit eine zusätzliche bzw. neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und somit den Vorgaben des Baugesetzbuches im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden entsprochen wird.</p> <p>4. Laut der örtlichen Verkehrsbehörde gab es in der Vergangenheit in dem Wohngebiet keine Unfallhäufigkeiten und auch keine Beschwerden durch öffentliche Dienstleister (z.B. Polizei, Feuerwehr, V+E). Die Planung erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der besagten Träger öffentlicher Belange. Vor allem die von Ihnen aufgezählten Behörden (z.B. Feuerwehr, V+E) wurden bereits im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung vorab um eine Stellungnahme gebeten, obwohl das vereinfachte Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nicht voraussetzt.</p> |  |
|--|--|--|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|    |                                       |   |   |   |
|----|---------------------------------------|---|---|---|
|    |                                       | <p>5. Ich habe mir Ihren Plan nochmals genauer angesehen. Es ist möglich, dass für alle 3 Häuser die Zufahrt von der Münsterstrasse aus geplant wird. Die jetzt geplante Zufahrt für Haus Nr. 3 müsste in den mittleren Bereich, in Höhe des 2. Hauses (ehemals Zufahrt Tankstelle Pennekamp und seinem Nachfolger) verlegt werden. Die Garagen könnten zu beiden Seiten errichtet und auch angefahren werden. Einen Fußweg zum/vom Memelweg zu planen, ist für die Anwohner/Fussgänger sicher sehr hilfreich und auch durchführbar. Ich bitte Sie, den Bauplan nochmals zu überdenken und zu überarbeiten.</p> | <p>5. Es wird auf die Ausführungen zu 2 verwiesen. Die Münsterstraße steht für eine Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau.NRW nicht zur Verfügung. Die seinerzeitige Zulässigkeit der Erschließung über die Münsterstraße ist mit Aufgabe der Tankstelle Pennekamp erloschen. Der Anregung der Bürgerin bzw. des Bürgers wird gefolgt. Ein Fuß- bzw. Radweg vom Plangebiet zur Münsterstraße und zur dortigen ÖPNV-Haltestelle wird berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Zur Vermeidung verkehrliche Konflikte wurde das Bauleitplanverfahren zudem auch fachgutachterlich begleitet; im Ergebnis sind aus der Umsetzung der beabsichtigten Planung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßennetzes keine verkehrlichen Konflikte erkennbar.</p> |   |
| 6. | BürgerIn mit Schreiben vom 21.10.2021 | <p>[...]</p> <p>1. Transparenz:</p> <p>Diese Bauplanung liegt in direkter Nachbarschaft mit bestehenden Ein-oder Zwei-Familien-Häusern am Memelweg, der Allensteiner Straße und der Tilsiter Straße. Nicht</p>  | <p>Die Argumente der Stellungnahme wurden der Orientierung wegen durchnummeriert, auf die Punkte wird nachfolgend einzeln eingegangen:</p> <p>Zu 1:</p> <p>Das Baugesetzbuch gibt in § 3 konkrete Vorgaben hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen von Bauleitplanverfahren.</p>  | <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> |

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <p>ein Nachbar ist angeschrieben worden! Ich denke die massive Neu-Planung erfordert mehr Offenheit und Gespräch mit der Nachbarschaft.</p> | <p>Diese wurden entsprechend eingehalten. Obwohl gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (die sog. Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung) abgesehen wird, wurde aufgrund der direkten Nähe zu AnwohnerInnen dennoch eine freiwillige frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.</p> <p>Informationen wurden durch das Amtsblatt vom 17.09.2021 zur Verfügung gestellt, für BürgerInnen ist es möglich, dieses als Abo per E-Mail zu beantragen. Ergänzend zur Gelegenheit der Einsichtnahme der Unterlagen und Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme wurde zusätzlich eine Informationsveranstaltung abgehalten, in der Gelegenheit geboten wurde, sich über die Planung zu informieren, Rückfragen zu stellen und Anregungen vorzutragen. Darüber wurde ab dem 24.09.2021 auf der Homepage der Stadt Waltrop informiert, zudem wurde am 25.09.2021 in der Waltroper Zeitung (Titelseite + ausführlich auf S. 3) hingewiesen und eingeladen. Die Nachbarn werden entsprechend der ortsüblichen Bekanntmachung nicht einzeln angeschrieben.</p> <p>Weiterhin hat die Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Gelegenheit Stellung zu beziehen. Um ferner ein transparenteres Planverfahren zu ermöglichen, sind so-</p> |  |
|--|--|---|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  |  | <p>2. Größe des geplanten Bauvorhabens:</p> <p>Drei (3) große Gebäude sollen errichtet werden, mit je 8 Wohnungen für Familien? Welche Art von Wohnungen sind geplant? Sozial- Miet- Eigentumswohnungen? Die geplante Bebauung wird als Siedlung bezeichnet - ohne eigene ausgebaute Straßenführung? In der unmittelbaren Nachbarschaft gibt es nicht ein einziges Haus mit 8 Familien-Wohnungen. Bitte sehen Sie sich die Zeichnung des Planers, oder ganz einfach die existierende Siedlung in Google Earth an.</p> | <p>wohl alle Planunterlagen als auch die Gutachten online auf der Homepage der Stadt Waltrop einsehbar.</p> <p>Der Anregung wird insofern widersprochen.</p> <p>Zu 2:</p> <p>Dem in Rede stehenden Bebauungsplan liegt ein konkretes Bauvorhaben eines Investors zu Grunde. Das Baugesetzbuch bietet mit § 12 die Möglichkeit, konkrete Bauvorhaben planungsrechtlich durch die Aufstellung eines sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich in sehr konkreter Art und Weise abzusichern, anders als es bei einem regulären Bebauungsplan der Fall ist, der lediglich das Angebot zur Umsetzung der festgesetzten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Fläche schafft. Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens durch den Investor, der sodann auch Vorhabenträger ist und sich zur Umsetzung des betreffenden Vorhabens verpflichtet. Neben dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in dieser Art von Planverfahren auch ein das Vorhaben konkretisierender Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Darüber hinaus werden weitere Regelungen im Rahmen eines zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrags festgehalten, der insb. auch die</p> |  |
|--|--|---|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <p>3. Erschließung</p> <p>Sollten Sie an dem vorgestellten Plan festhalten, dann bitte ich dringends - auch im Namen meiner Nachbarn: für alle drei (3) Gebäude, also der neuen Siedlung, eine eigens geschaffene Zufahrt und Abfahrt von der Münsterstraße sicherzustellen!!Fußgängern könnte ein Durchgang zum Memelweg erstellt werden, z. B. um den Weg zu Fuss zum Kindergarten zu erleichtern. Der Memelweg ist nur ein "Weg", keine generelle Straße. Diese Fahrbahn und die umliegenden Straßen sind zu klein für noch mehr Verkehr, noch mehr parkende Autos, darunter auch vielleicht nicht legal geparkte Liefer-oder Firmenwagen? — noch mehr</p> | <p>Verpflichtung zur Durchführung in einem bestimmten Zeitraum nach Planaufstellung enthält. Hinsichtlich des konkreten Planvorhabens und der daraus resultierenden Errichtung der genannten Wohngebäude wird auch eine Anpassung an moderne Wohnverhältnisse vorgenommen sowie eine klimafreundliche Bauweise inklusive Dachbegrünung vorgesehen (Gebäude für mehrere Personen, Bauen in die Höhe, geringe Flächenversiegelung). Bei den Gebäuden handelt es sich um Häuser mit Geschosswohnungsbau um der städtischen Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen. Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen ist eine Schwerpunktverlagerung in Richtung Geschosswohnungsbau notwendig. Es wird beabsichtigt, die Bebauung in einer offenen Bauweise auszuführen. Auch die Stellung bzw. Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es werden unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 85 qm im freifinanzierten Wohnungsbau angeboten. Die Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet und es wird auf Barrierefreiheit geachtet. Es soll ein gemischtes Quartier mit einer heterogenen Bewohnerschaft entstehen.</p> <p>Zu 3:</p> <p>Eine Anbindung des Plangebiets an die Münsterstraße ist nicht möglich, da es sich bei dieser um eine anbaufreie Landesstraße handelt. Der Anregung der Bürgerin bzw. des Bürgers wird gefolgt. Ein Fuß- bzw. Radweg</p> |  |
|--|--|---|--|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  |  | <p>davon?— wohin damit? Jetzt schon werden alle ansässigen Anwohner des Memelwegs, der gesamten Breslauer Straße, der Elbinger Straße, der Allensteiner Straße, der Tilsiter Straße und angrenzenden Straßen mit einem hohen motorisierten, sowie "ruhendem" Verkehrsaufkommen belästigt. Ich kenne die Siedlung über 40 Jahre um eine Beurteilung zu dessen Straßenverkehr und "ruhenden" Verkehr abzugeben. Daher bitte ich Sie, fahren und laufen Sie die Straßen ab (nicht nur an einem Tag oder zu einer bestimmten Zeit): diese Straßen sind zu eng! Autos werden versetzt geparkt, es bleibt keine Übersicht für den fahrenden Verkehr in Kurven und Einmündungen: Elbinger Str., Tilsiter Str., Kindergarten!!, Breslauer Str., die Einmündung ist am Memelweg besonders eng, die nahe gelegene Kurve der Breslauer Str, Allensteiner Str. usw. Es gibt genug kritische oder gefährliche Stellen und Situationen fuer alle Verkehrsteilnehmer! (und das wurde mt jedem Jahr schlimmer!) Schauen Sie sich den Bestand heute an und fragen Sie die Feuerwehr-, Rettungswagen-crew, den Ver- und Entsorgungsbetrieb (Müll, etc und den wöchentlichen Kanalisations Service - LKW's), Post usw.</p> | <p>vom Plangebiet zur Münsterstraße und zur dortigen ÖPNV-Haltestelle wird berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Die bereits im Status Quo negativ empfundene Verkehrssituation ergibt sich bereits heute durch das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmer, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Einfluss genommen werden kann. Durch die ÖPNV-Haltestelle und Fahrradabstellplätze im neuen Wohngebiet werden dennoch Anreize für die zukünftigen Bewohner zum Umstieg auf nachhaltige Mobilitätsformen geschaffen</p> <p>Die Erschließung des neuen Wohnquartiers ist über die Anbindung an den Memelweg sichergestellt. Hierzu wurde im Rahmen des Verfahrens eine fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt, die eine konfliktfreie Machbarkeit sicherstellt. Die Anregung der erhöhten Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Breslauer Str. / Elbinger Str. wurde berücksichtigt und in die Verkehrsuntersuchung aufgenommen. Der Verkehrsuntersuchung zufolge wird vom Memelweg 20 % Neuverkehr in die westliche Elbinger Straße einbiegen. Auch die weiteren angesprochenen Einmündungen und Knotenpunkte wurden untersucht. Darüber hinaus wurde eine Parkraumuntersuchung durchgeführt. Sowohl die Stadtplanung, die örtliche Verkehrsbehörde und das Verkehrsbüro, welches die Verkehrsuntersuchungen durchführt, waren an mehreren Tagen zu unterschiedlichen Uhrzeiten</p> |  |
|--|--|---|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  | <p>4. Schall und Abgase</p> <p>Weiterhin: Wird im Rahmen des Schutzes der jetzigen Anwohner nebst mehr Verkehrsaufkommen auch mehr Lärm und Abgase in den Straßen aufkommen? Schauen Sie sich den Zustand der Straßen und der Fußgängerwege an. Stolperfallen.</p> | <p>mehrmals vor Ort. Die Untersuchungen zeigen, dass es aufgrund des insgesamt geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu keiner besonderen Veränderung der Verkehrssituation und somit zu keinen spürbaren Nachteilen für Anwohner kommt. Im Untersuchungsraum bestand im Erhebungszeitraum kein Parkdruck und es standen genügend Lücken für den Begegnungsverkehr zur Verfügung.</p> <p>Laut der örtlichen Verkehrsbehörde gab es in der Vergangenheit in dem Wohngebiet keine Unfallhäufigkeiten und auch keine Beschwerden durch öffentliche Dienstleister (z.B. Polizei, Feuerwehr, V+E). Die Planung erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der besagten Träger öffentlicher Belange. Vor allem die von Ihnen aufgezählten Behörden (z.B. Feuerwehr, V+E) wurden bereits im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung vorab um eine Stellungnahme gebeten, obwohl das vereinfachte Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nicht voraussetzt.</p> <p>Zu 4:</p> <p>Die schalltechnische Situation wird sich durch das Planvorhaben voraussichtlich nicht wesentlich verändern, wird jedoch im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch ein Schallgutachten überprüft. Eine deutlich höhere schalltechnische Relevanz geht bereits im Bestand von der angrenzenden Münsterstraße</p> |  |
|--|--|--|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|    |          |  |   |   |
|----|----------|--|---|---|
|    |          | <p>5. Ver-/Entsorgung</p> <p>Die Kanalisation: Wo und wie wird das Abwasser eingeleitet? Anwohner in den Häusern der Allensteiner Straße hatten vor einigen Jahren Abwasser Rueckstaus in ihren Kellern. Wir wollen das nicht wieder erleben!</p> <p>Wie werden die anderen Versorgungen wie Strom, Gas, Trinkwasser, TV, Telefon bestehende Anschlüsse beeinflussen?</p> <p>Zum Schluß appelliere ich an die Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bauen Sie zu der schon lang existierenden Siedlung nur angepasste Häuser - im ein-oder zwei Familienhaus Stil !</li> <li>• bauen Sie mit dem Wissen der Menschen, die schon lange Jahre dort wohnen!</li> </ul> <p>Baut mit Sinn und nicht mit Eile!</p> <p>Danke.</p> | <p>aus, sodass die neue Bebauung zwischen Bestandsgebäuden im Wohngebiet und der Münsterstraße die schalltechnische Situation für die vorhandene Bevölkerung im Gegenteil noch verbessern kann (Abschirmwirkung).</p> <p>Zu 5:</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über die bestehenden Leitungswege sichergestellt. Es wurde ein Überflutungsnachweis durch einen Gutachter erstellt, welcher eine Regenwasserrückhaltung vorsieht. So wird eine gedrosselte Abgabe an die Kanalisation gewährleistet. Die Entwässerung wird zudem durch ein mit den zuständigen Behörden abgestimmtes Entwässerungskonzept durch einen Fachingenieur sichergestellt. Das Konzept wird die Aspekte Niederschlags- und Abwasserentsorgung, Starkregen und ähnliches betrachten. In diesem Zuge wird auch geklärt, ob die bestehende Kanalisation durch die mögliche Errichtung eines Stauraumkanals das zusätzliche Wasser aufnehmen kann.</p> <p>Ein negativer Einfluss des Planvorhabens auf die genannten Infrastrukturen kann ausgeschlossen werden. Die bestehende Versorgung im Umfeld (Strom, Trinkwasser, Telefon etc.) wird durch das Planvorhaben nicht beeinflusst.</p> |   |
| 7. | BürgerIn | [...]  |   | <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> |

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  | <p>gegen den am 17.09.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan, insbesondere über die Erschließung zweier Wohneinheiten über den Memelweg möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Es kommt zu einer signifikanten Erhöhung der Emissionen, im Bezug auf Lärm, Verkehr sowie eine Erhöhung der Unfallgefahr in der Siedlung Breslauer Straße.</p> <p>Durch die Erschließung des Planhauses 1 &amp; 2 über den Memelweg kommt es zu einer erhöhten Unfallgefahr in den Bereichen, Breslauer Straße Einmündung Memelweg, sowie an der Kreuzung des Nordring zur Elbinger Straße. Die Fahrbahnbreite der Breslauer Strasse sowie Elbinger Strasse lässt nur ein parken in der zweiten Reihe zu, wodurch es schon jetzt zu erheblichen Gefahrensituationen kommt. Des weiteren befindet sich auf der Elbinger Straße der Kindergarten Don Bosco, während der Bring- bzw. Abholphase ist die Elbinger Strasse kaum befahrbar. Durch die Erschließung der Planhäuser über den Memelweg wird auch hier das Verkehrsaufkommen sowie die Unfallgefahr erhöht. Da es für 16 Wohneinheiten keine, mit dem Kraftfahrzeug befahrbare, Anbindung an die</p> | <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden unter anderem auch die planungsbedingten Auswirkungen auf die genannten Belange beurteilt. Dies erfolgt zum einen durch entsprechende Fachuntersuchungen und zum anderen im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan. Als Fachgutachten werden ein Verkehrsgutachten, ein Überflutungsnachweis sowie eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben entgegen der Stellungnahme nicht zu Belastungen über Gebühr führt.</p> <p>Laut der örtlichen Verkehrsbehörde gab es in der Vergangenheit keine Unfallhäufigkeiten im Wohngebiet. Um dieser Anregung weiter nachzukommen, wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ebenfalls eine Bewertung der Stellplatzauslastung gem. der Empfehlung für Verkehrserhebung EVE vorgenommen. Dazu wurde bei den Straßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Memelweg</li> <li>- Breslauer Straße</li> <li>- Stettiner Straße</li> </ul> |  |
|--|--|--|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
 Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  |  | <p>Münsterstraße gibt, bedeutet dies eine erhöhte, sowie vermeidbare Umweltbelastung durch tägliches Umfahren der direkten Route.</p> <p>Wir bitten diese Punkte bei der weiteren Planung zu beachten.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> | <p>kein Parkdruck und in der Allensteiner Straße ein geringer Parkdruck mit mind. 6 freien Parkplätzen festgestellt. Die Erschließung nunmehr aller Planhäuser im neuen Wohnquartiers ist über die Anbindung an den Memelweg sichergestellt. Hierzu wurde im Rahmen des Verfahrens eine fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt, die die konfliktfreie Machbarkeit sicherstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass das vorhandene Straßennetz geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr durch das Vorhaben aufzunehmen. Das geringe zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zu keiner besonderen Veränderung der Verkehrssituation und somit zu keinen spürbaren Nachteilen für die Anwohner führen. Eine Zufahrt über die Münsterstraße ist nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW nicht möglich. Zum einen befindet sich die Straße nicht im Eigentum der Stadt Waltrop, sondern ist eine Landesstraße, so dass der Landesbetrieb Straßenbau.NRW als Fachbehörde für die Beurteilung zuständig ist. Zum anderen handelt es sich bei der Münsterstraße um eine anbaufreie Landesstraße, für die eine Parallelerschließung vorhanden ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt und eine Zufahrt an dieser Stelle würde die Rückstaugefahr erhöhen. Als Träger öffentlicher Belange wurde der Landesbetrieb ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat die o.g. Ausführungen dargelegt. Die Erschließung einzelner angrenzender Bereiche über</p> |  |
|--|--|---|---|--|

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“  
Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB  
Zeitraum: 05.10.2021 - 12.11.2021

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  | die Münsterstraße ist dementsprechend nicht zulässig. Die bereits im Status Quo negativ empfundene Verkehrssituation ergibt sich bereits heute durch das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmer, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Einfluss genommen werden kann. Durch die ÖPNV-Haltestelle und Fahrradabstellplätze im neuen Wohngebiet werden dennoch Anreize für die zukünftigen Bewohner zum Umstieg auf nachhaltige Mobilitätsformen geschaffen. |  |
|--|--|--|---|--|