



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 102 MEMELWEG

## VERMERK ZUR BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG

**DATUM** 04.10.2021

---

**UHRZEIT** 17:00 Uhr

---

**ORT** Stadthalle Waltrop

---

**ZIEL DER VERANSTALTUNG** Die Bürgerinformationsveranstaltung dient der Präsentation des Bebauungsplanvorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Memelweg“. Der Bürgerschaft wird damit Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren, Rückfragen zu stellen und Anregungen mitzuteilen.

---

**BEGRÜßUNG** Andreas Scheiba, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung der Stadt Waltrop, eröffnet den Abend, begrüßt die Teilnehmenden und gibt einen Überblick über das laufende Bauleitplanverfahren. 5 Interessierte sind der Einladung der Gemeindeverwaltung gefolgt und möchten sich über das Bauleitplanverfahren informieren. Des Weiteren sind die Architekten Herr Huthwelker und Herr Ruhl anwesend, sowie ein Vertreter der Presse. Anschließend übergibt Herr Scheiba das Wort an Jasmin Brunke vom beauftragten Planungsbüro post welters + partner mbB, die die inhaltliche Präsentation des Bebauungsplans vornimmt.

---

**RÜCKFRAGEN UND ANREGUNGEN**

- Es gibt eine Rückfrage zur Zufahrt und Erschließung über den Memelweg und ob nicht die zwei Zufahrten der ehemaligen Tankstelle „Pennekamp“ an der Münsterstraße zur Geländeerschließung beibehalten werden könnten.

→ 8 Wohneinheiten werden über die Münsterstraße erschlossen, 16 Wohneinheiten über den Memelweg. Die weitere Erschließung über die Münsterstraße ist für dieses Vorhaben nicht möglich, da es sich dabei um eine anbaufreie Landesstraße handelt. Die Planung wird mit dem zuständigen Träger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, abgestimmt.

- Es wird in dem Zusammenhang mehrmals angemerkt, dass der Memelweg und die umliegende bestehende Siedlung bereits Probleme mit parkenden Autos im öffentlichen Raum haben und es besteht die Sorge, dass sich die Parkplatzsituation weiter verschlechtern wird.

→ Die Anmerkung wird aufgenommen. Im Plangebiet wird 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgehalten sowie Keller- und Nebenräume eingeplant, sodass die Garagen auch zum

---

---

Parken genutzt werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass das individuelle Verhalten jedoch nicht beeinflusst werden kann. Durch die ÖPNV-Haltestelle und Fahrradabstellplätze sollen Anreize zum Umstieg auf nachhaltige Mobilitätsformen geboten werden. Zu viele Stellplätze auszuweisen wird in Bezug auf Aspekte der Nachhaltigkeit kritisch gesehen.

- Es gibt eine Rückfrage zur Anzahl der Garagen.
  - Es werden 24 Garagen und Stellplätze für PKW sowie 6 Fahrradstellplätze im Plangebiet verortet.
- Es wird angemerkt, dass die Aneinanderreihung von Garagen optisch nicht ansprechend ist.
  - Die Garagen dienen dem Schallschutz und haben eine abschirmende Wirkung in Bezug auf den Verkehrslärm der angrenzenden Münsterstraße. Des Weiteren wird die Begrünung der Flachdächer, sowohl der Hauptgebäude als auch der Garagen, als Aspekt der optischen Aufwertung hervorgehoben sowie die geplante Heckenbepflanzung zur Straße.
- Anschließend wird gefragt, welche Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden.
  - Die vorderen Gebäude werden Schallschutzfenster erhalten und bieten selbst Schutz für die hinteren Gebäude. Ein Schallgutachten ist in Arbeit, welches zu ergreifende Schallschutzmaßnahmen empfehlen wird, die es im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen gilt.
- Die Position und Anzahl der Spielplätze (je Gebäude ein Spielplatz) wird hinterfragt.
  - Im Hinblick auf Spielplätze gibt es rechtliche Vorgaben, die auch an diesem Standort einzuhalten sind, sodass je Gebäude jeweils ein Spielplatz vorzusehen ist.
- Es wird nach Zielgruppen und Wohnungsgrößen des Vorhabens gefragt.
  - Es werden unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 85 qm angeboten. Die Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet und es wird auf Barrierefreiheit geachtet. Es soll ein gemischtes Quartier mit einer heterogenen Bewohnerschaft entstehen.
- Es gibt Rückfragen bezüglich der Entwässerung und die Sorge, dass die Keller der angrenzenden Bebauung bei Starkregenereignissen volllaufen könnten.
  - Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung sind auch die Entwässerungsbedingungen zu betrachten; dazu wurde bereits ein Fachingenieurbüro beauftragt. Durch entsprechende Berechnungen wird sichergestellt, dass die Kanalisation nicht überlastet wird. Nach den ersten Voruntersuchungen scheint es diesbezüglich keine Schwierigkeiten zu geben. Zudem dient die geplante Dachbegrünung als Retentionsfläche und wirkt sich positiv auf die Entwässerung sowie das Lokalklima vor Ort aus.

---

**WEITERES VORGEHEN** Bevor Herr Scheiba den Teilnehmenden der heutigen Veranstaltung für ihr Interesse und ihre Anregungen dankt, wird das weitere Vorgehen erläutert.

Die Präsentation wird im Internet auf der Webseite der Stadt Waltrop zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Alle Bürgerinnen und Bürger haben bis zum 12. November 2021 die Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

---

Die Stellungnahmen werden anschließend mit den eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die parallel zur Öffentlichkeit ebenfalls beteiligt werden, im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans ausgewertet und nach den gesetzlichen Vorgaben abgewogen.

Im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Anfang 2022) erhalten die Bürgerinnen und Bürger ein weiteres Mal Gelegenheit, sich aktiv am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Weitere Informationen dazu werden auf der Webseite der Stadtverwaltung sowie im Amtsblatt veröffentlicht.

---

**DATUM** Dortmund, den 06. Oktober 2021

---

**VERFASSEN** post welters + partner mbB

---

Änderungen und Ergänzungen sind dem Verfasser binnen 7 Tagen zuzuleiten.

---