

BEBAUUNG EHEM. KITA-GRUNDSTÜCK AN DER AN DER
WOLFGANG-REUTER-STRASSE

PROTOKOLL BÜRGER*INNEN-INFORMATIONSVERANSTALTUNG

DATUM 05.10.2021

UHRZEIT von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

ORT Veranstaltungszentrum im Rathaus II

ÜBERSICHT THEMEN	I.	Begrüßung
	II.	Präsentation der Planung
	III.	Rückfragen & Diskussion
	IV.	Verabschiedung

BEGRÜßUNG Frau Gräfen-Loer (Fachbereichsleiterin Bauwesen) begrüßt die Anwesenden zur Bürgerinformationsveranstaltung und bedankt sich bei allen für die Teilnahme an der Veranstaltung.

PRÄSENTATION PLANUNG Frau Gräfen-Loer stellt zunächst den Ablauf der Informationsveranstaltung dar und erläutert die Themen der Präsentation. Anschließend gibt sie einen kurzen Überblick über den Planungsablauf und Rahmenbedingungen und erläutert den aktuellen Entwurfsstand.

Herr Boksteen (Planungsatelier Boksteen) übernimmt die Vorstellung der Präsentation und führt einen kurzen Film mit Visualisierungen zur geplanten Bebauung des Grundstückes vor. Zudem erläutert er die Planungsdetails anhand einer Präsentation (siehe Anhang).

RÜCKFRAGEN & DISKUSSION Nach Abschluss der Präsentation eröffnet Frau Gräfen-Loer die Diskussionsrunde. Den Anwesenden wird die Möglichkeit gegeben, Rückfragen zu stellen oder Anmerkungen zu der Planung zu machen.

Bürger 1:

Eine Bürgerin fragt nach der Baulast, die auf dem Planungsgrundstück liegt.

Stellungnahme:

Der Baukörper wurde an die Lage der vorhandenen Baulasten so angepasst, dass die Leitung einschließlich der Schutzstreifen nicht überbaut werden.

Bürger 2:

Ein Bürger weist darauf hin, dass eine weitere Baulast senkrecht durch das Grundstück verläuft.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

Nachträgliche Anmerkung zum Protokoll:

Eine dritte Baulast auf dem Verkaufsgrundstück besteht nicht. Die Eigentümer des Flurstücks 627 (Ehrenmalweg 2f) verfügen über eine Grunddienstbarkeit, ihren privaten Kanal über den westlichen Randbereich des benachbarten Flurstücks 626 (Ehrenmalweg 2e) zu legen. Dort werden die beiden privaten Hausanschlüsse zusammengeführt und über einen gemeinsamen Anschluss an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Bürger 3:

Ein Bürger fragt, wie groß die geplanten Wohnungen sind.

Stellungnahme:

Die geplanten Wohnungen sind von 45 bis 155 qm groß. Die größten Wohnungen sollen in Doppelhausbauweise gebaut werden. Die Größe der öffentlich geförderten Wohnungen orientiert sich an den Förderrichtlinien sowie am bestehenden Bedarf.

Bürger 4:

Eine Bürgerin fragt, wie viele Wohnungen davon barrierefrei geplant werden?

Stellungnahme:

Eine barrierefreie Gestaltung ist für drei Wohnungen im Erdgeschoss des südlichen Baukörpers vorgesehen. Fünf weitere barrierefreie Wohnungen werden im obersten Baukörper geplant, weil das Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet werden soll. Insgesamt sollen acht barrierefreie Wohnungen entstehen.

Bürger 5:

Ein Bürger fragt nach der Höhe der geplanten Gebäude.

Stellungnahme:

Die neuen Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die Umgebung ist durch zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Dies wird durch Baukörper mit zwei Geschossen bzw. mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss gespiegelt. Die Hanglage mit einem Höhenunterschied von ca. 9 m ermöglicht es,

die Gebäude (insbesondere Keller und Garage) teilweise in den Hang zu integrieren.

Bürger 6:

Ein Bürger äußert Zweifel, dass eine viergeschossige Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt.

Stellungnahme:

Die starke Neigung des Grundstückes aufgreifend, werden die Garagenebenen in die Hanglage integriert. Damit sind die Geschosse nicht von allen Gebäudeseiten optisch wahrnehmbar. In einer wertenden Gesamtbetrachtung wird der mittlere Baukörper demnach maximal dreigeschossig eingestuft. Dadurch, dass die beiden Einheiten in Doppelhausbauweise über den Garagengeschossen nach hinten (nach Norden) versetzt sind und nur Teile der Grundfläche des darunterliegenden Baukörpers einnehmen, fügt sich die Bebauung im Hinblick auf die Geschossigkeitswirkung insgesamt in die Umgebung ein.

Bürger 7:

Ein Bürger zitiert die aktuelle Rechtsprechung zum § 34 BauGB und weist darauf hin, dass danach ein viergeschossiges Gebäude hier nicht akzeptabel sei und dass nur ein entsprechendes Straßengeviert und die direkt gegenüberliegende Bebauung bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt werden solle.

Stellungnahme:

Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung ist ein tatsächlich vorgefundener Rahmen maßgebend. Gem. aktueller Rechtsprechung beträgt der Betrachtungsradius für diesen Rahmen bis zu ca. 300 m bzw. das sog. „Straßengeviert“. Innerhalb dieses Radius ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens der vorgefundene Rahmen maßgebend.

Bürger 8:

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass ein 12 m hohes Gebäude die freie Sicht auf Ardeygebirge versperren würde.

Stellungnahme:

Es handelt sich hier um eine vorhandene Baulücke im Innenbereich, wo grundsätzlich Baurecht besteht, wenn sich die Bebauung nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Im Weiteren sieht das Baugesetzbuch keinen Schutz oder Anspruch auf „freie Sicht“ vor.

Bürger 9:

Ein Bürger bemängelt die Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme bei der vorliegenden Planung. Das Recht auf Rücksichtnahme beinhalte nach seiner Meinung

auch den Schutz der Privatsphäre.

Stellungnahme:

Nach aktueller Rechtsprechung kann eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bzw. von gesunden Wohnverhältnissen i. d. R. ausgeschlossen werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Diese wurden in der Planung berücksichtigt und sind Bestandteil der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung.

Bürger 10:

Eine Bürgerin fragt, ob die Bebauung des ehem. Kita-Grundstückes eine Wertminderung der Immobilien in der Umgebung verursachen kann.

Stellungnahme:

Eine Wertminderung der Immobilien im Falle der Grundstücksbebauung wird nicht erwartet. Durch eine höherwertige Bebauung mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung mit Stellplätzen kann man sogar unter Umständen von einer Wertsteigerung ausgehen, was in viele ähnlichen Projekten auch bestätigt wurde. Darüber hinaus wirkt eine ungenutzte Brachflächensituation in einer vorhandenen Wohnlage nicht unbedingt positiv auf die Entwicklung der Immobilienpreise in der Umgebung aus.

Bürger 11:

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass der dem Verlauf des Kanals angepasste Baukörper die vorhandenen Eichen in ihrer Existenz gefährde. Vor 10 Jahren durfte sie den privaten Kanalanschluss nur in Handschachtung erstellen, um diese Eichen zu schonen. Jetzt möchte man die Eichen fällen lassen, um dadurch die Überbauung eines bestehenden Kanals zu vermeiden. So eine ungerechte Behandlung der Bauwilligen, damals und heute, sei für sie inakzeptabel.

Stellungnahme:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der vergangenen 10 Jahre haben sich die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Nutzung der Fläche grundlegend geändert. Die Stadtverwaltung befindet sich bei der Wiedernutzbauchung der Wohnbaufläche in einem Spannungsfeld zwischen der Deckung des Wohnbedarfs und dem Baumschutz. Bei dem vorliegenden Entwurf geht es um eine vorläufige Planung, welche noch geprüft und konkretisiert werden soll. Die Zielsetzung der Verwaltung ist, Geschosswohnungsbau unter bestmöglicher Wahrung des Baumschutzes umzusetzen. Die Baumstandorte sollen soweit möglich erhalten bleiben. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft. Bei Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) zu beachten.

Nachträgliche Anmerkung zum Protokoll:

Der Umgang mit schützenswerten Bäumen wird in der Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) vom 20.02.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 05.05.2017 regelt. Sofern eine Gefährdung von geschütztem Baumbestand durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen erkenntlich wird, kann der Stadtbetrieb, wie bei der Bürgerin geschehen, Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz anordnen. Diese Rechtsgrundlage gilt auch für den Vorhabenträger im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens, sodass er gegebenenfalls bei den zu erhaltenden Bäumen z.B. Maßnahmen zum Schutz während der Bauphase ergreifen muss. Dies wird im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft.

Unbenommen davon formuliert die Baumschutzsatzung konkrete Ausnahmetatbestände, unter denen ein geschützter Baum gefällt werden darf. Ein Ausnahmetatbestand ist gemäß § 6 der Satzung, dass eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Auch dies gilt es im weiteren Verfahren vertieft zu prüfen.

Bürger 12:

Die Bürgerin fragt, ob das Grundstück bereits verkauft ist.

Stellungnahme:

Das Baugrundstück ist noch nicht veräußert und der Kaufvertrag mit dem Vorhabenträger ist noch nicht abgeschlossen. Man befindet sich momentan mitten im Verfahren. Für Ende 2021 ist ein Veräußerungsbeschluss des Rates vorgesehen. Danach kann ein Kaufvertrag mit dem Vorhabenträger verhandelt und abgeschlossen werden.

Bürger 13:

Eine Bürgerin fragt, warum bei diesem Grundstück keine Passivhausstandards gefordert werden, so wie dies beispielsweise bei der Bebauung „Am alten Stamm“ der Fall gewesen war.

Stellungnahme:

Für die Bebauung „Am alten Stamm“ gab es einen Bebauungsplan mit den Festsetzungen, die zu erfüllen waren. Darüber hinaus besteht in Wetter (Ruhr) eine Vergaberichtlinie für die Veräußerung städtischer Grundstücke, welche die Vorgaben zur Einhaltung der Passivhausstandards nur bei dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern enthält.

**PRÄSENTATION
VERKEHR**

Herr Schauerte (Fachdienst Umwelt und Verkehr) übernimmt die Präsentation und erläutert die verkehrsplanerischen Aspekte der Planung sowie die Ergebnisse der durchgeführten Verkehrszählung in der Wolfgang-Reuter-Straße.

Bürger 14:

Eine Bürgerin merkt an, dass die vorgestellte Verkehrszählung nicht ganz korrekt sei. Nach ihrer Meinung hat die verkehrliche Belastung der Straße den Zustand der Vor-Corona-Zeit aufgrund der noch immer bestehenden Einschränkungen noch nicht erreicht.

Stellungnahme:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Verkehrszählung kann zukünftig erneut stattfinden.

Bürger 15:

Ein Bürger bringt den Vorschlag ein, die Wolfgang-Reuter-Straße im oberen Bereich als Einbahnstraße einzurichten.

Stellungnahme:

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Thematik im nächsten Umwelt-, Klima- und Verkehrsausschuss am 3. November 2021 behandelt wird

Bürger 16:

Ein Bürger äußert Bedenken gegen die Einrichtung einer Einbahnstraße. Als Gegenargumente nennt er den Zusatzverkehr auf den benachbarten Straßen sowie die Zunahme der Geschwindigkeiten in der Wolfgang-Reuter-Straße infolge des Wegfalls der geschwindigkeitsdämpfenden Wirkung durch die am Straßenrand parkenden Autos.

Stellungnahme:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 17:

Ein Bürger fragt nach den Besucherstellplätzen für die geplanten Gebäude. Er befürchtet, dass eine ohnehin angespannte Parksituation durch den zusätzlichen Verkehr noch weiter verschärft wird.

Stellungnahme:

Die Bedenken sind verständlich, aber unbegründet. Früher bestand hier eine Kindertagesstätte, die ebenfalls Verkehr induzierte. Es ist daher keine wesentliche Änderung der Parksituation im Vergleich zum ursprünglichen Zustand zu erwarten. Des Weiteren werden bei der geplanten Wohnbebauung ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Bürger 18:

Eine Bürgerin wendet ein, dass dies nicht korrekt sei. Als die Kita noch bestand, parkten die Eltern im Bereich der Memelstraße und gingen zu Fuß zur Kita. Der Ausgleich des Parkverkehrs würde hier somit nicht stattfinden.

Stellungnahme:

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs ist marginal und wird keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrssituation in der Umgebung des Baugrundstückes haben. Die Situation wird aber zukünftig im Blick behalten und überprüft.

Bürger 19:

Ein Bürger weist darauf hin, dass die Anzahl der geplanten Stellplätze unzureichend sei.

Stellungnahme:

Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) enthält Stellplatzschlüssel, die als Richtwerte für die neu entstehende Wohnbebauung dienen. Darüber hinaus bestehen nach der neuen BauO NRW diverse Möglichkeiten, vom Gesetzgeber geforderte Stellplätze auch anderweitig nachzuweisen z.B. durch Anlage von Fahrradstellplätzen. Von dieser Option wird hier jedoch kein Gebrauch gemacht. Die geforderten Stellplätze werden im vollen Umfang als PKW-Stellplätze nachgewiesen.

Bürger 20:

Eine Bürgerin äußert Bedenken wegen der kritischen Kurvensituation und der hohen Wahrscheinlichkeit von Unfällen, falls in sie einem unübersichtlichen Kurvenbereich zwei Ein- und Ausfahrten entstehen würden.

Stellungnahme:

Der Bauherr hat auf die Freihaltung von Sichtdreiecken zu achten. Gegebenenfalls kann zusätzlich eine Halteverbotszone eingerichtet und ein Verkehrsspiegel aufgestellt werden. Dies wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Bürger 21:

Eine Bürgerin bringt den Vorschlag ein, im Bereich der Ein- und Ausfahrt eine Ampel aufzustellen.

Stellungnahme:

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

Bürger 22:

Eine Bürgerin fragt, warum das Parkverhalten von Gästen, die aus der ganzen Umgebung zu Sportveranstaltungen am Harkortberg oder zum Klettergarten kommen, nicht kontrolliert wird und die Verwaltung hier untätig bleibt.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird aufgenommen. Die Information wird an das Ordnungsamt weitergegeben.

Bürger 23:

Ein Bürger schlägt vor, die Stellplätze im Kurvenbereich nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu entfernen und dadurch die gefährliche Verkehrssituation in der Kurve zu entschärfen.

Stellungnahme:

Die Verwaltung kann dem Vorschlag aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zustimmen, weil durch den Wegfall der Stellplätze im Kurvenbereich die Straße „schneller“ wird. Da die Memelstraße eine Einbahnstraße ist, würde sich der von oben kommende Verkehr bei bestehender Recht-vor-links-Regelung wesentlich beschleunigen.

Bürger 24:

Ein Bürger bringt einen Vorschlag ein, auf die Stellplätze im Kurvenbereich zu verzichten und stattdessen senkrechte Stellplätze im Bereich zwischen Am Waldrand und Harkortberg zu schaffen. Hier könnten ca. 10 Stellplätze entstehen, welche den Wegfall der Parkmöglichkeiten im Kurvenbereich kompensieren würden. Die Verkehrssicherheit im Kurvenbereich könnte man dann auch durch andere Maßnahmen als parkende Fahrzeuge gewährleisten.

Stellungnahme:

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

Bürger 25:

Ein Bürger fragt, ob die Möglichkeit besteht, in einer Garage zwei Autos mittels technischer Vorrichtung übereinander zu parken (sog. Duplexgarage). Dies wäre eine Überlegung wert, da dadurch ein Parkgeschoss und eine Ein- und Ausfahrt eingespart werden könnten.

Stellungnahme:

Die Lösungen sind bekannt, bergen jedoch Schwierigkeiten in der Praxis. Wegen der technischen Komplexität und der hohen Anschaffungs- und Unterhaltungskosten werden

solche Garagen nur in sehr verdichteten Stadträumen realisiert bzw. sind bisher kaum erfolgreich umgesetzt worden.

Bürger 26:

Ein Bürger fragt nach der Höhe der geplanten Gebäude über NN (Normalnull). Aus dem vorgeführten Film und den Entwürfen kommt nicht hervor, wie sich die geplanten Gebäude zu der Nachbarbebauung verhalten und ob die bestehenden Sichtbeziehungen erhalten bleiben. Es wird gebeten, einen Lageplan, Grundrisse und Ansichten mit absoluten Höhen zu erstellen und dem Protokoll beizufügen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird aufgenommen. Es wird zugesagt, dem Protokoll einen Plan mit absoluten Höhen der geplanten sowie bestehenden Gebäude beizufügen (siehe Anlage).

Bürger 27:

Ein Bürger fragt, ob es sich bei der geplanten Bebauung um Eigentums- oder Mietwohnungen handelt.

Stellungnahme:

Es sind insgesamt 16 Wohneinheiten vorgesehen. Diese sollen nach Fertigstellung des Bauvorhabens vermietet werden. 20 % der Wohnungen sind als öffentlich geförderte Wohnungen geplant.

Bürger 28:

Eine Bürgerin fragt nach der möglichen Lärmbelastung infolge der offenen Gestaltung der Garagengeschosse.

Stellungnahme:

Die offene Gestaltung des Garagengeschosses mit vertikaler Begrünung ist keine Maßnahme des Schallschutzes, sondern dient rein optischen Zwecken. Bei 16 Wohneinheiten ist keine nennenswerte Lärmbelastung zu erwarten, so dass hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bürger 29:

Eine Bürgerin fragt, wer den im Entwurf dargestellten Spielplatz nutzen darf.

Stellungnahme:

Gem. BauO NRW ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Kinder aus der Nachbarschaft dürfen hier selbstverständlich auch gerne spielen.

Bürger 30:

Ein Bürger fragt, ob die Bebauung mit dem Erbbaurechtmodell hier möglich wäre.

Stellungnahme:

Beide Modelle (Erbbaurecht und Veräußerung) wurden verwaltungsseitig geprüft und einander gegenübergestellt. Das Ergebnis der Prüfung war die Empfehlung an die Politik, das Baugrundstück zu veräußern. Dies wurde entsprechend politisch beschlossen.

Bürger 31:

Ein Bürger regt an, auf dem Baugrundstück heimische Arten zu pflanzen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird aufgenommen und berücksichtigt.

VERABSCHIEDUNG Frau Gräfen-Loer schließt die Veranstaltung ab und bedankt sich für die angeregte Diskussion.

Herr Boksteen bedankt sich ebenfalls bei allen Anwesenden.

Frau Gräfen-Loer sagt zu, das Protokoll auf der städtischen Homepage zu veröffentlichen und verweist darauf, dass bei weiteren Fragestellungen die Verwaltung als Ansprechpartner zur Verfügung steht.

DATUM Wetter (Ruhr), den 11. Oktober 2021

VERFASSTER Roman Vorobjev
FD Stadtentwicklung

Anlage zur Bürger*innen-Informationsveranstaltung am 5.10.2021: Gebäudehöhen



Bei den angegebenen Höhen des Bauvorhabens handelt es sich um Höhen aus der städtebaulichen Entwurfsplanung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Höhen im Rahmen der konkreten Objektplanung noch ändern können.