



Fachbereich: Dezernat 3

Datum: 30.05.2023

Sitzungsvorlage Nr.

2020-2025/0694

Bezugsnummer:

Beratung und Beschlussfassung im

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft am 13.06.2023

öffentlich

Rat am 20.06.2023

öffentlich

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "KiTa Riphausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad" der Stadt Waltrop

Beschlussvorschlag:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“ der Stadt Waltrop:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“ der Stadt Waltrop wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. mit § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der einzuleiten.

Der Aufstellungsbereich wird, wie in Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage umgrenzt, beschlossen.

Sichtvermerk/Datum:

Andrea Suntrup
Stellv. Fachbereichsleitung
Stadtentwicklung

Marcel Mittelbach
Bürgermeister

Sachverhalt:

Zu a) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphhausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“ der Stadt Waltrop

Der Bedarf und die Nachfrage nach Kindertagesbetreuungsplätzen steigt in Waltrop stetig an (siehe hierzu die aktuelle Kindergartenbedarfsplanung). Für die Ermittlung potentieller Standorte für den Neubau von Kindertageseinrichtungen in Waltrop, wurden die folgenden grundlegenden Auswahlkriterien festgelegt, um Kosten- und Realisierungsvorteile nutzen zu können:

- Priorisierung von Grundstücken im Eigentum der Stadt Waltrop: Hierdurch sollen langwierige Kaufverhandlungen unterbleiben und Ankaufskosten vermieden werden.
- Eignung der Auswahlflächen für eine viergruppige Einrichtung, um einen langfristigen wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtung erfüllen zu können.
- Eignung für das Umsetzen eines bereits vorhandenen Gebäudeentwurfs: Hier wurde die Entwurfsplanung für die neue Kita an der Altenbreite/ ehemaliges Waldstadion zugrunde gelegt. Hierdurch kann ein Kostenvorteil in der Gebäudeplanung und ein Zeitgewinn in der Umsetzung erreicht werden.
- Berücksichtigung von Synergien mit dem zukünftigen Träger bei der Standortauswahl.

Das Grundstück für die geplante KiTa an der Riphhausstraße ist aktuell ein untergenutzter Teil des Schwimmbades. Das ehemalige Kinderplanschbecken wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Angrenzend an das ehemalige Planschbecken befindet sich Strauchbestand, der nicht erhalten werden kann. Die Fläche liegt in einer Senke, so dass ein mögliches KiTa-Gebäude und ein Teil der Außenflächen angehoben werden muss (Überflutungsnachweis). Die Zufahrt kann über die Riphhausstraße erfolgen, der Zugang (fußläufig/ Fahrrad) über den Parkweg. Durch eine Bebauungsplanaufstellung sollen auf der Freifläche des östlichen Schwimmbadgeländes an der Riphhausstraße die rechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Gem. Ratsbeschluss vom 30.03.2023 soll an diesem Standort die 17. KiTa der Stadt Waltrop entstehen. Das Bebauungsplanverfahren soll zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren „KiTa Zechenwald“ durchgeführt werden. Auf der Fläche des ehemaligen Allwetterbads soll zusätzlich sozialer Wohnungsbau entstehen, der durch die WVG geplant und entwickelt wird.

Der Bebauungsplan wird aus Gründen der größeren Planungsflexibilität zwei getrennte Plangebietsflächen enthalten. Die Fläche für den KiTa-Standort wird als Teilfläche A umgrenzt und die Fläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau als Teilfläche B. Auf diese Art und Weise wird sichergestellt, dass der Satzungsbeschluss auch nur für einen Teil gefasst werden kann, sollte es im anderen Teilbereich zu zeitlichen Verzögerungen kommen.

Die Umgrenzung des geplanten KiTa-Grundstücks (Teilfläche A) wurde mit ca. 2.400 m² zunächst großzügig bemessen, da die Ausrichtung des Baukörpers und der Außenanlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht und genug Spielraum vorhanden sein sollte, um eine bis zu 5-gruppige KiTa auf der Fläche unterzubringen. Im weiteren Verfahren kann der Aufstellungsbereich bei Bedarf verkleinert werden.

Im nächsten Schritt soll eine Vermessungsgrundlage sowie ein Gründungstechnisches Gutachten in Auftrag gegeben werden. Weiterhin muss vor Abriss des ehemaligen Allwetterbades eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt werden.

Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich bei der Plangebietsfläche Teil A um eine untergenutzte Fläche (östlicher Teilbereich der Freibadfläche) sowie bei der Plangebietsfläche Teil B um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche (ehemaliges Allwetterbad) handelt. Beide Flächen sollen im Zuge der Bebauungsplanaufstellung einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop soll im Bereich der Teilfläche A im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB von „öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad“ in eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KiTa“ geändert und somit berichtigt werden.

Zu b) des Beschlussvorschlages

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Waltrop den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“ der Stadt Waltrop zu fassen sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB einzuleiten.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB kann abgesehen werden. Aufgrund des großen Öffentlichkeitsinteresses und des frühzeitigen Klärungsbedarfs der Rahmenbedingungen findet dennoch eine frühzeitige Beteiligung statt. Weiterhin sind im beschleunigten Verfahren eine Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Beteiligungsschritte werden dem Rat vor Offenlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

- Anlagen:** 1. Umgrenzung des Aufstellungsbereiches des B-Plans Nr. 104 „KiTa Riphausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“
 2. Konzeptskizze
- für den Rat nur digital -

Finanzielle Auswirkungen:

- Einnahmen Mittel stehen zur Verfügung
 keine haushaltsmäßige Berührung Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Sitzungsvorlage-Nr. | 2020-2025/0694

Stadtkämmerer

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes:

gesehen	1	2	3	Datum / Sichtvermerk:
vorgeprüft	4	5	6	
geprüft	7	8	9	
Erläuterung: 1=Bericht, 2=Anordnung, 3-, 4=stichprobenweise Nachrechnung, 5=Nachrechnung, 6=Baukontrolle, 7-, 8-, 9-				
Bemerkungen:				
Sitzungsvorlage-Nr. 2020-2025/0694				