

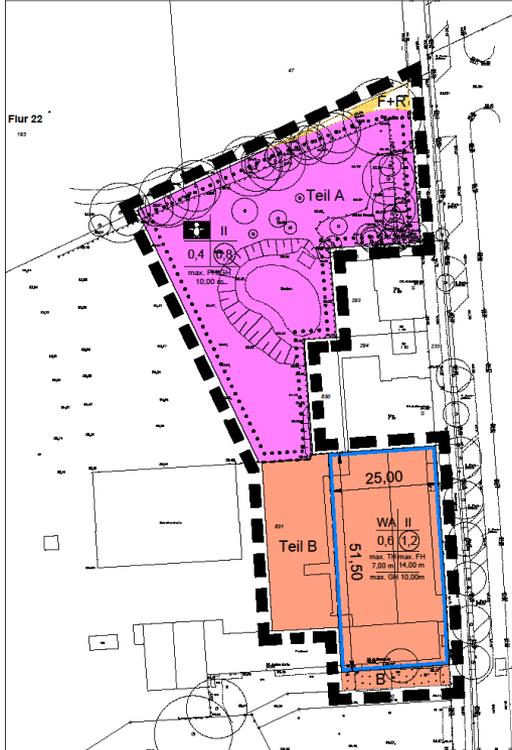
# BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 104 „KITA RIPHAUSSTRAÙE/ WOHNPROJEKT EHEMALIGES ALLWETTERBAD“ DER STADT WALTROP

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG  
GEM. § 3(1) BAUGB  
AM 10.04.2024



DEZERNAT 3  
FACHBEREICH  
STADTENTWICKLUNG

# Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 104 „KiTa Riphaustraße/Wohnprojekt ehem. Allwetterbad“



Der Rat der Stadt Waltrop hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemals Allwetterbad“ gem § 2 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Waltrop hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemals Allwetterbad“ und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem § 3 (2) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemals Allwetterbad“ und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.
Waltrop, den  Mittelbach (Bürgermeister)	Waltrop, den  Mittelbach (Bürgermeister)	Waltrop, den  Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag  Sebranke (Dezernent)
Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom ..... (BGBl. I S. 3634).	Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.	Der Rat der Stadt Waltrop hat am über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen. Der Rat der Stadt Waltrop hat den Bebauungsplan Nr. 104 „KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemals Allwetterbad“ und die Begründung an als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
Waltrop, den  Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Waltrop, den  Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Waltrop, den  Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag  Mittelbach (Bürgermeister)
Sebranke (Dezernent)	Sebranke (Dezernent)	Mittelbach (Bürgermeister)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und (2) BauNVO)**
- Z.B. WA**  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Z.B. II**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Z.B. GRZ 0,4**  
Grundflächenzahl
- Z.B. GFZ 0,4**  
Geschossflächenzahl
- Z.B. max. FH 14,00 m**  
maximale Firsthöhe bei Satteldächern (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)
- Z.B. max. TH 17,00 m**  
maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)
- Z.B. max. GH 10,00 m**  
maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze**
- Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte**
- Verkehrsflächen**
- Fuß- und Radweg**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB**
- Begrünungsbereich (siehe örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.1)**
- Unterteilung des Bebauungsplangebietes in Teil A und Teil B**

## Bestandsdarstellung und Hinweise

- 1000 Flurstücknummer
- Flur 98 Flur
- Flurstücke
- vorhandene Gebäude
- Böschung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**  
Für das allgemeine Wohngebiet WA sind die nach § 4 (3) Nr. 1.3, 4.5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (1) Nr. 1 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
in der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KiTa“ sind nur der Kindertagesstätte dienende Einrichtungen und Anlagen einschließlich der erforderlichen Sozialräume, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) – Gebäudehöhen  
Die Firsthöhe eines Satteldaches darf im WA-Baugebiet die Höhe von 14,00 m nicht überschreiten, die Traufhöhe darf maximal 7,00 m betragen. Die maximale Gebäudehöhe bei einem Flachdach bis max. 10° Neigung beträgt 10,00 m. Zulässig sind Staffelgeschosse, die alleseitig mind. 1,00 m von der äußeren Gebäudeaußenkante zurücklagern. Im Bereich der Treppenhäuser ist ein geringeres Zurücktreten von der äußeren Gebäudekante zulässig.  
Auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt die maximale First-/ Gebäudehöhe 10,00 m.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (6) BauNVO)**
  - Im Bereich des WA Baugebietes sind Garagen/ Carports mit Dachbegrünung, Teilgaragen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Im mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereich sind Nebenanlagen und Mülltonnenstellplätze unzulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauO NRW)

- Begrünungsbereich**
  - Der mit "B" gekennzeichnete Begrünungsbereich muss mindestens zu 50% begrünt werden.
  - Dächer
  - Die zulässige Dachform des Hauptbaukörpers ist im Bereich des WA Baugebietes:
    - Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 10°
    - Satteldach
  - Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind auf den Dachflächen zulässig.

## HINWEISE

- Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**  
Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich.
- Maßnahmen Artenschutz**  
**Teilfläche A:**  
Für die Teilfläche A liegt die Artenschutzvorprüfung von März 2024 vor. Als Fazit lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungserheblichen Arten hat, da diese im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.  
Bei Durchführung von Maßnahmen zur Risikominimierung ist auch nicht zu erwarten, dass Tiere im artenschutzrechtlichen Sinne verletzt, getötet oder während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeiten in populationsrelevantem Ausmaß gestört werden.  
Letztendlich ist bei dem derzeitigen Kenntnisstand für alle artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG erkennbar.  
**Teilfläche B:**  
Für die Teilfläche B befindet sich die Artenschutzvorprüfung noch in der Bearbeitung. Da es hier um den Abriss eines nicht mehr genutzten Gebäudes (ehemaliges Allwetterbad) handelt, muss eine Untersuchung insbesondere nach Fledermausvorkommen geben. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird die Artenschutzvorprüfung auch für den Teilbereich B abgeschlossen sein.  
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölenzonen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zu tätigen Gehölz- und Umtriebsarbeiten vor und ggf. auch während der Fällung im ungebauten Zustand auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten und Nestern sowie aktuelle Fledermausvorkommen untersucht werden.  
Die Bauferndräumung soll nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Bei Bauarbeiten im Frühjahr und Sommer ist sicherzustellen, dass sich keine Brutplätze im Baufeld befinden.
- Bodendenkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).  
Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- Bodenschutzgesetz**  
Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) des Bodens festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen schnellstmöglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Im Flangebiet befinden sich nach Auskunft der Karte des Geologischen Dienstes keine schutzwürdigen Böden.  
Generell ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes jedoch zu beachten, dass einzubringende Böden des Vorsorgewerks der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten haben.  
Bodenuntersuchungen im Flangebiet sind zulässig, wenn die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Für die Erstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten in den nicht versiegelten Bereichen ist der § 12 BBodSchV sowie die dazugehörigen DIN-Normen und Arbeitsblätter zu beachten.
- Kampfmittelräumdienst**  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdtausch auf außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verfallene Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flurnetzes (Flurzeichnungsverordnung - FlurV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zum Schutz der Natur in NRW (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

### STADT WALTROP

## B-Plan Nr. 104 „KiTa Riphaustr./ Wohnprojekt ehem. Allwetterbad“

The detailed site plan shows the layout of the buildings, green spaces, and infrastructure for the 'KiTa Riphaustr./ Wohnprojekt'. It includes a scale of 1:500 and a north arrow.

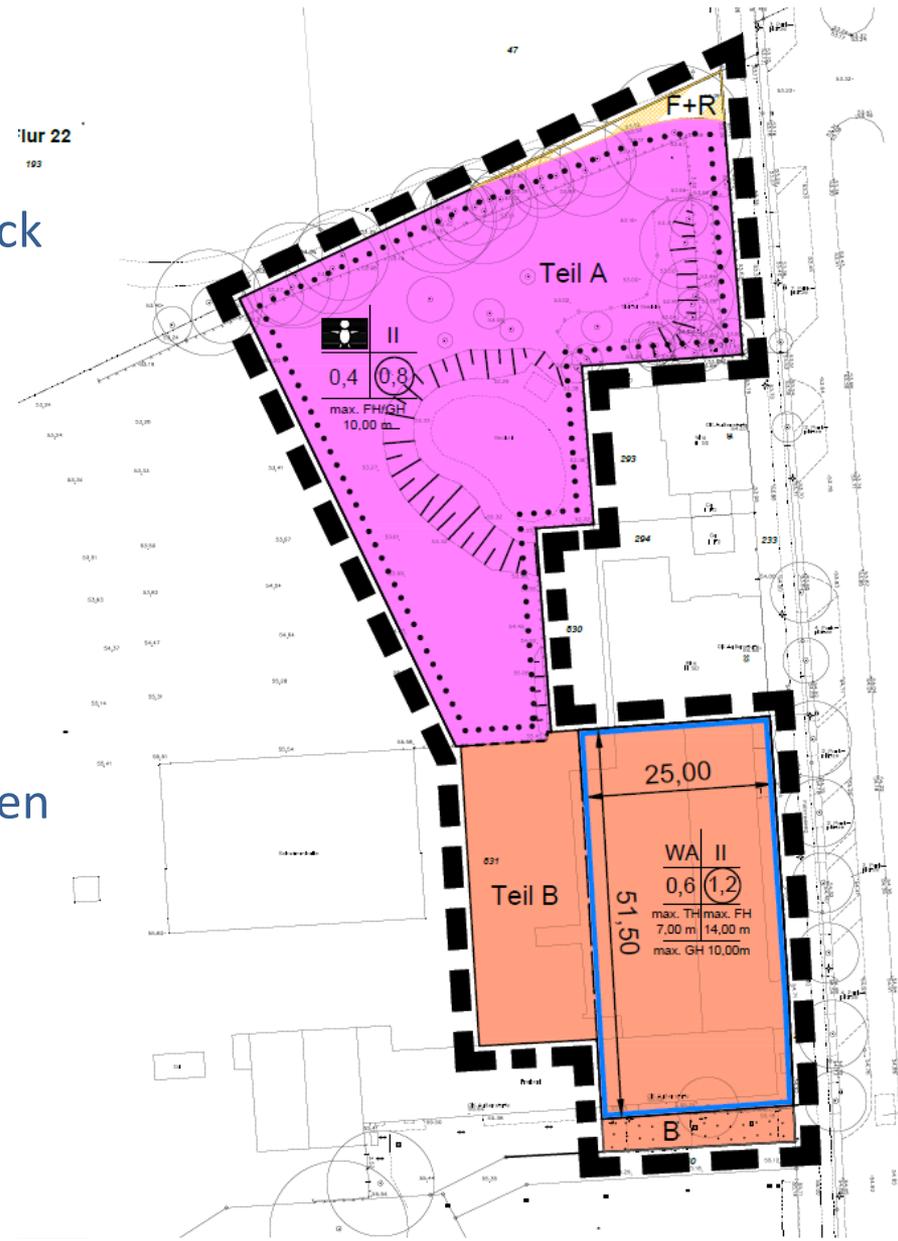
Datum	09.04.2024	
Bearbeiter	Rümenapp	VORENTWURF
Maßstab	1:500	Gemarkung Waltrop, Flur 43, 28

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Diesen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

## Bebauungsplan – Vorentwurf

### Teilbereich A: (KiTa)

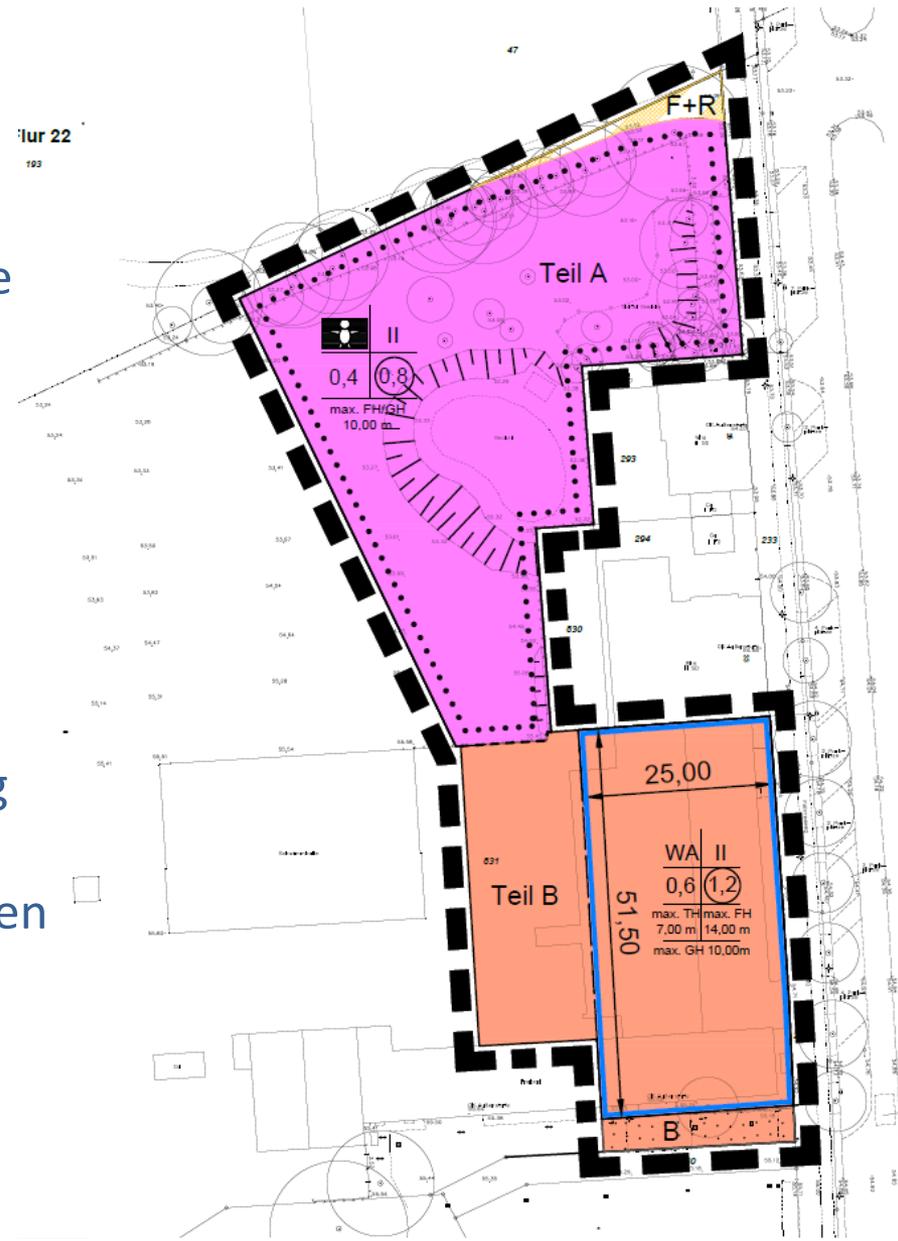
- Plangebietsfläche liegt auf dem Flurstück des Freibads
- Um Planungskosten einzusparen, dient der bestehende Entwurf der KiTa Altenbreite als Grundlage für die Planung
- Hauptzugang zur KiTa im Bereich des vorhandenen Parkweges geplant (fußläufig/Fahrrad)
- Notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen sollen außerhalb der KiTa-Fläche nachgewiesen werden, um Außenbereichsflächen der Kita freizuhalten (Prüfung)



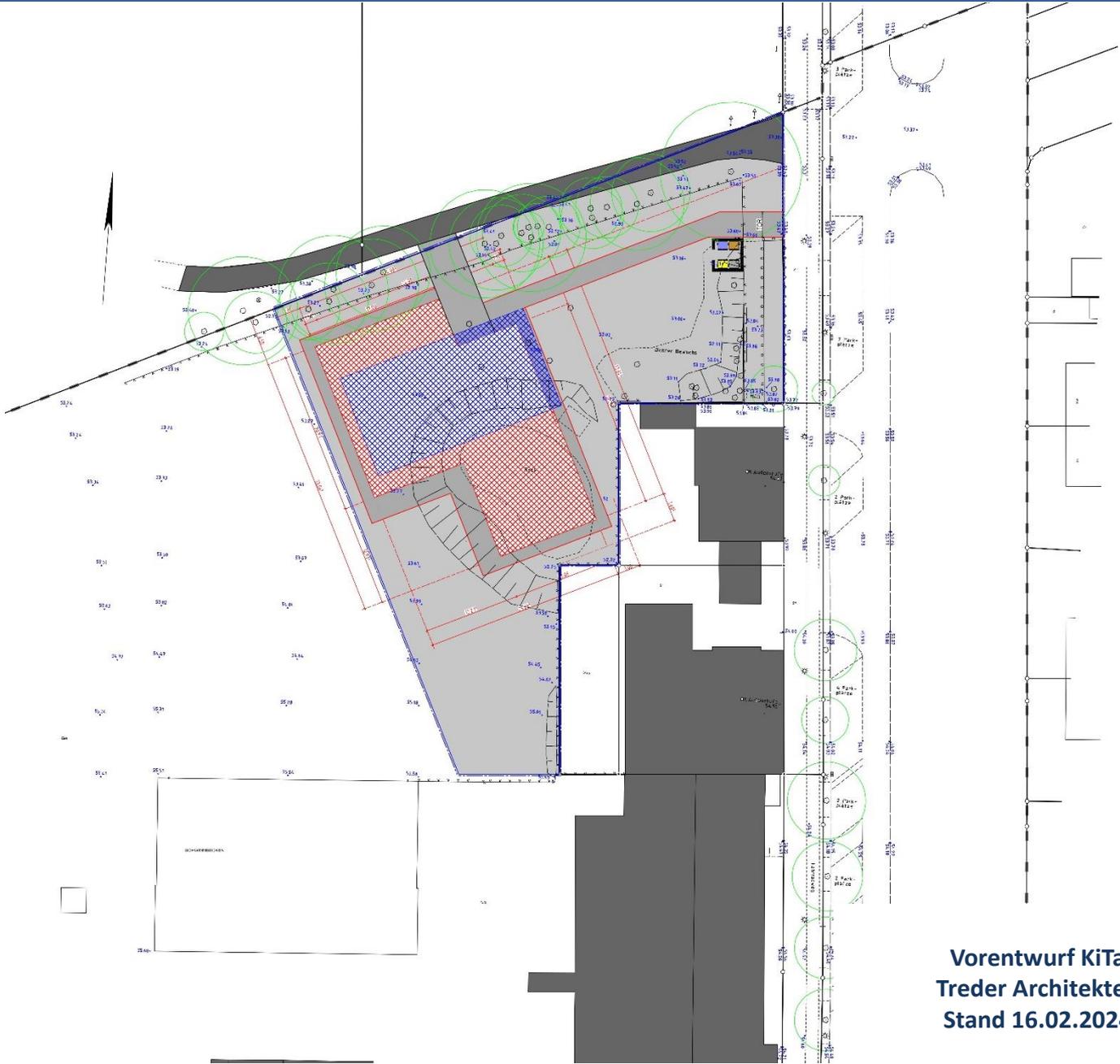
## Bebauungsplan – Vorentwurf

### Teilbereich A: (KiTa)

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
- GRZ 0,4; GFZ 0,8
- Max. 2 Vollgeschosse
- Festsetzung max. First-/ Gebäudehöhe 10,00 m
- Alle satzungsrelevanten Bäume entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsfläche sollen erhalten bleiben
- Umpflanzung der vorhandenen jungen Baumgruppe wird geprüft



# Vorentwurf „KiTa Riphausstraße“ - Lageplan

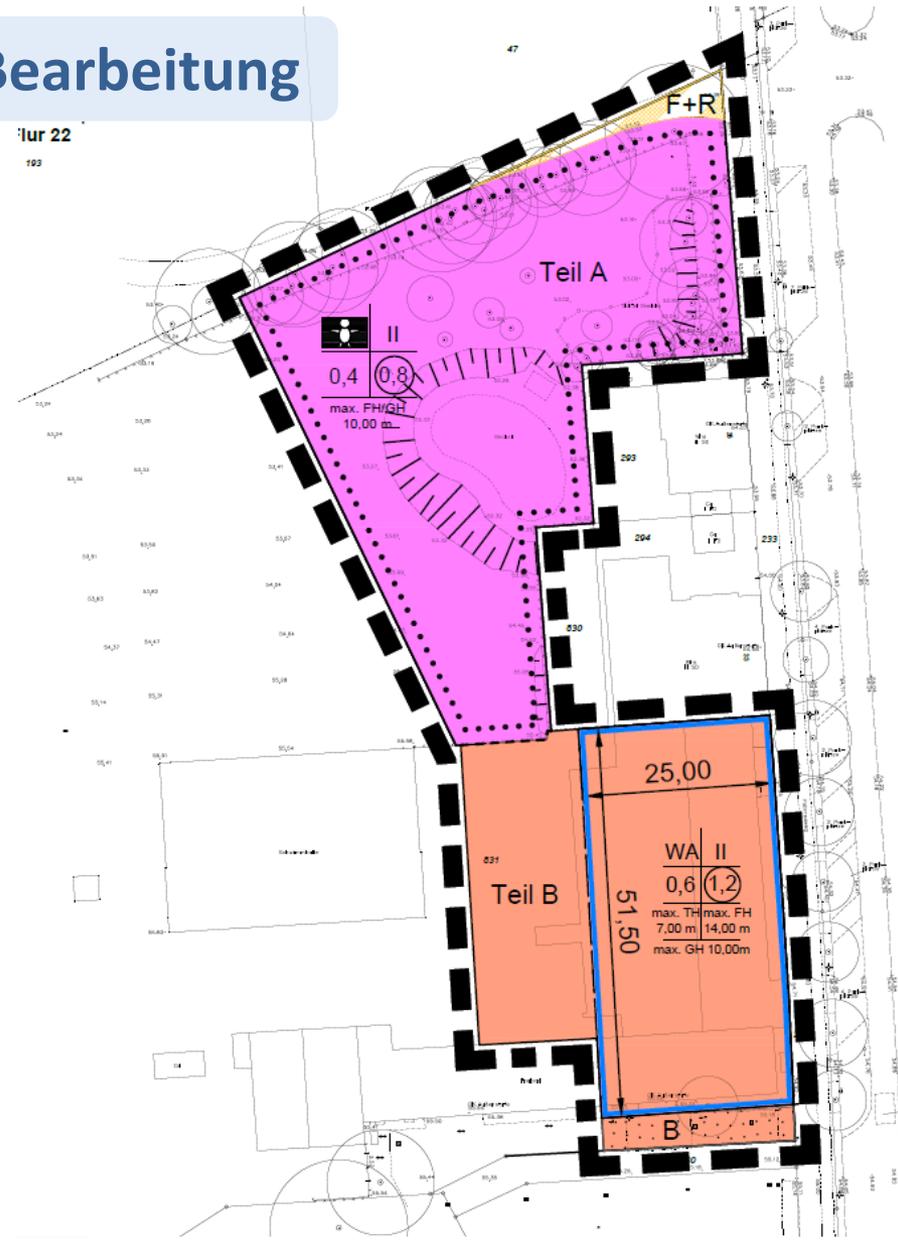


Vorentwurf KiTa  
Tredler Architekten  
Stand 16.02.2024

## Bebauungsplan – Vorentwurf in Bearbeitung

### Teilbereich B: (Wohnprojekt)

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Festsetzung einer Baugrenze
- GRZ 0,6; GFZ 1,2
- max. 2 Vollgeschosse
- max. Traufhöhe 7,00 m
- max. Firsthöhe Satteldach 14,00 m/  
max. Gebäudehöhe Flachdach 10,00 m
- Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich zulässig
- Begrünungsbereich entlang südlicher Plangebietsgrenze



## Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB (Stand Vorentwurf)

- Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Begründung enthält folgende Gutachten:
  - Teilfläche A: Artenschutzvoruntersuchung, März 2024
  - Teilfläche B: Artenschutzuntersuchung in Bearbeitung.  
Umfangreichere Untersuchungen notwendig, da es sich um einen Gebäudeabriss handelt
  - Baugrunduntersuchung, 2023
- Ein Umweltbericht ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig.

# Zeitlicher Ablauf Bebauungsplanverfahren Nr. 104 „KiTa Riphausstraße/Wohnprojekt ehem. Allwetterbad“

20.06.2023

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 104 gem. § 13a BauGB

10.04.2024

- Frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 (1) BauGB mit Beteiligungsmöglichkeit bis einschließlich 10. Mai 2024

Anfang April bis  
Anfang Mai 2024

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Voraussichtlich  
27.06.2024

- Offenlagebeschluss je nach Fortschritt des Verfahrens nur für den Teilbereich A (KiTa-Fläche)

Voraussichtlich  
Sommer 2024

- Öffentliche Auslegung der Planunterlagen für einen Zeitraum von 6 Wochen gem. § 3 (2) BauGB sowie parallel Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Voraussichtlich  
Dezember 2024

- Satzungsbeschluss je nach Fortschritt des Verfahrens in der Ratssitzung am 12.12.2024 für den Teilbereich A (KiTa-Fläche)

Voraussichtlich  
Anfang 2025

- Rechtskraft für den Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 104 nach Amtlicher Bekanntmachung

Voraussichtlich  
Anfang 2025

- Anpassung Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung

# Luftbildausschnitt der Fläche „KiTa Riphausstraße“

