

Planungsamt

16.10.2012

Christian Mörs

öffentliche Sitzung

Stadtentwicklungsausschuss

13.11.2012

Bebauungsplan STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“

▪ **Aufstellungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ und den westlich angrenzenden Kunstrasenplatz zu entwickeln.

Prof. Dr. Landscheidt

Anlage(n):

Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Planungsanlass

Die Nutzung der Sportfläche an der Ecke Konradstraße / östliche Bertastraße ist aufgegeben, die Rasenfläche liegt seit Ende 2003 brach und ist von sukzessiven Bewuchs geprägt. Das Gebiet ist als untergenutztes und vor allem unzugängliches Grünareal anzusehen, welches auf Grund seiner Lage Potenzial für neue Nutzungen bietet. Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, die Fläche im Sinne der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen. Es soll die Wohnbauentwicklung an einem städtebaulich integrierten Standort weitergeführt und somit dem Ziel der Nachverdichtung gefolgt werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche folgt die Verwaltung den Ausführungen des Stadtentwicklungsplanes 2020, in dem die Sportanlage als innerstädtische Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen dargestellt ist. Der Standort bietet auf Grund seiner zentralen Lage und Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche einerseits sowie der Nähe zum Wandelweg gute Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen. Mit dem Ziel, dort zeitnah Baurecht zu schaffen, soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen FNP der Stadt Kamp-Lintfort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Es ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, da eine gezielte Entwicklung und städtebauliche Ordnung am Standort nur durch einen Bebauungsplan zu erreichen sind.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha und wird begrenzt

- nördlich durch die Konradstraße,
- östlich durch den Fuß- und Radweg zwischen Konradstraße und Stephanstraße,
- südlich durch die Große Goorley und
- westlich durch die Bertastraße.

Im nordwestlichen Planbereich befinden sich Vereinsanlagen (Clubhaus, Umkleideräume), welche aktuell noch für den Spielbetrieb auf dem westlich der Bertastraße gelegenen Kunstrasenplatz genutzt werden. Diese Flächen werden mit in den Planbereich einbezogen und ebenfalls überplant. Es besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem SV Lintfort und der Stadt Kamp-Lintfort, dass die Vereinsanlagen sowie der Kunstrasenplatz bis zum 30.06.2019 weitergenutzt werden können. Ob der SV Lintfort die Anlagen bis dahin weiternutzt, ist aktuell noch unklar.

Städtebaulicher Entwurf

Im STEP 2020 wird für den Sportplatz an der Konradstraße / Bertastraße eine städtebauliche Konzeption zur Bebauung der Fläche vorgeschlagen. Diese ist jedoch sehr skizzenhaft und es bestehen darüber hinaus andere Möglichkeiten zur städtebaulichen Gestaltung des Planbereichs. Ein städtebauliches Konzept ist daher noch zu erarbeiten. Neben dem Sportplatz ist zudem der westlich daran anschließende Kunstrasenplatz als innerstädtische Entwicklungsfläche im STEP 2020 aufgeführt. Es besteht so ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Flächen. Die Nutzung des Kunstrasenplatzes für sportliche Zwecke ist jedoch bis spätestens 2019 vertraglich geregelt; eine zeitnahe Entwicklung daher ungewiss. Um dennoch frühzeitig eine mögliche Entwick-

lung des Kunstrasenplatzes nach 2019 im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, ist es sinnvoll, auch die Fläche des Kunstrasenplatzes in das städtebauliches Konzept einzubeziehen.

Auf Grund der Flächengröße des Planbereichs von ca. 1,5 ha soll ein erstes städtebauliches Konzept durch die Verwaltung erarbeitet werden. Das Konzept soll dabei beide Sportanlagen am Standort umfassen und als Grundlage für den Bebauungsplan und das weitere Verfahren dienen. Ob und inwiefern es sinnvoll erscheint, für den städtebaulichen Entwurf externe Planer hinzu zu ziehen oder zu beauftragen, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist u. a. dann möglich, wenn der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und eine zulässige Grundfläche von maximal 20.000 m² festgesetzt wird. Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und hat die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen zum Inhalt. Das Plangebiet umfasst weiterhin eine Fläche von weniger als 1,5 ha. Der Bebauungsplan erfüllt demnach die Kriterien des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin gelten entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig und sind nicht ausgleichspflichtig. Belange des Umweltschutzes und der § 1 a Abs. 3 BauGB werden jedoch berücksichtigt.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren weiterhin von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrensbeschleunigung soll jedoch nicht Gebrauch gemacht werden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist ein wesentliches Instrumentarium zur Ermittlung öffentlicher und privater Belange und dient der Überprüfung des bis dahin verfolgten Plankonzeptes. Der vorliegende Beschlussentwurf beinhaltet daher nur einen Aufstellungsbeschluss. Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird mit Vorlage eines ersten städtebaulichen Konzeptes gefasst.

Der FNP soll im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können Kosten für eventuell erforderliche Gutachten anfallen, wie etwa für ein Verkehrsgutachten. Die Notwendigkeit eventuell anfallender Gutachten wird im weiteren Planungsprozess ermittelt. Die Erarbeitung eines ersten städtebaulichen Konzeptes wird die Verwaltung übernehmen, so dass hierfür zunächst keine erforderlichen Kosten anfallen. Ob und inwiefern es jedoch sinnvoll erscheint, für die Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs externe Planer hinzu zu ziehen oder zu beauftragen, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden. Den anfallenden Kosten gegenüber stehen die Erträge aus dem Verkauf der entstehenden Baugrundstücke.

Prof. Dr. Landscheidt