



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan K108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Ammerweg, Sperberweg, Bussardweg, Pirolweg

Bereinigung überlagernder Festsetzungen von Bebauungsplänen – im vereinfachten Verfahren

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan K108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg

1 Aufhebungsgebiet

Das ca. 185 qm große Aufhebungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2a und umfasst die Flurstücke 1186, 1430 und Teile der Flurstücke 1469 und 1470 der Flur 30 in der Gemarkung Sieglar.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan K 108, Blatt 2a ist in seiner Urfassung am 24.12.1996 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 1. Änderung, der dem Bereich der Teilaufhebung der 2. Änderung entspricht, ist am 18.10.2005 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 2. Änderung ist eine unselbstständige Änderung des Gesamtplanes K 108, Blatt 2a, ausschließlich mit Eintragung ergänzender textlicher Festsetzungen, die seit dem 17.05.2014 rechtsverbindlich ist. Der Plan deckt das gesamte Plangebiet ab, auch den Geltungsbereich der 1. Änderung, ohne dort geänderte zeichnerische Festsetzungen gegenüber dem Urplan vorgenommen zu haben. Damit verdrängt der Plan als neueres Recht die Wirksamkeit des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2a, 1. Änderung und stellt hier somit das alte, inhaltlich überholte Planungsrecht unabsichtlich wieder her. In der Begründung der 2. Änderung wird bereits darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung weiterhin Bestand hat. Im Urkundenplan der 2. Änderung ist jedoch versäumt worden, die zeichnerische 1. Änderung zu berücksichtigen, sodass ein formales Teilaufhebungserfordernis vorliegt.

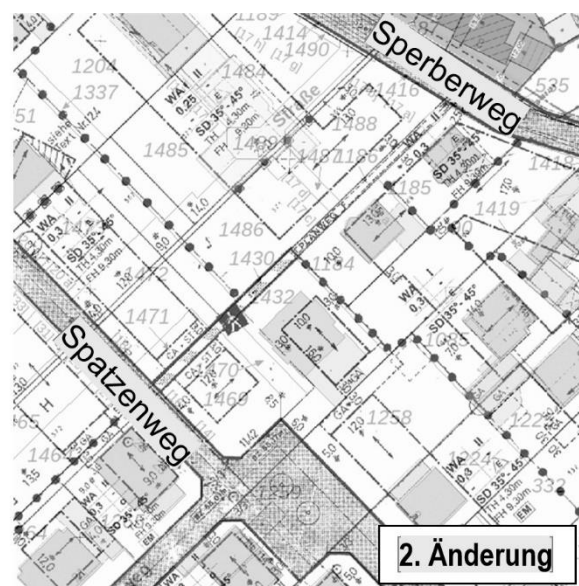
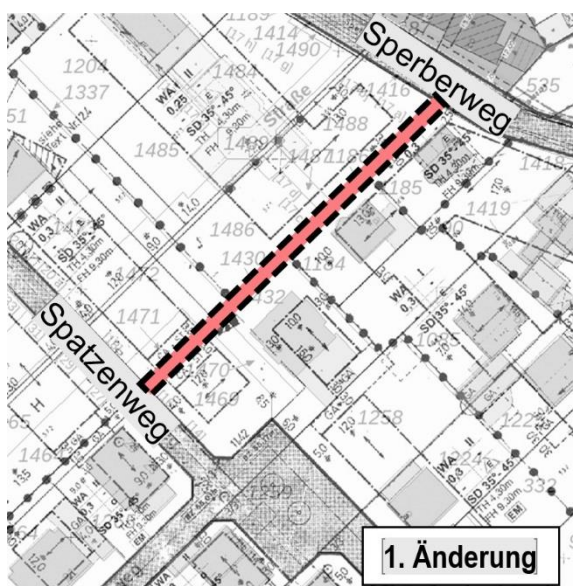


Abb 1 + 2 Geltungsbereich 1. Änderung und Darstellung Urplan/2. Änderung

Ein Fußweg und eine mit Gehrecht zu belastende Fläche, welche im Zuge der 1. Änderung in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurden, wurden durch die 2. Änderung wieder reaktiviert (vgl. Abb. 1 + 2).

3 Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Ziel der Teilaufhebung ist es, dass der selbständige Bebauungsplan K 108, 1. Änderung im Bereich des Weges und Gehrechts wieder rechtswirksam wird. Da die 1. Änderung nicht aufgehoben, sondern nur durch die 2. Änderung im Wege der Überlagerung ersetzt wurde, wird bei einer Teilaufhebung der 2. Änderung der darunterliegenden Plan im besagten Teilbereich wieder rechtskräftig. Durch die Teilaufhebung der 2. Änderung und die dadurch resultierende Rechtskraft der 1. Änderung wird das dann wieder geltende Planungsrecht den bereits umgesetzten Maßnahmen wieder gerecht (Verkauf der städtischen Parzellen auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche „Fußweg“, keine Eintragung von nicht erzwingbaren Gehrechten auf privaten Flächen).

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Die Teilaufhebung unterschreitet den Schwellenwert einer Innenentwicklungsmaßnahme von 20.000 qm mit einer Plangebietsgröße von 185 qm deutlich. Da durch die Planaufhebung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sondern diese im Sinne der gefassten Beschlüsse durch Behebung eines handwerklichen und nicht beabsichtigen planungstechnischen Fehlers wiederhergestellt werden, ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) anwendbar.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes sind durch die Planteilaufhebung nicht betroffen. Die Verhältnisse entsprechen dem, was für den Bebauungsplan K 108, 1. Änderung gelten würde, wenn seine Geltung nicht durch die zwischenzeitliche Abdeckung mit der 2. Änderung unterbrochen gewesen wäre. D.h., dass artenschutzrechtliche Belange in Eigenverantwortung des Bauherrn oder Entwurfsverfassers vor Realisierung eines Bauvorhabens zu prüfen sind und ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Die Bebaubarkeit und Versiegelung der umgebenden Fläche wird nur minimal verändert (Umwandlung von befestigtem Fußweg in nicht überbaubares Allgemeines Wohngebiet) und der Eingriff damit minimal verändert.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur besseren Handhabung der Teilaufhebung erhält der Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 2. Änderung eine zeichnerische Ergänzung in der Plankarte zwecks Kennzeichnung des Teilaufhebungsbereiches mit einer entsprechenden textlichen Bezeichnung und wird mit dem Zusatz „Teilaufhebung“ neu ausgefertigt.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Die Teilaufhebung wird mit ihrer Bekanntmachung wirksam.

7 Kosten und Finanzierung

Durch die Teilaufhebung entstehen außer den Verfahrenskosten keine weiteren Kosten. Entschädigungsansprüche sind erloschen, da die 7-Jahresfrist für Eingriffe in nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten abgelaufen ist. Die Nutzungsmöglichkeit einer öffentlichen Verkehrsfläche durch private Eigentümer ist zudem stark eingeschränkt. Durch die Teilaufhebung werden die Privatgrundstücke besser nutzbar und dürften darüber hinaus einem höheren Verkehrswert entsprechen.

Troisdorf, den.....

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den.....

Alexander Biber
Bürgermeister