

Vorlage, DS-Nr. 2020/0189

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	26.03.2020			

Betreff: Bebauungsplan Sp150 Blatt 4a, 1.Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Erzbergerstraße 2-8, (Gartenflächen angrenzende Wohnbebauung - im vereinfachten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) u. § 13 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Spich den Bebauungsplan Sp150 Blatt 4a im vereinfachten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp150 Blatt 4a, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich Erzbergerstraße 2-8. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 2.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Billigung und zum Beschluss der Offenlegung vorzulegen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Im Bereich der GGS Sternenschule (Kriegsdorfer Straße 48)/Erzbergerstr. 2-8 werden von den privaten Eigentümern Erzbergerstr. 2-8 Gartenflächen, die auf städtischem Eigentum liegen privat genutzt. Die Nutzung erfolgt bereits seit längerer Zeit (siehe Luftbild von 2004 in der Anlage). Die Nutzung ist aktuell vom Amt für Liegenschaften offiziell gestattet, da über das eingezäunte Schulgelände hinaus bisher kein Flächenbedarf seitens der Schule geltend gemacht wurde.

Das Amt für Liegenschaften hat mit den vier Eigentümern der Grundstücke Erzbergerstr. 2-8 aufschiebend bedingte Kaufverträge über die Gartenflächen geschlossen. Die Nutzung als private Gartenfläche widerspricht jedoch dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Sp150, Blatt 4a (Rechtskraft 23.04.2002). Die Kaufverträge enthalten daher die aufschiebende Bedingung, dass bis zum 1. Dezember 2021 eine rechtskräftige Bebauungsplanänderung vorliegen muss, die die private Gartennutzung auch planungsrechtlich absichert, sonst bestehen allseits Rücktrittsrechte von den Kaufverträgen. Mit Vorliegen der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung zum 01.12.2021 tritt die Bedingung ein und die Kaufverträge können final abgewickelt werden.

Im Bebauungsplan müsste dafür die Nutzung von „Gemeinbedarfsfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Das Amt für Liegenschaften hat darum gebeten, die Änderung des Bebauungsplanes in die Wege zu leiten.

Das Grundstück der Schule hat eine Größe insg. von 14.800qm. Das Grundstück der benachbarten Kita hat eine Größe insg. von 5645 qm. Im Bebauungsplanverfahren soll mit Beteiligung der Öffentlichkeit rechtsverbindlich geklärt werden, dass die Nutzungsänderung für die zum Verkauf vorgesehene Fläche mit den städtebaulichen Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar ist. Im Bereich der Zufahrt wäre alternativ auch eine teilweise Inanspruchnahme als Verkehrsfläche denkbar, soweit die bestehenden Flächen für den Bring- und Holverkehr der Schule/Kita nicht als ausreichend dimensioniert angesehen würden.

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)
