

Vorlage, DS-Nr. 2020/0189/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	03.02.2021			

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) 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 Geoinformation, Statistik und 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 (Schule)“ in „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. ggf. „private Grünfläche (Hausgarten)“ geändert werden. Das Sachgebiet 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. **Es ließen sich voraussichtlich 3 Pkw-Stellplätze und eine Fahrradabstellanlage realisieren. Allerdings müsste dann der bestehende Gehweg (aktuell Erschließung der Schule und im weiteren Verlauf der Kita und der Grünfläche) durch die einparkenden Autos gequert werden oder der Gehweg müsste in diesem Abschnitt geändert werden. Man könnte auch den gesamten Zufahrts-/Zugangsbereich neu strukturieren und könnte dann zusätzlich ca. 2-3 weitere Pkw-Stellplätze unterbringen (d.h. insgesamt 5-6 neue Pkw-Stellplätze). Eine verwaltungsinterne Bedarfs- und Entbehrlichkeitsprüfung war negativ. Ob von anderen Personen/-kreisen ein Bedarf gesehen wird, soll im Zuge der Beteiligung zum Planverfahren geklärt werden.**

Das Verfahren geht auf den Wunsch der vier Eigentümer zurück, die bisherige Situation mit ihren jederzeit widerruflichen Gestattungen rechtssicher zu bereinigen und zu einer dauerhaft gültigen Lösung zu kommen, weil sie in den genutzten Gärten auf städt. Fläche Investitionen tätigen möchten (feste

Einbauten, Pool usw.). Als geeignetes Mittel zur Zweckerreichung betrachten sie den Ankauf der Flächen.

Da jedoch Verpachtungen oder Verkäufe von Flächen, die planungsrechtlich öffentlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind (wie hier für Schulzwecke), nicht zulässig sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Bei Ausbleiben der Bebauungsplanänderung und damit des Ausfalls der vereinbarten aufschiebenden Bedingung würden die vier aufschiebend bedingten Kaufverträge, die die Verwaltung mit den Eigentümern der Objekte Erzbergerstraße 2-8 abgeschlossen hat, innerhalb der in den Verträgen festgesetzten Frist bis zum 01.12.2021 nicht vollzogen werden können. Es bleibt hingegen bis auf weiteres bei den nach wie vor bestehenden, jederzeit widerruflichen Gestattungen für die Gartennutzung durch die vier Eigentümer. Kaufvertraglich wurde mit ihnen vereinbart, dass die Gestattungen bis zum 01.12.2021 nicht widerrufen werden dürfen.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Umsetzung gemäß Beschlussentwurf.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter