

**Vorlage, DS-Nr. 2021/1271**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	03.11.2021			

**Betreff:** Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2.Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg (Bereinigung überlagernder Geltungsbereiche von Bebauungsplänen - im vereinfachten Verfahren)  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf für den Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 2. Änderung ein Teilaufhebungsverfahren im Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg im vereinfachten Verfahren einzuleiten (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 (8) und § 13 BauGB).

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert.

Der Beschluss zur Teilaufhebung 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 aufgehoben werden soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt den vorgestellten Entwurf der Teilaufhebung von Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 2. Änderung einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Teilaufhebungsentwurf festgesetzt.

Der Teilaufhebungsentwurf ist mit der Begründung sowie dem Hinweis, dass die Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB).

## Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

## Sachdarstellung:

Die Teilaufhebung dient der Korrektur der Geltung von Bebauungsplanänderungen im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans K 108, Blatt 2a. Neues Recht (die 2.Änderung des K108, Blatt 2a) hat durch einen handwerklichen Fehler versehentlich altes Recht (die 1.Änderung) verdrängt. Im Rahmen des öffentlichen Straßenausbaus im Bereich des Spatzenwegs ist dieser Fehler aufgefallen und soll nun durch die Teilaufhebung korrigiert werden.

Der Rat hat am 27.09.2005 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 2a den Verzicht auf die Schaffung des Verbindungsweges zwischen Spatzenweg und Sperberweg beschlossen. Dem Beschluss folgte die Umsetzung durch den Verkauf der städtischen Wegeparzellen im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Zweckbindung Fußweg) an die privaten angrenzenden Grundstückseigentümer. Die Verkehrsfläche wurde plangemäß in das umliegende allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Auf dem weiterführenden privaten Grundstück (Flurstück 1186) wurde die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche zur Fortsetzung einer durchgehenden Verbindung mit der Rechtskraft der 1. Änderung auch aufgehoben.



Abb. 1 Neubauten Spatzenweg 14+16

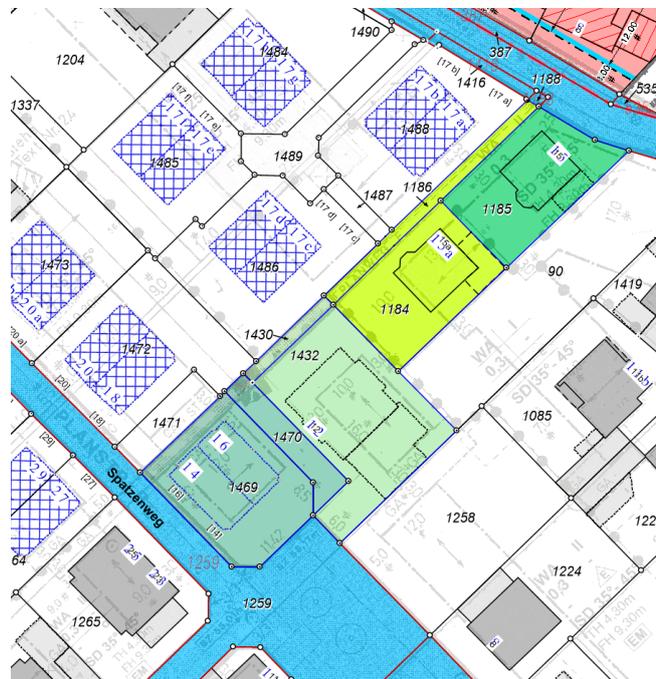


Abb. 2 aktuelle Eigentumsverhältnisse und Neubauten (blaue Kreuzschraffur)

Quellen: Abb.1 Foto vom 07.10.21 von M.Schuld Stadt Troisdorf, Abb. 2 DAVID Geoportal der Stadt Troisdorf

Genehmigte und fertig gestellte Wohnhäuser im Spatzenweg 14 und 16 haben auch hier den Fußweg entsprechend in die Grundstücksplanung integriert.

Mit der ebenfalls unselbstständigen 2. Änderung des K 108, Blatt 2a wurden die Textfestsetzungen des Urplans ergänzt bzgl. Anpassungen und Ergänzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen. Für die Änderung wurde als Grundlage die ursprüngliche Planurkunde verwendet, in welcher die Änderungen der 1. Änderung nicht enthalten waren. Die 1. Änderung wurde durch die 2. Änderung überlagert und ersetzt – der ursprünglich geplante Verbindungsweg ist dadurch wieder rechtskräftig geworden. Wenngleich die Begründung ausdrücklich darauf hinweist, dass die 1. Änderung von der 2. Änderung unberührt bleibt, ist die Planurkunde inkl. Zeichnung das beschlossene und geltende Rechtsinstrumentarium, sodass ein formales Teilaufhebungsverfahren erforderlich ist.

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB

## Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, 2. Änderung - Teilaufhebung

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, 1. Änderung, der dem Bereich der Teilaufhebung der 2. Änderung entspricht, ist am 18.10.2005 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan K 108, 2. Änderung ist eine unselbständige 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, 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.

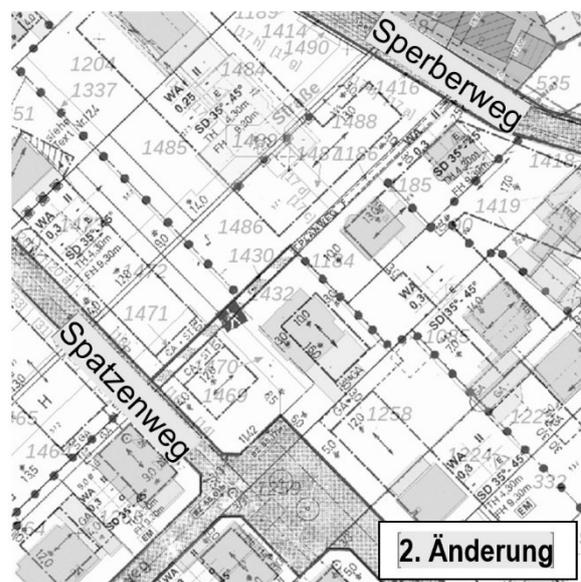
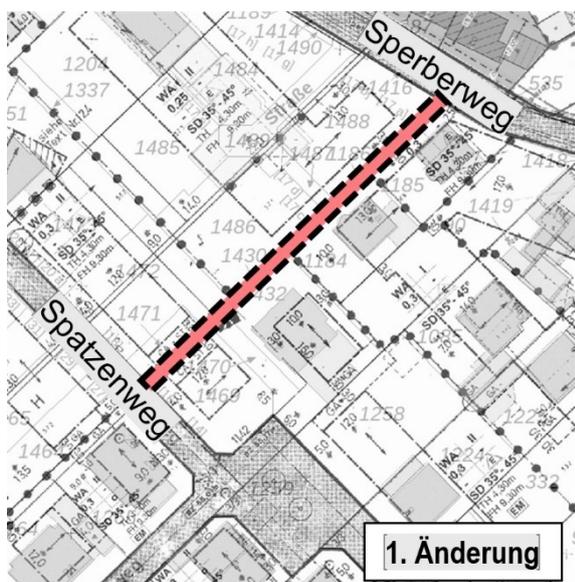


Abb 1 + 2: Geltungsbereich 1. Änderung und Darstellung Urplan/2. Änderung

### **3 Ziel und Zweck der Teilaufhebung**

Ziel der Teilaufhebung ist es, dass der selbständige Bebauungsplan K 108, 1. Änderung 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 darunterliegende 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, 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 beabsichtigten 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 Planaufhebung 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**

Zu besserer Handhabung der Teilaufhebung erhält der Bebauungsplan K 108, 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.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter