STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

# Städtebauliche Begründung

## Bebauungsplan B 124, 2. Änderung - Teilaufhebung

Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich Siegstraße, Fronstraße

**Bereinigung überlagernder Festsetzungen von Bebauungsplänen – im vereinfachten Verfahren**

Satzungsbeschluss, Stand: 18.01.2017

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

# B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

# Bebauungsplan B 124, 2. Änderung - Teilaufhebung

Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich Siegstraße, Fronstraße

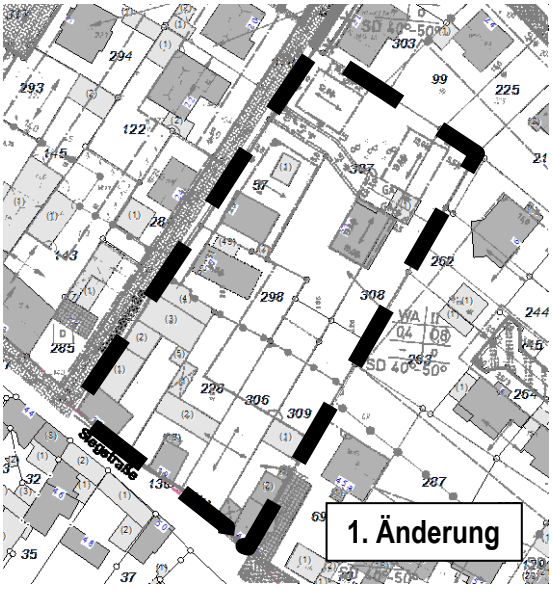
**Inhaltsverzeichnis** s. letzte Seite

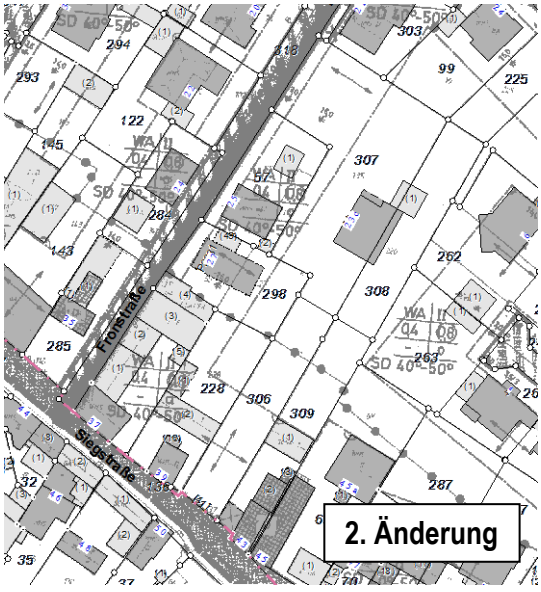
## 1 Aufhebungsgebiet

Das ca. 4.500 qm große Aufhebungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 124 und umfasst die Hausnummern Siegstraße 37 bis 43 und Fronstraße 21a bis 27.

## 2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan B 124 ist in seiner Urfassung am 19.04.1996 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan B 124, 1. Änderung, der dem Teilbereich der Aufhebung der 2. Änderung entspricht, ist als selbständige Änderung mit eigenständigem Geltungsbereich aufgestellt worden und am 24.04.2002 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan B 124, 2. Änderung ist eine unselbständige Änderung des Gesamtplanes mit Eintragung geänderter zeichnerischer Festsetzungen (Streichungen und Ergänzungen), die seit dem 15.02.2005 rechtsverbindlich geworden ist. Der Plan deckt das gesamte Plangebiet ab, auch den Geltungsbereich der 1. Änderung, ohne dort geänderte Festsetzungen gegenüber dem Urplan vorgenommen zu haben. Damit verdrängt der Plan als neueres Recht die Wirksamkeit des Bebauungsplanes B 124, 1. Änderung, stellt hier somit das alte, inhaltlich überholte Planungsrecht wieder her.



# 3 Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Ziel der Teilaufhebung ist es, dass der selbständige Bebauungsplan B 124, 1. Änderung wieder wirksam wird. Denn dieser vom Rat der Stadt Troisdorf am 19.03.2002 beschlossene Plan enthält für seinen Geltungsbereich die auch heute noch aktuelle städtebauliche Konzeption. Auf den Grundstücken Fronstraße 21a bis 21d setzt die 1. Änderung eine rückwärtige Bebauung fest und reduziert im Gegenzug zur Verträglichkeit der Gesamtbebauung die Bautiefe und Baubreite der vorderen Blockrandbebauung. Außerdem ist die Gebäudehöhe bei zwei Vollgeschossen im Plangebiet der 1. Änderung auf 4,50 m beschränkt, die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude. Ein rückwärtiges Wohngebäude (Fronstraße 21c) ist bereits realisiert, die Hausnummern 21a und b (vorne) und die Hausnummer 21d (rückwärtig) sind noch unbesetzt.

Um einerseits für die zweite Baumöglichkeit rückwärtig wieder Planungsrecht zu schaffen und andererseits die übrigen Einschränkungen in der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Sinne der getroffenen Gesamtabwägung wiederherzustellen, soll durch die Teilaufhebung der hier bis 2005 maßgebliche Bebauungsplan B 124, 1. Änderung wieder seine Rechtswirksamkeit entfalten.

# 4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

## 4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Die Teilaufhebung unterschreitet den Schwellwert einer Innenentwicklungsmaßnahme von 20.000 qm mit einer Plangebietsgröße von 4.500 qm deutlich. Da durch die Planaufhebung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sondern diese im Sinne der gefassten Beschlüsse durch Behebung eines handwerklichen 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 B 124, 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 Bauvorhabes zu prüfen sind und ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

# 5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan B 124, 2. Änderung erhält eine zeichnerische Ergänzung durch eine Balkenlinie zur Kennzeichnung der Teilaufhebung 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. Darüber hinaus dürften die Nutzungsmöglichkeiten der 1. Änderung ohnehin einem höheren Verkehrswert entsprechen.

Troisdorf, .....

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co-Dezernent

Troisdorf, .....

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister