

4. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 103
Erftstadt-Liblar
Steinacker

STADT ERFTSTADT
DER STADTDIREKTOR

V.: 41/1600
Datum 22.04.1987

Az.: 61 21-20/103 Mo/He

An den

☒ Rat

☐ Haupt -

☐ Umwelt -

☐ Bau -

☐ Planungs -

☐ Kultur -

☐ Sozial -

☐ Schul -

☐ Werksausschuß

☐ Ausschuß f. Jugend, Freizeit und Sport

☐

der Stadt Erftstadt zur Beschlußfassung,

☒ Zutreffendes bitte ankreuzen

über den

☐ Haupt -

☐ Personal -

☐ Bau -

☒ Planungs -

☐ Kultur -

☐ Sozial -

☐ Schul -

☐ Werksausschuß

☐ Ausschuß f. Jugend, Freizeit und Sport

☐ Ausschuß f. öffentliche Ordnung

☐

zur Vorberatung.

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 103, Erftstadt-Liblar, Steinacker;
hier: 4. Vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG

Bezug:

- ☒ Die Vorlage berührt nicht den Etat
☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Einnahmenseite
☐ Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung;
☐ Mittel stehen haushaltsrechtlich nicht zur Verfügung

HHSt.

- ☐ Mittel werden überplanmäßig bereitgestellt; HHSt.
☐ Mittel werden außerplanmäßig bereitgestellt; HHSt.
☐ Deckung:

Ich bitte, folgenden Beschluß zu fassen:

Beschlußentwurf:

Gemäß § 13 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), wird beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103, Erftstadt-Liblar, Steinacker für die Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 10, Flurstücke 802--806 und 832, 833 zu ändern (siehe Anlageplan).
Der Anlageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103, E.-Liblar, Steinacker wird für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 10, Flurstücke 802-806 und 832, 833 gemäß §§ 13, 2 und 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) i.V.m. §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) als Satzung beschlossen.

Begründung:

Im Bebauungsplangebiet Nr. 103 ist im Bereich der Flurstücke 802-806 und 832, 833 eine maximal dreigeschossige Bebauung mit Garagenhof sowie eine private Kinderspielfläche vorgesehen.

Die Baufläche mit angrenzendem Garagenhof eignet sich von der Geschoßanzahl und der Struktur her für den Wohnungsbau, d.h., für Miet- und Eigentumswohnungen.

Für diesen städtebaulich interessanten Standort konnten jedoch bis heute keine Investoren gefunden werden. Um den Abschluß der Bauarbeiten in diesem neuen Wohngebiet mit Fertigstellung der Straßen und Wege nicht noch weiter hinauszuzögern, ist beabsichtigt, die Geschoßanzahl auf max. zwei Geschosse herabzusetzen und die Bauflächen so anzulegen, daß hier sowohl eine Reihenhaus- wie auch eine freistehende Bebauung vorgenommen werden kann, für die in Erststadt noch Bedarf besteht. Die Grundstücksflächen könnten dann kurzfristig an Bauwillige veräußert werden.

Da mit der Änderung Stellplätze auf eigenem Grundstück angelegt werden können, entfällt die Notwendigkeit des Garagenhofes. Ebenfalls mit der Änderung entfällt die Verpflichtung des Bauherrn, gemäß § 9 (2) BauO NW bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ausreichende Spielflächen für Kleinkinder bereitzuhalten. Diesem Zweck - und hier vor allem der Information der Anwohner über die detaillierte Grundstücksnutzung - dient die Darstellung einer "Spielfläche" im Bebauungsplan, die jedoch nicht mit einem öffentlichen Kleinkinderspielplatz zu verwechseln ist.

Wie auch der Garagenhof, ist somit die o.g. Spielfläche in die Baufläche der Änderung einbezogen worden. Städtebaulich ist diese Änderung vertretbar.

Zwischenzeitlich beantragten Bewohner aus dem neuen Baugebiet im Bereich der Königsberger Straße und des Allensteiner Weges einen öffentlichen Kinderspielplatz einzuplanen, der Antrag ist als Anlage der Vorlage beigelegt. Diese Spielfläche wäre geeignet für Kinder bis etwa 10 Jahre. Hierbei ist zu beachten, daß für die größeren Kinder am östlichen Rande des Bebauungsplanes Nr. 103 neben den Kleingärten ein großflächiger Bolzplatz vorgesehen ist, ein zweiter Bolzplatz wird im Bebauungsplangebiet 102 westlich des EKZ ausgebaut. Eine Notwendigkeit für die von den Antragstellern gewünschte Anlage als Gemeinbedarfsfläche erscheint in diesem Falle nicht zwingend, da die Straßenräume in der neuen Siedlung von der Belastung wie auch von der Gestaltung her umfeldverträglich geplant wurden und auch entsprechend angelegt werden.

Forts.s.bes.Blatt

3 Anlagen

Beschlußausfertigung erhält:
(vom Fachamt bitte ausfüllen)

Zudem ist davon auszugehen, daß alle Wohnhäuser in diesem Gebiet von eigenen Gartenflächen umgeben sein werden, in denen kleinere Kinder genügend Gelegenheit zum Spielen haben. Die Erfahrung aus anderen ähnlich gelagerten Baugebieten bestätigt diese Annahme. Daher erscheint es zumutbar, hier auf öffentliche Kleinkinderspielflächen zu verzichten. Sollte sich für eine möglicherweise begrenzte Phase dennoch der Bedarf ergeben, wäre ein Zurückgreifen auf geeignete öffentliche Freiflächen im Plangebiet möglich und durchführbar. Der am südlichen Rande des Planbereiches vorgesehene Parkplatz kann wegfallen, entsprechende Parkmöglichkeit wird bei Fortführung des Baugebietes im BP 106 abgesichert.

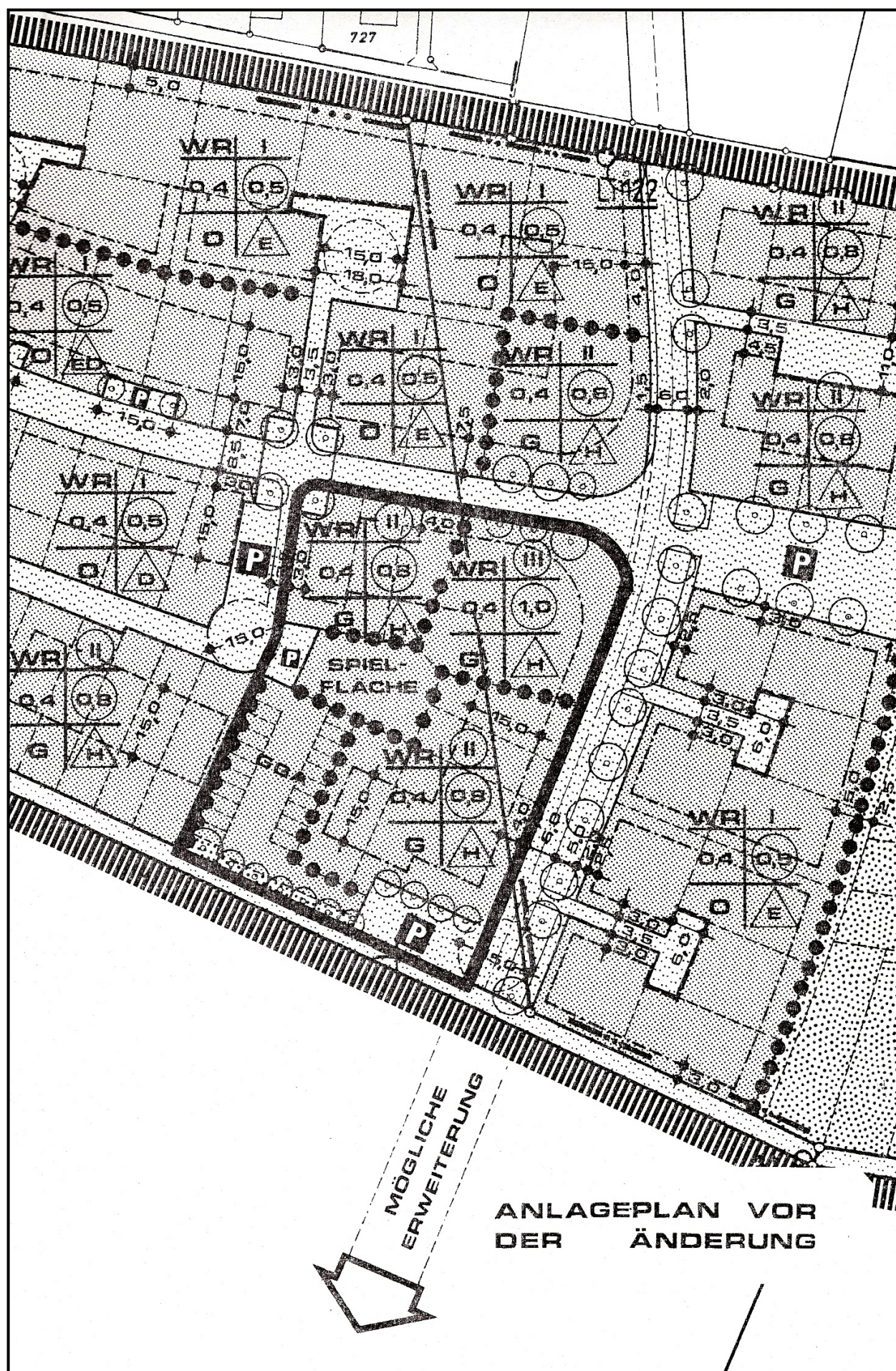
Dies betrifft auch 3 Parktaschen im westlichen Teil des Änderungsbereiches.

Der unmittelbar benachbarte Grundstückseigentümer (Flurstück 840) ist zu der Änderung gehört worden, Bedenken wurden nicht erhoben.

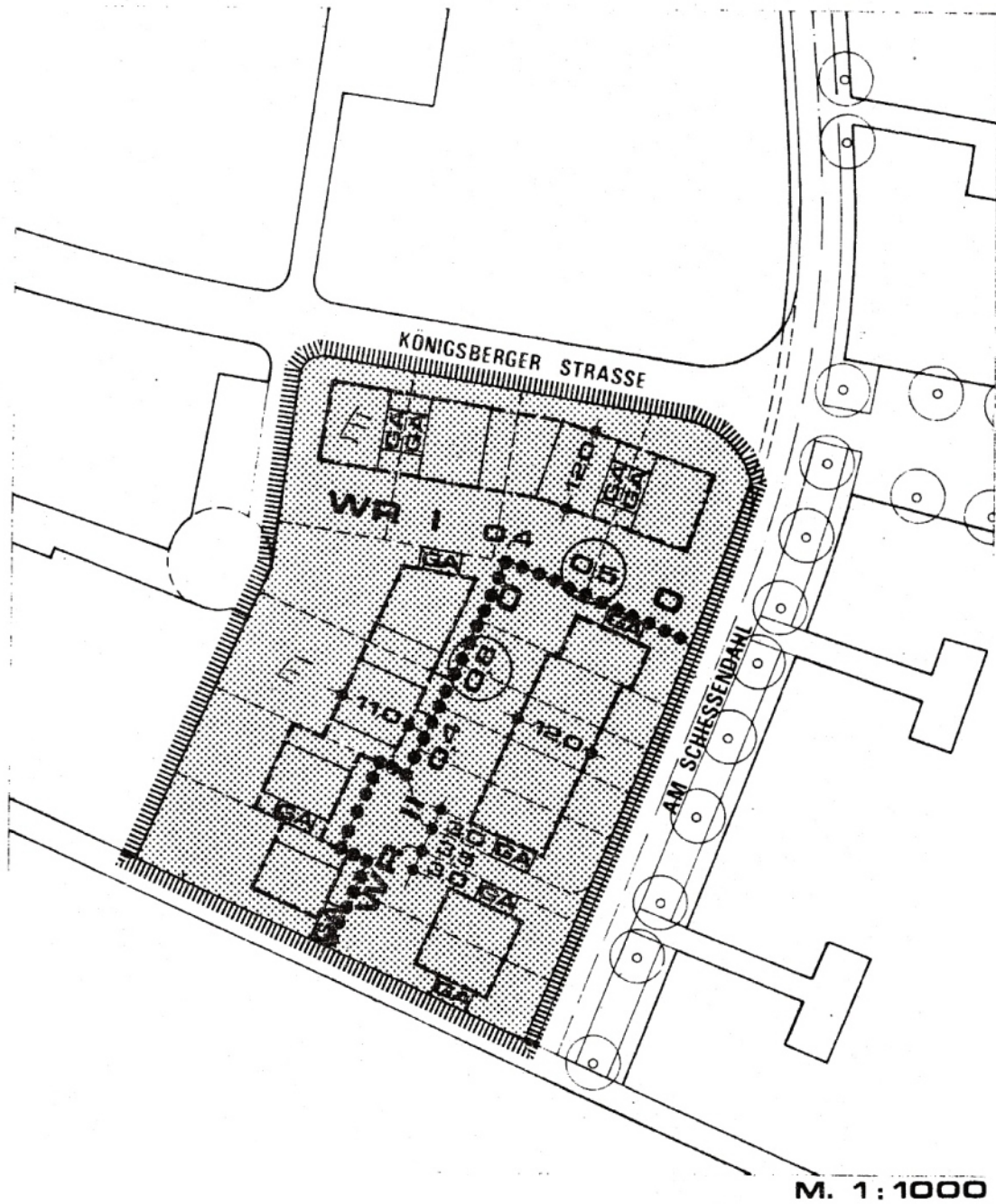
In Vertretung

(Wronka)

Techn. Beigeordneter



**VEREINFACHTE ÄNDERUNG §13 BBAUG
BP 103**



**ANLAGEPLAN NACH
DER ÄNDERUNG**