Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 20/2013
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB III Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Frau Knipping**
Telefon:	**05208/991-278**
Datum:	**22. Februar 2013**

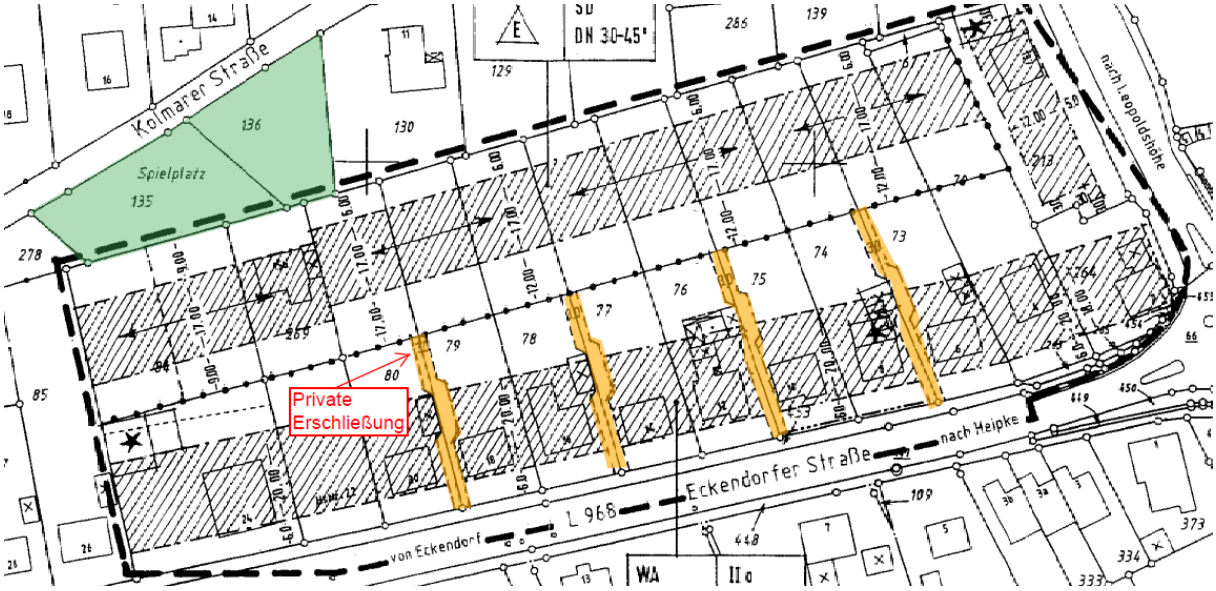
Bebauungsplan Nr. 08/02 „Im Bruche“ im Ortsteil Schuckenbaum
hier: Beratung und Beschluss zur weiteren Nutzung des Spiel- und Bolzplatzes Kolmarer Straße

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	07.03.2013	

Sachdarstellung:

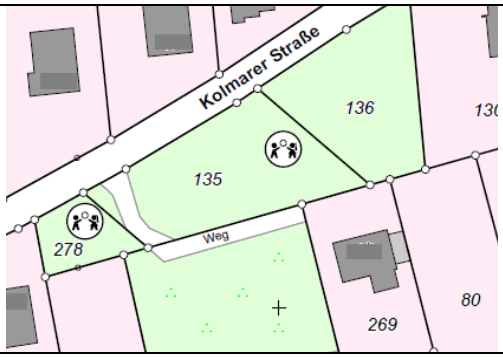
Im Oktober des vergangenen Jahres hat der Ausschuss für Generationen, Soziales, Gleichstellung und Sport nach einer Bereisung der verschiedenen Spiel- und Bolzplätze beschlossen, einige Spielplätze in ihrer bisherigen Art und Weise nicht weiter bestehen zu lassen (s. Vorlagen-Nr. 92/2012).
In der dortigen Diskussion um die Nutzung des Spielplatzes Kolmarer Straße wurde dieser nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern es wurde überlegt, in wie weit durch eine Zufahrt über die Spielplatzfläche eine Hinterlandbebauung der Grundstücke an der Eckendorfer Straße unterstützt werden könnte bzw. ob die Gesamtfläche des Spielplatzes nach heutiger Einschätzung weiterhin erforderlich ist. Die weitere Bearbeitung dieser Fragestellung wurde in den hiesigen Ausschuss verwiesen.
Die städtebaulichen Rahmenbedingungen stellen sich hierfür wie folgt dar:

► Baurechtliche Situation
Im Jahre 2000 wurde die Erschließung der Grundstücke nördlich der Eckendorfer Straße im Ortsteil Schuckenbaum bauplanungsrechtlich überarbeitet. Nach einer Umfrage bei den Betroffenen, sprachen sich diese für eine private Erschließung über das jeweilige Vordergrundstück an der Eckendorfer Straße aus. Dementsprechend wurde die 5. Änderung des B-Planes Nr. 08/02 „Im Bruche“ im Juni 2001 rechtskräftig. Auf dieser Rechtsgrundlage wurde ein Einfamilienhaus errichtet.

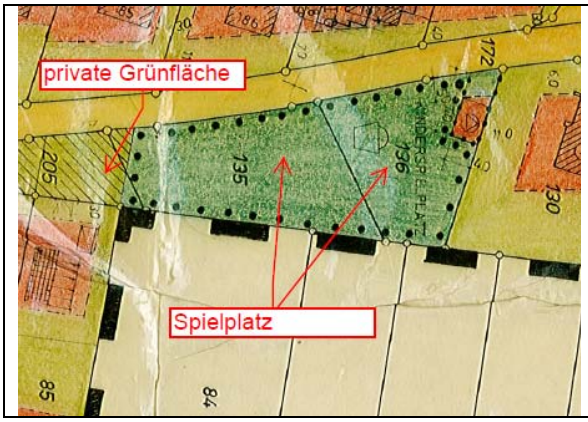


Vor Rechtskraft dieser Änderung wurde während der Planaufstellung (die aufgrund

der unterschiedlichen Standpunkte fast 10 Jahre dauerte) ein Wohnhaus südlich angrenzend an den Spielplatz zugelassen. Dessen Zufahrt und Ver- / Entsorgung wurde über den Spielplatz geregelt.



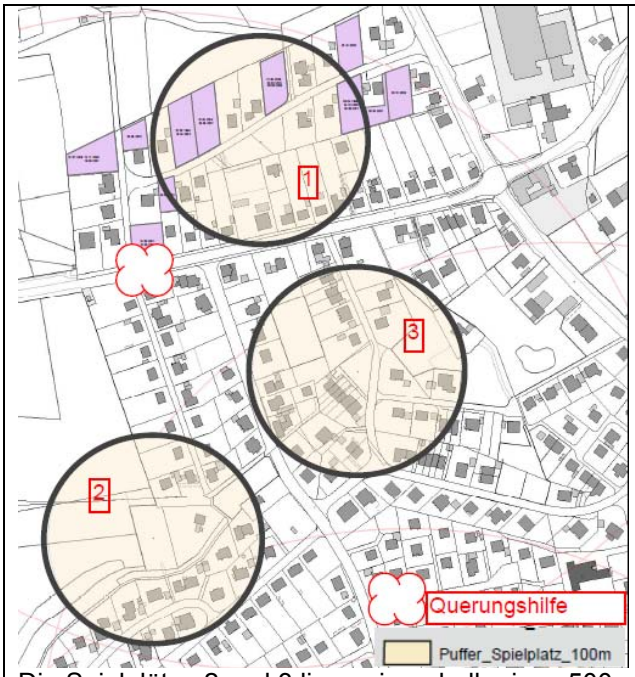
► Einschätzungen zum Spiel- und Bolzplatz
Die Flurstücke 135 und 136, auf denen hauptsächlich der Spielplatz eingerichtet ist,



ist durch eine entsprechende Festsetzung im Ursprungsbebauungs-plan gesichert.
Das Flurstück 278 (vormals 205) ist als private Grünfläche festgesetzt.

Soweit auf diesen Flurstücken eine andere Nutzung als bisher angestrebt wird, ist eine Bebauungsplanänderung nötig.

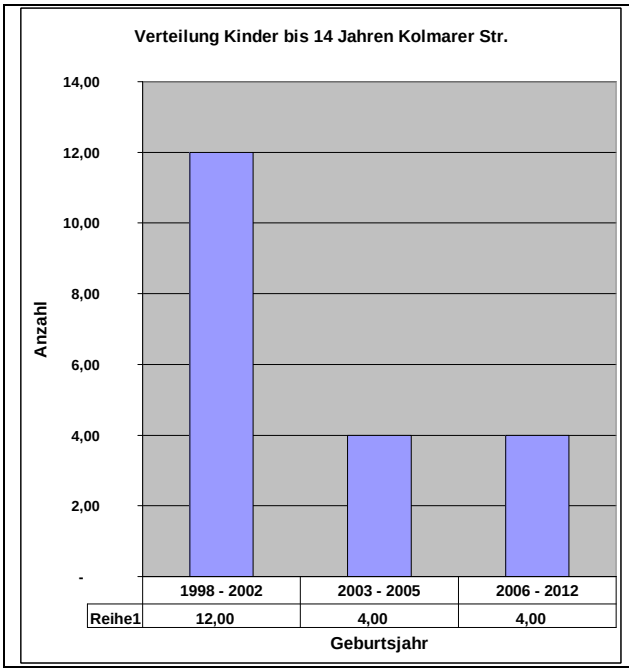
Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung hat sich die Gemeinde mit den städtebaulichen Hauptzielen des § 1 Abs. 6 BauGB auseinanderzusetzen. Dort ist unter der Nr. 3 aufgeführt, dass „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familie, der jungen, alten und behinderten Menschen.....“ zu berücksichtigen sind. Somit ist zu klären, ob der Spiel- / Bolzplatz vollständig oder teilweise umgenutzt werden könnte bzw. eine Umnutzung auszuschließen ist.

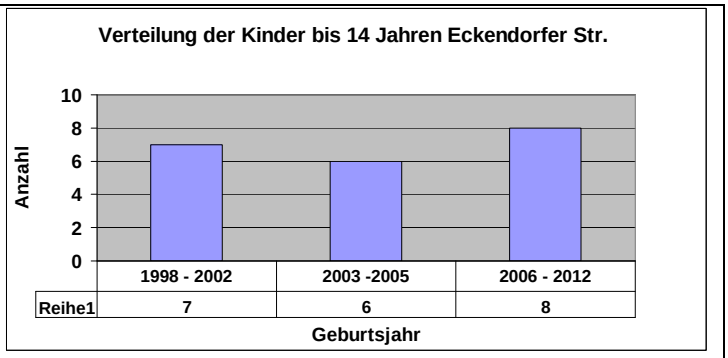


Die Spielplätze 2 und 3 liegen innerhalb eines 500 m Entfernungsradius zum Spielplatz 1. Im Straßenbereich Eckendorfer Str. / Kolmarer Str. / Am Bruche ist eine Querungshilfe vorhanden.

Die Spielplatzsituation im Ortsteil Schuckenbaum wird geprägt durch die Spielplätze
1. Kolmarer Straße mit Bolzfläche
Gesamtfläche: 1657 qm, Spielfläche: 1538 qm.
Ausstattung: Klettergerüst, Doppelschaukel, Sandkasten, Rutsche, Tischtennisplatte, Federwipptiere.
2. Am Bruche
Gesamtfläche: 1877 qm, Spielfläche: 1650 qm.
Ausstattung: Sechseckiger Kletterturm mit Rutsche und Hängebrücke, Doppelschaukel, Erdhügel mit Betonrohrtunnel, Federwipptiere, Freifläche durch Staunässe nur bedingt als Bolzplatz nutzbar.
3. Holunderstraße
Gesamtfläche: 801 qm, Spielfläche:
690 qm. Ausstattung: Sechseckiger Kletterturm mit Rutsche und Hängebrücke, Doppelschaukel, Rutsche, Wippe, Sandkasten, Seilbahn, Klettergerüst, Federwipptiere.

Für die Feststellung des Spielplatzbedarfs sind die Daten der im unmittelbaren Einzugsbereich wohnenden Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahren ausgewertet worden:

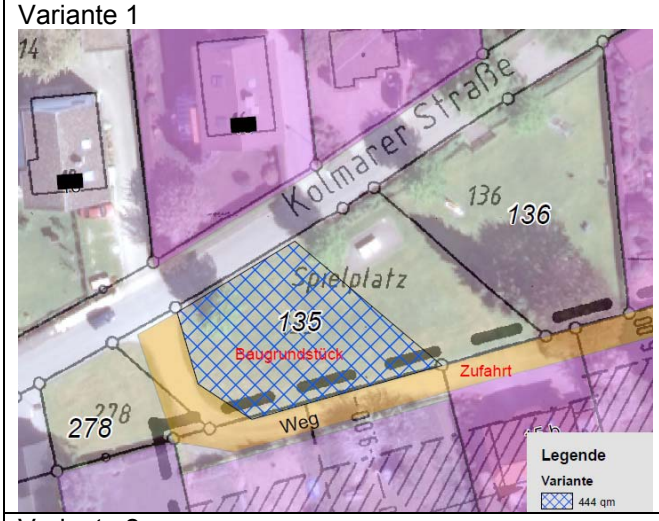
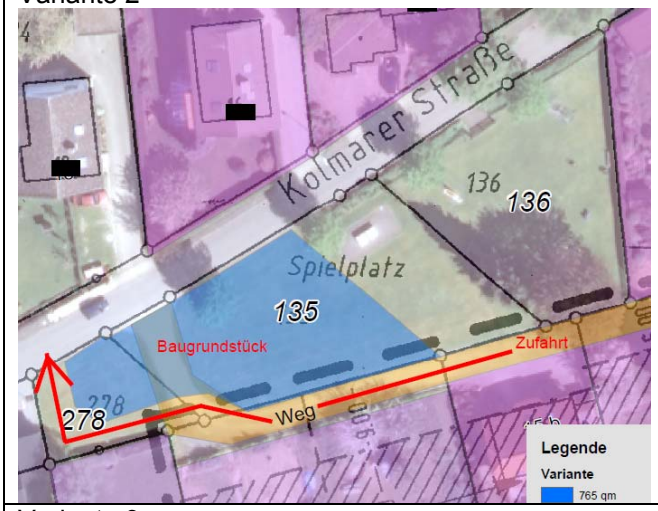
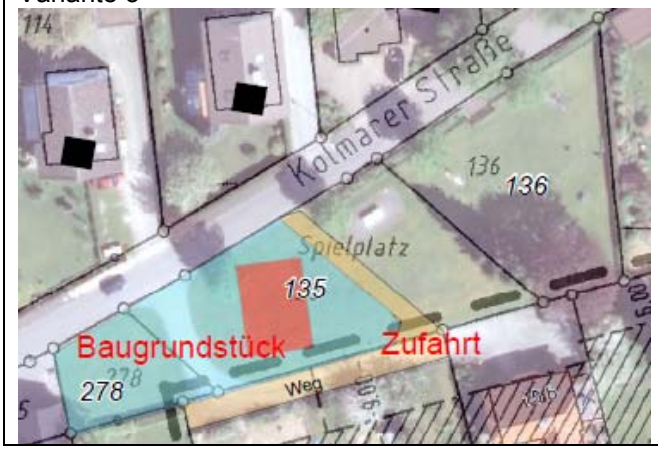




Anhand der beiden Säulendiagramme ist erkennbar, dass auch in den nächsten Jahren einige Kinder und Jugendliche im Einzugsbereich des Spiel- und Bolzplatzes leben und diesen nutzen werden. Es ist weiterhin anzumerken, dass im Bereich der Kolmarer Str. vielfach 2-Familienhäuser stehen. Laut Einwohnermeldedaten ist erkennbar, dass häufig 2 bis 3 Generationen in einem Haus leben. Die gesamte Altersstruktur unterstützt die daraus abgeleitete Vermutung, dass jüngere Menschen (ab 18 Jahren) in diesem Wohnquartier weiterhin wohnen bleiben. Soweit diese einer Familiengründung gegenüber aufgeschlossen sind, ist auch zukünftig davon auszugehen, dass eine entsprechende Anzahl an Kinder und Jugendlichen dort leben werden.

► Zukünftige Nutzung

Die Lage des Spielplatzes innerhalb einer gewachsenen Wohnbebauung lässt eine mögliche Verwendung als Baugrundstück für ein Einfamilienhaus am sinnvollsten erscheinen. Dabei ist zu bedenken, dass eine Zufahrt für das Wohnhaus, welches über den Spielplatz erschlossen ist, gewährleistet bleibt. Ebenso ist die Versorgung des Bereiches mit einer Spiel- und / oder Bolzplatzfläche zu berücksichtigen. Die Verwaltung hat hierzu Varianten erarbeitet:

Variante 1 	Vorteil: Keine Kosten und Baumaßnahmen für die Verlegung der Zufahrt. Bestehende Ver- / Entsorgungs-leitungen sind gesichert. Nachteil: Nutzung und Unterhaltung des Flurstückes 278 fragwürdig. Baugrundstück mit ca. 440 qm erscheint mit Blick auf die Größe der Umgebungsgrundstücke sehr kleinteilig.
Variante 2 	Vorteil: Baugrundstück mit ca. 760 qm stimmt mit Größe der Umgebungs-grundstücke überein. Nutzung und Unterhaltung des Flurstückes 278 geklärt. Nachteil: Kosten und Baumaßnahmen für die Verlegung der Zufahrt. Bestehende Ver- / Entsorgungsleitungen sind zu sichern. Zufahrt im Garten- / Ruhebereich des neuen Wohnhauses.
Variante 3 	Vorteil: Baugrundstück mit ca. 690 qm stimmt mit Größe der Umgebungs-grundstücke überein. Das Neubaugrundstück hat die Zufahrt im Osten, keine Störung von dessen Gartenbereich. Zufahrt kann von Neubau und bestehendem Wohnhaus genutzt werden. Klare Trennung der Nutzung Wohnen / Spielplatz durch die Zufahrt. Nutzung und Unterhaltung des Flur-stückes 278 geklärt. Nachteil: Kosten und Baumaßnahmen für die Verlegung der Zufahrt. Bestehende Ver- / Entsorgungsleitungen sind zu sichern.

► **Fazit:**
Bei allen drei Varianten bleiben die Spielgeräte erhalten. Die Bolzplatzfläche entfällt vollständig. Eine Ersatzfläche in vertretbarer Erreichbarkeit für die Kinder ist aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Die Freifläche auf dem Spielplatz Holunderstraße ist dafür ungeeignet. Inwieweit der Einzelbaum auf dem Neubaugrundstück erhalten werden kann, ist im Detail zu klären.
Der Ausschuss für Generationen, Soziales, Gleichstellung und Sport (AfGSGS) hat die Nutzung und Aufteilung der derzeitigen Spielplatzfläche zur Prüfung gestellt. Die vorgestellten Varianten stehen nunmehr zur Diskussion, wobei tendenziell die Intension des AfGSGS ist, die Spielplatzfläche zu verkleinern. Dementsprechend ergeht folgende

Beschlussvorschlag:

Die Spiel- und Bolzplatzfläche an der Kolmarer Straße ist zu reduzieren. Der Hochbau- und Planungsausschuss beauftragt daher die Verwaltung mit der Aufstellung einer entsprechenden Bebauungsplanänderung. Die heute vorgestellte Variante 3 dient dafür als städtebauliche Grundlage.

Schemmel