

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 28/2013
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

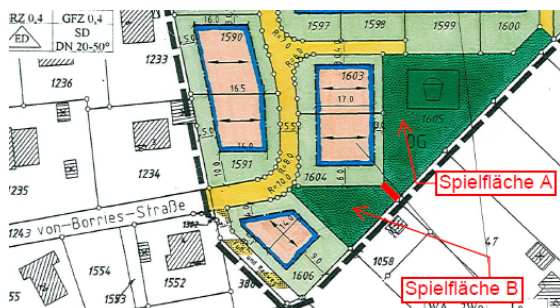
Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	22. Februar 2013

Bebauungsplan Nr. 06/02 "Leopoldshöhe-Nord" (Blatt A) im Ortsteil Leopoldshöhe
hier: Beratung über die weitere Nutzung einer Teilfläche des Spielplatzes im Bereich
"Von-Borries-Straße"

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	07.03.2013	

Sachdarstellung:

Der Spielplatz an der Von-Borries-Straße zeichnet sich durch zwei Spielflächen aus. Diese sind durch einen gemeinsamen Grundstücksabschnitt miteinander verbunden, funktional sind sie aber jeweils für sich zu betrachten.



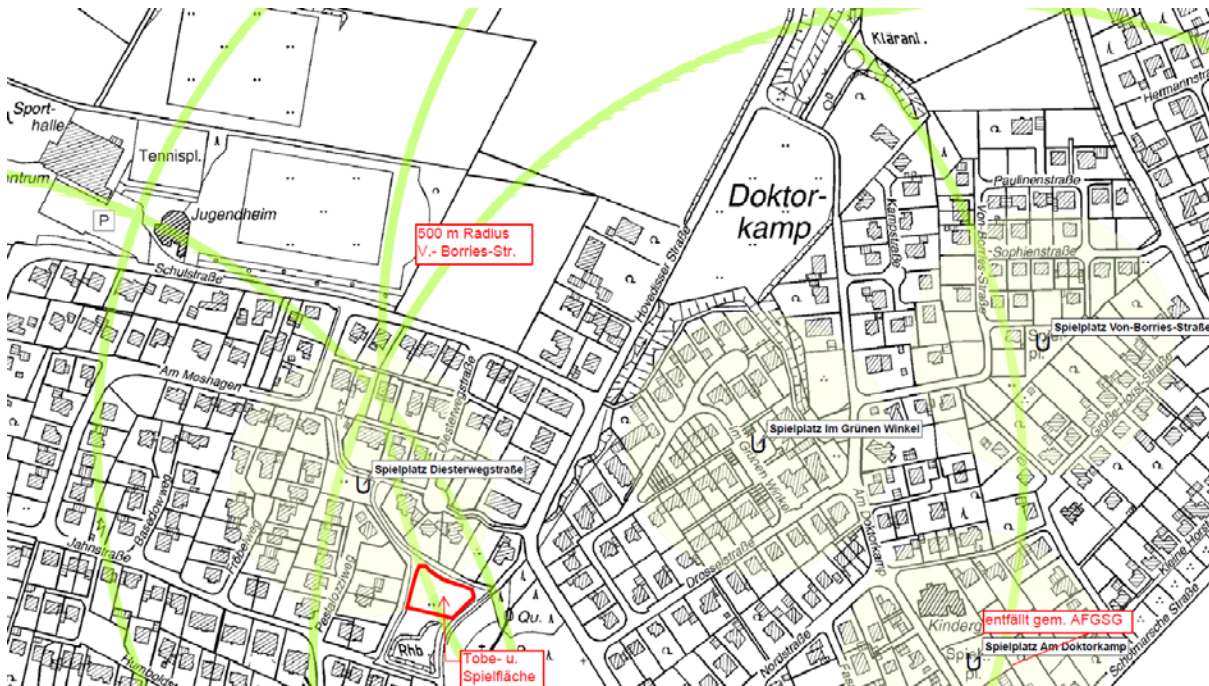
Die Spielfläche A (s. nebenstehende Skizze) ist als Spielplatz hergerichtet und ist mit einer Kletterturmkombination, einer Bobbycarbahn mit Startpodest, einer Schaukelkombination mit Vogelnestschaukel, einer Seilbahn, einem Zweifachreck, einem Sandkasten und Federwipptieren ausgestattet.

Auszug aus dem Bebauungsplan

Die Spielfläche B ist bisher nicht angelegt worden. Verwaltungsseitig war eine Ausstattung mit Tischtennisplatte, Jugendbänken und einem freistehenden Korbballständer vorgesehen. Nach Beschlusslage im AfSGSG vom 04.10.2012 soll die Spielfläche B einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Verwaltung ist daher beauftragt worden, Alternativen zu erarbeiten.

Im Gegensatz zum Spielplatz in der Kolmarer Straße, der in einem gewachsenen Wohnquartier liegt, befindet sich der Spielplatz Von-Borries-Straße in einem Neubaugebiet. Bekannterweise zeichnen sich diese in der Gemeinde Leopoldshöhe dadurch aus, dass sich vielfach Familien ansiedeln. Eine Analyse der Altersstruktur ist daher entbehrlich. Auch deshalb, weil gerade die Anwohner in diesem Neubaugebiet sehr viel Initiative und Eigenleistung in die Realisierung der Spielplatzfläche A investiert haben. Weitere für Kinder

und Jugendliche offiziell zugängliche Tobe- und Spielflächen sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Die nächste fußläufig erreichbare Fläche, wäre die kleine Grünfläche zwischen Regenrückhaltebecken und Friedhof, in Verlängerung der Stickstraße Siekweg bzw. die Schul- und Sportflächen in der Schulstraße.

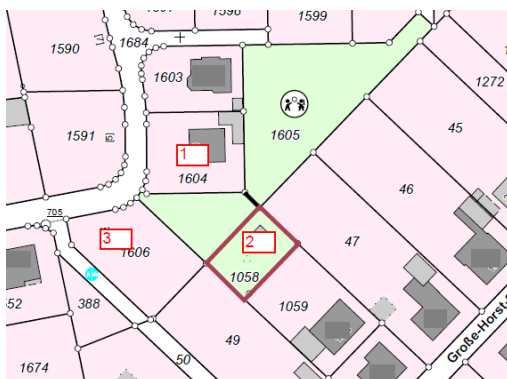


Welche Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich bei einer Aufgabe der Spielfläche B ? Mit ca. 540 qm wäre die Fläche für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ausreichend. Dagegen spricht, dass die Fläche

- aufgrund ihres Zuschnittes und den nötigen 3 m Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze und Wohnhaus kaum noch ein Gebäude mit vernünftigem Grundriss ermöglicht
- kein Abwasseranschluss vorhanden ist (weil dies für eine Spielfläche nicht benötigt wird) und deshalb dieser hergestellt werden muss. Die jetzige Straßenoberfläche ist hierfür zu öffnen
- die direkte Anbindung zur Von-Borries-Straße mit einer Breite von 2,70 m für eine Pkw-Zufahrt knapp ist.

Diese Rahmenbedingungen lassen eine Bebauung mit einem eigenständigen Einfamilienhaus nach Ansicht der Verwaltung nicht zu.

Eine weitere Möglichkeit ist, die Spielfläche B an eine der angrenzenden Nachbargrundstücke anzubinden.



Das Nachbargrundstück 1 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, deren Terrasse in Richtung der Spielfläche B liegt. Nach verwaltungsseitiger Einschätzung könnte sich das Interesse dieses Nachbarn max. um eine Erweiterung der Gartenfläche handeln. Eine Zuordnung zum Nachbargrundstück 2 würde zwar unter Einbeziehung einer Teilfläche des dortigen Gartens denkbar sein, jedoch

sprechen hier einige Aspekte dagegen. Auch hier wäre ein Kanalanschluss nicht vorhanden. Eine Anbindung an die Große Horst Straße schließt sich aus technischen Gründen aus und eine Anbindung an

die Von-Borries-Straße stellt sich wie bereits zuvor beschrieben dar. Das gleiche gilt für die verkehrliche Anbindung. Städtebaulich würde dagegen sprechen, dass der Neubau in den Garten- und Ruhebereich der Wohnhäuser von der Großen Horst Straße hineinwirkt.

Das *Nachbargrundstück 3* zeichnet sich dadurch aus, dass es noch nicht bebaut ist. Eine Erweiterung dieses Baugrundstückes ist daher noch optimal nutzbar. Zudem sind bei einer Verschmelzung der beiden Grundstücke die Fragen der verkehrlichen Anbindung und des Abwasseranschlusses geregelt. Diese Ausgangslage lässt diese Möglichkeit am sinnvollsten erscheinen.

Grundsätzlich sei nochmal darauf hingewiesen, dass die Spielfläche B ihre Berechtigung hat und die Verwaltung die Umsetzung der Ausstattung, nach Freigabe der Haushaltsmittel, vornehmen kann.

Gemäß dem Beschluss des AfGSGS hat der Hochbau- und Planungsausschuss nun zu entscheiden, ob eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Spielfläche B vorliegt oder nicht bzw. ob die Spielplatzfläche A ausreichend ist für die Umgebung. Nach dieser grundsätzlichen Entscheidung kann der Beschluss über die weitere Vorgehensweise erfolgen. Im Gegensatz zum Spielplatz in der Kolmarer Straße wird dieser Entscheidungsprozess als notwendig angesehen, weil aufgrund der räumlichen Situation (u.a. kleinere Baugrundstücke) die Betroffenheit bei einer Änderung des Bebauungsplanes in der Nachbarschaft eine andere ist. Es ergeht daher folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

1. Die Spielfläche A wird als ausreichend für die Versorgung des Neubaugebietes Paulinenstraße / Von-Borries-Straße und Umgebung für die Belange der Kinder und Jugendlichen angesehen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke 1 und 3 Gespräche zu führen. In diesem ist zu klären, in welchen Umfang eine Übernahme der Spielfläche B für diese interessant ist.

Schemmel