

Begründung
Zur 4. Änderung des Bebauungsplans
Katharinenanger



Anlass

Die öffentlichen Kinderspielplätze im Bereich des Bebauungsplans „Katharinenanger“ sollen neu geordnet und konzipiert werden. Hintergründe für diese Maßnahme sind

- Entfall des Verkehrsübungsplatzes an der Ecke Saarbürgstraße/Geschwister-Scholl-Straße
- Größere Dimensionierung der Spielplätze
- Schaffung eines Quartiersspielplatzes
- Zusammenlegung von kleineren Kinderspielplätzen

Maßnahmen

Der Verkehrsübungsplatz, der für die Schüler der benachbarten Grundschule angedacht war, wird von der Schule nicht mehr benötigt, da auf Flächen im Sportzentrum ausgewichen werden kann. Ein Teilbereich des Platzes bietet sich deshalb für die Anlage eines Kinderspielplatzes an. Der Spielplatz kann als sog. „**Nachbarschaftsspielplatz**“ konzipiert werden. Unter diesen Begriff sind Bereiche zu verstehen, die Spielflächen im Nahbereich mit Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe, vorzugsweise Vorschulkinder, umfassen. Die Spielflächen sollen sich in einer Entfernung von ca. 200 m zu den Wohnungen befinden. Die Größe für diesen Spielplatz liegt bei rd. 700 m². Im Gegenzug können die Spielplätze südlich des WA 3 – Baugebiets mit einer Fläche 450 m² und östlich des Wendeplatzes an der Edith-Stein-Straße mit 180 m² entfallen. Da im Umkreis drei Wohnblöcke mit ca. 70 Wohneinheiten vorgesehen sind, kann auf den Nachweis eines privaten Spielplatzes verzichtet werden, sofern sich der zukünftige Investor an den Herstellungskosten beteiligt (Ablösebetrag).

Spielflächen für **Quartiersbereiche** sollten sich in einer Entfernung bis 400 m Fußweg befinden. Sie sind insbesondere für Kinder von 6 bis 12 Jahren gedacht. Der vorgesehene Spielplatz für diese Altersgruppe ist im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Allerdings wurde eine Fläche von lediglich ca. 400 m² hierfür ausgewiesen. Zusammen mit dem benachbarten Bolzplatz (2400 m²) wurde angenommen, dass der Spielbereich ausreichen würde. Die Vorstellungen haben sich mittlerweile anders entwickelt. Zwischenzeitlich (Vorlage Stadtrat) wurde davon ausgegangen, dass eine Spielfläche von rd. 5000 m² benötigt wird. Die Größenangabe orientierte sich an der DIN 18034, wonach für Quartiersspielplätze Orientierungswerte von mindestens 5000 m² vorgegeben werden. Aufgrund von Nachbareinwendungen, die ein zu nahes Heranrücken an ihre Wohngärten befürchten, kann diese Größenangabe nicht umgesetzt werden. Da auch ein vorhandener Baumbestand zu berücksichtigen ist, verbleibt für den neuen Quartiersspielplatz noch eine Fläche von rd. 2500 m². Die Empfehlung der DIN kann damit zwar nur zu 50 % erreicht werden, im Vergleich zur ursprünglichen Planung bedeutet dies jedoch eine Flächenmehrung um 2100 m² bzw. 525 %. Zusammen mit dem benachbarten Bolz-

platz kann ein breit gefächertes Angebot für die Spiel- und Freizeitgestaltung der Anwohner zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge der Umverteilung der Spielplatzflächen erfolgt auch eine Bereinigung der Rad- und Gehwegführungen. So soll im Süden eine bestehende Baumgruppe erhalten und der Weg westlich an ihnen vorbeigeführt werden. Des Weiteren sollen die beiden kleinen öffentlichen Plätze mit rd. 400 m², die im Gabelungsbereich der Radwege vorgesehen waren, entfallen. Für sie wird keine Notwendigkeit gesehen. Zudem wird ein kleiner Beitrag für den Naturhaushalt geleistet, da weniger Fläche versiegelt werden muss.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltbericht

Kinderspielplätze werden in der Regel nicht versiegelt, d.h. die Oberflächen von Schutzbereichen um die Spielgeräte werden mit versickerungsfähigem Material (Sand, Kies) hergestellt. Lediglich für die Grundfläche der Spielgeräte selbst (Kletterhaus, Wippe etc.) erfolgt eine geringe Versiegelung. Der Anteil ist jedoch verschwindend gering und muss in der Bilanzierung nicht aufgenommen werden.

Zu beachten ist auch, dass sich die Spielplatzfläche für den Nachbarschaftsspielplatz annähernd aufhebt (neu 700 m² - alt 630 m²). Somit ist lediglich im Bereich des Quartiersspielplatzes eine Flächenzunahme zu registrieren. Aus den vor genannten Gründen kann auf Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Wie in den vorhergehenden Begründungen zu den Änderungen 1 und 2 bereits dargelegt, ist in der Gesamtbilanz zum Bebauungsplan Katharinenanger ein Überschuss an Flächenrücknahmen in Höhe von rd. 4,9 ha zu verzeichnen. Auch aus diesem Grunde ist ein Ausgleich für die geringe Flächenversiegelung (Spielgeräte sh. oben) nicht erforderlich.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Vergleich zu den Vorgängerplanungen nicht weiter beeinträchtigt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann aus diesem Grunde verzichtet werden. Da zudem das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist von der Umweltprüfung abzusehen.

Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen auf Seiten 7 und 8 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (sh. Anlage).

Realisierung

Das Baugebiet ist bzw. wird dieses Jahr noch zu rd. 60 % bebaut sein. Da viele Familien mit Kleinkinder zugezogen sind, kann von einem dringenden Bedarf an Kinderspielplätzen gesprochen werden. Die Spielplätze sollen deshalb sobald als möglich realisiert werden.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 27.07.2005
i.A.

Michler
Baurätin z.A.