

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 35/IV. Änderung (Teilfläche am Katenstücken)**

---

Der B-Plan Nr. 35/II. für das Gebiet am Katenstücken ist seit dem 12.05.1993 rechtsverbindlich. Mittlerweile ist die Bebauungstätigkeit im Wohngebiet weitestgehend abgeschlossen. Lediglich der geplante Kinderspielplatz am Ende des Wendehammers wurde noch nicht realisiert. Grund hierfür ist eine Untersuchung der Verwaltung hinsichtlich der Erforderlichkeit des Ausbaues dieses Spielplatzes. Dabei hat sich herausgestellt, dass der mittlerweile fertiggestellte Spielplatz am Hirtenweg mit einer Größe von 1.100 m<sup>2</sup> rein rechnerisch den Bedarf des Baugebietes Rensefeld Süd einschließlich des Bereiches am Katenstücken abdeckt. Hierbei war zu berücksichtigen, dass das Baugebiet fußläufig nur ca. 250 m vom Kinderspielplatz am Hirtenweg entfernt ist, folglich innerhalb des geforderten maximalen Radius von 300 m liegt und stark befahrene Straßen nicht überquert werden müssen. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass beide Baugebiete einen relativ hohen Anteil an Eigenheimen mit Grünbereichen aufweisen, so dass auch auf den Privatgrundstücken zu einem gewissen Anteil dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern entsprochen werden kann. Im Ergebnis kann auf den Ausbau des Kinderspielplatzes an der Straße Katenstücken verzichtet werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung hat deshalb den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Planes Nr. 35/II. mit dem Ziel gefasst, die ursprünglich für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> in Wohnbauland umzuwandeln. Zuvor wurden von der Verwaltung drei Alternativen für die künftige Nutzung der Fläche untersucht.

#### **1. Möglichkeit: Nachbarschaftstreffpunkt**

Im Ergebnis war die Notwendigkeit, an der Straße Katenstücken einen Nachbarschaftstreffpunkt zu schaffen, nicht gegeben. Die Gärten der Einfamilienhausgrundstücke bieten die Möglichkeit, solche Treffen abzuhalten. Bei einem größeren Teilnehmerkreis (Straßenfest) kann der Wendehammer am Ende der Straße genutzt werden. Bei der Errichtung eines ausgebauten Treffpunktes besteht die Gefahr, dass sich dort Personen aufhalten, die nicht in der Straße wohnen.

#### **2. Möglichkeit: Kleinkinderspielplatz**

Auch hierfür wurde keine Notwendigkeit gesehen. Auf dem Spielplatz Hirtenweg ist ein Kleinkinderbereich vorhanden. Durch die starke Frequentierung dieses Platzes und durch größere Kinder wäre es von Vorteil, wenn kleinere Kinder einen eigenen geschützteren Bereich für sich hätten. Allerdings wäre die Fläche in der Straße Katenstücken hierfür nur eingeschränkt nutzbar. Sie ist für diese Zielgruppe zu abgelegen. Ein gefahrloses und bequemes Erreichen ist nicht gegeben. Für die in der unmittelbaren Nähe wohnenden Kleinkinder stehen Hausgärten, in denen sie spielen können, zur Verfügung, so dass ein unmittelbarer Bedarf nicht besteht.

### 3. Möglichkeit: Bolzplatz

In den Wohngebieten Windberg, Rensefeld und Bollbrüch gibt es für Kinder keine Gelegenheit zum Bolzen. Auf Grund des Einzugsbereiches würde sich diese Fläche für eine derartige Nutzung grundsätzlich anbieten. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wäre ebenfalls eine B-Plän-Änderung notwendig gewesen. Im Zuge dieses Verfahrens wäre eine immissionsschutzrechtliche Prüfung erforderlich gewesen. Es scheint allerdings ausgeschlossen, dass die geltenden Richtwerte eingehalten werden können, wenn Wohnräume nur 5 m von dem Bolzplatz entfernt sind.

Als Fazit musste aus der Sicht der Verwaltung festgehalten werden, dass keine der aufgeführten Planungsalternativen eine überzeugende und schlüssige Alternative zu dem Beschluss, diese Flächen zu Wohnbauzwecken umzuwandeln, dargestellt hätte.

Den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen nach spielerischer Betätigung wird dennoch in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Der nächstgelegene Spielplatz am Hirtenweg befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Darüber hinaus bietet das Cleverautal weitere Betätigungsfelder in einer naturnahen Umgebung.

Die Planung sieht für das Grundstück eine bauliche Nutzung vor, die sich an die vorhandene Ausweisung südwestlich der betreffenden Fläche anlehnt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die äußere Gestaltung wurden weitgehend übernommen, damit sich das neue Gebäude harmonisch in die bestehende Struktur einfügt.

Als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne von § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden textliche Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Verbesserung des Wasserhaushaltes getroffen (s. Ziff. 1).

Bei der Grundstücksgröße von ca. 1.100 m<sup>2</sup> und einer GFZ von 1.25 können maximal 375 m<sup>2</sup> (einschl. Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen) versiegelt werden. Das bedeutet, dass nach dem „Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“, vom 03.07.1998, der das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ regelt, eine gleich große Fläche entsiegelt und die Bodenfunktion wieder hergestellt werden müsste.

Ersatzweise ließe sich der Ausgleich herstellen, wenn im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und mind. im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Dafür ermittelt sich die Fläche wie folgt:

1. ca. 1.100 m<sup>2</sup> x 0,25 = ca. 275 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche
2. ca. 275 m<sup>2</sup> x 0,5 = ca. 137 m<sup>2</sup> zu entwickelnde landwirtschaftliche Fläche
3. ca. 1.100 m<sup>2</sup> x 0,125 = ca. 137 m<sup>2</sup> wasserdurchlässige Oberflächenbeläge
4. ca. 137 m<sup>2</sup> x 0,3 = ca. 41 m<sup>2</sup> zu entwickelnde landwirtschaftliche Fläche

Demnach wären ca. 180 m<sup>2</sup> (Nr. 2 + Nr. 4) aus landwirtschaftlichen Flächen zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.


Es wird empfohlen, das über die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinausgehende Kontingent auf Grund der geringen Flächengrößen von dem noch anzulegenden Ökokonto abzubuchen. Hierfür kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Teilfläche der in dem neuen F-Plan dargestellten Ausgleichsfläche in Anspruch genommen werden.

Das benachbarte Gewerbegebiet im Norden erforderte Festsetzungen zu Konfliktbewältigung mit den von dort zu erwartenden Schallimmissionen. Hierzu wurde unter Ziff. 2 des Textes eine Grundrissgliederung der baulichen Anlage festgesetzt.

Eine F-Plan-Änderung wird durch diese Planänderung nicht erforderlich, da es sich hier lediglich um die Änderung eines Grundstückes handelt und der F-Plan nicht parzellenscharf ist. Außerdem wird der in der Aufstellung befindliche neue F-Plan die Fläche bereits als Wohnbauland darstellen.

Durch die Planänderung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten. Das Gebiet ist über die Straße Katenstücken voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hierüber ebenfalls gesichert.

Stadt Bad Schwartau, 14. Mai 04



(Schubert)  
Bürgermeister



