

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 18.07.2012
BV-0139/2012
öffentlich

Amt:	Bau- und Serviceamt
Bearbeiter:	Eckert

Datum:	18.07.2012
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	28.08.2012							
Bauausschuss	10.09.2012							
Hauptausschuss	20.09.2012							
Gemeinderat	04.10.2012							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 24 für das Wohngebiet "An der neuen Torstraße" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf
Verlagerung des Spielplatzes / Ausweisung einer externen Fläche

Beschluss

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Ausweisung einer externen Fläche auf dem Flurstück 65 der Flur 2 in der Gemarkung Ebendorf für die Nutzung bzw. Errichtung eines bedarfsgerechten Spielplatzes für das Wohngebiet „An der Neuen Torstraße“ (in Kombination mit dem örtlichen Spiel-/Freizeitflächenbedarf).**
- 2. Die planungsrechtliche Sicherung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Nr. 24 für das Wohngebiet „An der Neuen Torstraße“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf ist mittels textlicher Festsetzung vorzunehmen, die Sachlage ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen.**

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 24 mit örtlicher Bauvorschrift für das Wohngebiet „An der neuen Torstraße“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf

Ausweisung eines externen Spielplatzes

Per Beschluss des Gemeinderates in seiner Sitzung am 01.12.2011 (BV-0038/2011) wurde die Aufstellung des oben benannten Bebauungsplanes bestätigt. Im Ergebnis der vorangegangenen Erörterungsphase wurde allerdings zusätzlich entschieden, gleich im Vorfeld der Vorplanung einen Kinderspielplatz zu berücksichtigen.

Resultierend aus den vorangegangenen Abstimmungen mit dem Vorhabenträger (Evangelische Kirchengemeinden Ebendorf und Barleben im Kirchspiel Barleben, vertr. durch den Pfarrer Herrn Johannes Könitz und Herrn Dr. Querfurth von seiten der Kirche beauftragten Projektmanagement GmbH) ist bekannt, dass mit der Umsetzung eines Kinderspielplatzes die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf die Realisierung des Wohngebietes zu überprüfen wäre. Diesbezüglich erfolgte die entsprechende Mitteilung zur Sachlage. Um zeitnahe Rückinformation auch in Bezug auf die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses wurde gebeten.

Da eine schriftliche Reaktion bis Ende April 2012 nicht vorlag, gleichwohl jedoch bekannt wurde, dass eine Vergleichsoption zur Spielplatzausweisung möglich wäre, wurde seitens der Verwaltung reagiert und folgender Vorschlag unterbreitet.

Auszug aus der gemeindlichen Mitteilung vom 02.05.2012:

... Aus Sicht der Verwaltung wurde diesbezüglich geprüft, inwieweit das Flurstück 65 in der Flur 2 der Gemarkung Ebendorf als sogenannte Ausgleichfläche „Spielplatz“ in Betracht gezogen werden kann.

Entsprechend den normativen Empfehlungen der DIN 18034 (Spielplätze und Freiräume) sollten sich Spielflächen im Nachbarschaftsbereich für Kinder unter 6 Jahren in einer Entfernung bis 200 m (Sicht- und Rufweite zur Wohnung) und im Quartiersbereich für Kinder von 6 bis 11 Jahren in einer Entfernung von 400 m Fußweg befinden.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgegebenheiten innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 24 i.V.m. den Ihrerseits vorgetragenen Argumenten zur Wirtschaftlichkeit der Wohngebietenentwicklung sollte aus Sicht der Verwaltung dennoch die Option der Fläche am Schnarsleber Weg berücksichtigt werden. Folglich wird grundsätzlich empfohlen, diese Alternativfläche in das Bebauungsverfahren einzubeziehen und somit dem Bedarf an Spielflächen gerecht zu werden. Allerdings sollte dann auf die Gesamtsituation abgestellt werden, befürwortet wird daher eine kombinierte Anlage für Kinder in den Altersgruppen bis 12 Jahre.

Zur Aufnahme der bauplanungsrechtlichen Festsetzung ist die dauerhafte Sicherung der Fläche erforderlich. Vorstellbar sind sowohl die Flächenübertragung an die Gemeinde (ggf. Ausgleichzahlung / unter Berücksichtigung der Herstellungskosten) oder auch ein Erbbaupachtvertrag (100 Jahre / Pachtzins = 0).

Vorsorglich ergeht der Hinweis, die Realisierung eines Spielplatzes innerhalb des Wohngebietes „An der Neuen Torstraße“ in einer angemessenen Größenordnung (also auch zur Nutzung von „gebietsfremden“ Kindern) nicht optimal geeignet erscheint. Eine Ausweisung ausschließlich für die Wohngebietenutzung würde wahrscheinlich in ein bis zwei Spielgeräten und einer Bank enden, Konflikte mit unmittelbaren Anliegern (siehe Bürgerinitiative zur Erneuerung des Spielplatzes Zum Eichenplatz) sind nicht auszuschließen. Im Vergleich ist zu erwähnen, dass der Spielplatz im Wohngebiet „Ammensleber Weg I“ –

Barleben mit dem Einzugsgebiet beider Wohngebiete (Ammensleber Weg I und II) – ca. 165 Reihen-/ Doppel- oder Einfamilienhäuser eine Größe von 600 m² umfasst. Innerhalb des Wohngebietes „An der neuen Torstraße“ – Ebendorf sind ca. 18 Eigenheime zu erwarten.

Das nunmehr vorgeschlagene Grundstück hat insgesamt eine Größe von 2.680 m². Aufgrund der Lage dürfte grundsätzlich davon auszugehen sein, dass nachbarschaftliche Konflikte nicht gegeben sind. Bei Nutzung des gesamten Grundstückes könnte nunmehr eine größere Spiel- / Freizeitfläche, durch Kombination verschiedener Gerätschaften bei Berücksichtigung unterschiedlicher Altersgruppen, geschaffen werden, die sowohl dem wohngebietseigenen als auch dem gebietsfremden Bedarf gerecht wird.

Auszug Flurkarte



Das evangelische Kirchspiel Barleben teilte mit Schreiben vom 14. Juni mit, dass der Gemeindegemeinderat grundsätzlich bereit ist, das Flurstück 65 der Flur 2 in der Gemarkung Ebendorf zur Verfügung zu stellen. Es wird angeboten, das Grundstück der Gemeinde für 75 Jahre zum geringst möglichen Erbbauzins zu übergeben, möglicherweise „null“. Auf die z.Zt. geltenden kirchlichen Bedingungen und auf die kirchenaufsichtliche Genehmigung wurde verwiesen. Als Bedingung wurde weiterhin vorgetragen, „dass die Errichtung, Herstellung und Unterhaltung des Spielplatzes bei der Kommune liegt“.

Die Bedingungen des Gemeindegemeinderates i.V.m. den gemeindlichen Vorstellungen (100 Jahre Erbbauzins / Pachtzins = 0) werden derzeit geprüft. Es wird eine Kosten-

schätzung / Abwägung möglicher Kosten zur Realisierung eines wohngebietseigenen Spielplatzes i.V.m. einer örtlich bedarfsgerechten Spielfläche erstellt / beurteilt. Auf dieser Basis wird eine erneute Abstimmung mit dem Vorhabenträger vorzunehmen sein.

Zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens besteht die Notwendigkeit zur Entscheidung im Hinblick auf die Ausweisung einer geeigneten Spielfläche. Unter Berücksichtigung eines bedarfsgerechten Wohngebietsspielplatzes i.V.m. einer kombinierten Spielanlage für die gesamte Ortslage für verschiedene Altersgruppen, wird daher empfohlen, die externe Ausweisung auf dem Flurstück 65 in der Flur 2 der Gemarkung Ebendorf vorzunehmen. Die Entfernung zum direkten Ortskern bzw. auch zu den vorhandenen Wohnbauflächen, erscheint fußläufig durchaus zumutbar, je nach Bedarf sind auch öffentliche Pkw-Stellplätze innerhalb der Verkehrsanlage „Schnarsleber Weg“ vorhanden.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung ist im o.g. Bebauungsplanverfahren mittels textlicher Festsetzung aufzunehmen, im Rahmen der Begründung ist die Sachlage darzustellen.

Für die Ausgestaltung der möglichen externen Spielfläche (Art und Weise der Ausstattung) und ggf. weiterer konditioneller Vereinbarungen bedarf es einer gesonderten Beschlussfassung, die ungeachtet des Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten ist.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Ebendorf erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 87 Absatz 1 Ziffer 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Rechtsgrundlage:

§§ 2 ff. Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	95,00 €
-------------------------------	----------------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluß/Kapitaldienst/Folgela- sten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- Einnahmen	
		(i.d.R.= se/ Kreditbedarf)	(Zuschüs- se/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA	
<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> NEIN	

Anlagen

keine