



Datum, 11.10.2023 - Drucksachen Nr.:

## Vorlage

**XIII/282/2023**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	17.10.2023	
Bauausschuss	01.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023	

### **23-02 Bebauungsplan Hochwiese III 1. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach – Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB**

#### **Sachdarstellung:**

Das Grundstück Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 12 Flurstück 156 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hochwiese III (Rechtskraft: 14.02.1977).

In den Haushaltsberatungen 2021 wurde beschlossen, die Spielplatzfläche „Auf der Erlenwiese“ als Wohnbaufläche zu veräußern.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Grundstück derzeit als „Grünfläche mit Spielplatz“ ausgewiesen. Um eine zukünftige Wohnbebauung auf dieser Fläche zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der eher für Kleinkinder geeignete Spielplatz (ca. 390 m<sup>2</sup>), auf dem zwei Wipptiere, eine Rutsche, ein kleines 2-fach Reck und ein kleiner Sandkasten stehen, ist nicht sonderlich stark frequentiert. Der untergeordnete Spielplatz kann durch den größeren Spielplatz am Trollblumenweg (ca. 470 m<sup>2</sup>), der in ca. 550 m fußläufiger Entfernung liegt und durch den Bolzplatz Goldammerweg (ca. 4660 m<sup>2</sup> - ca. 400 m Entfernung) kompensiert werden.

Während der Entwicklungsmaßnahme wurden sehr viele Spielplätze errichtet, da mit einem großen Zuzug von insbesondere jungen Familien gerechnet wurde. Aufgrund des demografischen Wandels sind heute deutlich weniger junge Familien dort wohnhaft, wodurch sich der Bedarf an Spielplätzen geändert hat.

Aus Sicht des Leistungsbereiches Familie, Sport und Kultur bestehen keine Bedenken oder begründete Einwände zum Verkauf der Spielplatzfläche.

Der Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft sieht ebenfalls die Notwendigkeit des Spielplatzes bedingt der Nutzung nicht. Eine Erschließung für Kanal und Wasser ist sichergestellt.

Die umliegenden Grundstücke in den Straßen „Am Hasenberg“ sowie die in Richtung Feld gelegenen Grundstücke „Auf der Erlenwiese“ dürfen zum Parken nicht angefahren werden. Auch die in zweiter Reihe befindlichen Grundstücke in der Straße „Kleine Struht“ dürfen nicht angefahren werden. Die Stellplätze in diesem Bereich werden alle in größeren Garagenanlagen nachgewiesen (siehe Luftbild im Anhang). Die zu den Grundstücken führenden Wege haben zum Teil nur eine Breite von 2,70 m bis 3,00 m.

Da die Stellplätze in den umliegenden Garagenanlagen ausgeschöpft sind, könnten bei einer Wohnbebauung der Spielplatzfläche die Stellplätze nur direkt auf dem Grundstück nachgewiesen werden. In der Vergangenheit

gab es jedoch schon einige Anfragen bezüglich der Errichtung von Stellplätzen auf anderen Grundstücken. Aus städtebaulicher und verkehrsrechtlicher Sicht wurden diese bisher immer abgelehnt.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den Ausbau von Stellplätzen an Wohngrundstücken, die nicht direkt an parallel zur Fahrbahn verlaufende Gehwege, sondern über schmale Wegeflächen ohne ausgewiesenen, baulich abgesetzten Gehweg (fußläufig) erschlossen sind.

Dies errechnet sich aus folgenden gesetzlichen Mindestbreiten:

Maximale Fahrzeugbreite gemäß §32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO: 2,55m

Sicherheitsabstand bei vorsichtiger Fahrweise (OLG Hamm NZV 1995, 402 6U 88/94): 0,50m

Mindestbreite ohne Hinzurechnung des Platzbedarfs von Fußgängern: 3,05m

Zusammenfassend: Bei Wegebreiten von bis zu 3,05 m kann ein gesetzlicher Mindestabstand zu Fußgängern rechnerisch nicht gewährleistet werden. Ebenso sind insbesondere Wegeflächen, die die fußläufige Anbindung zu Wohngrundstücken mit zentralen Garagen/Stellplatzzusammenschlüssel darstellen, oftmals baulich nicht für regelmäßiges Befahren von Kraftfahrzeugen ausgelegt.

Die Bebauungsplanänderung soll in einem Vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die voraussichtlichen Kosten für die Bebauungsplanänderung betragen ca. 5000 €.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan aus städtebaulicher und verkehrsrechtlicher Sicht nicht aufzustellen. Der Bodenrichtwert lag 2022 in diesem Gebiet bei 360€/m<sup>2</sup>. Die Spielplatzfläche mit einer Größe von rund 390 m<sup>2</sup> könnte für rund 140.000 Euro verkauft werden. Sollte die Spielplatzfläche nicht verkauft werden, fehlt die Summe im Haushalt 2024.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Hochwiese III 1. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht aufzustellen.

Birger Strutz  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Übersicht Umgebung
3. Fotos