

GEMEINDE EICHENAU

Begründung zur

5. Änderung des Bebauungsplanes B 9 Winterstraße Nord für den Bereich der Grundstücke F1StNrn. 1856/25 und 1856/27

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau
- Bauamt -

1. Bisherige Festsetzungen

Mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenau wurde der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord am 31. Juli 1998 rechtsverbindlich.

Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße setzt zwischen den Straßen „Am Bogen“ und „Bürgermeister-Handelshäuser-Straße“ eine öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz –, die beidseitig von öffentlichen Zuwegungen von 3 m Breite erschlossen werden soll, fest. Die Spielplatzfläche ist von Doppelhausbebauung umgeben.

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Im Zuge der umliegenden Bautätigkeit wurde die öffentliche Grünfläche, die wohl auch temporär als Spielplatz genutzt worden ist, und der Weg der diese Fläche vom „Am Bogen“ her erschließt hergestellt. Im 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord ist eine weitere Zuwegung von der Bürgermeister-Handelshäuser-Straße kommend festgesetzt, die noch nicht hergestellt ist. Da diese Zuwegung auch das südlich angrenzende Grundstück erschließt, ist sie von der vorliegenden Änderungsplanung nicht erfasst.

Die seinerzeitige Bauherrin, eine Wohnungsbaugesellschaft, hat am 24.01.1980 einen Antrag zur Widmung des „Kinderspielplatz einschl. Zuwegung“ gestellt. Gemäß den Bestimmungen des BayStrWG wurde der Zuweg als öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg gewidmet. Für die Widmung der Spielplatzfläche fehlte die Rechtsgrundlage, da solche Nutzungsarten nicht straßenrechtlich gewidmet werden können. Deshalb wurde von der Wohnungsbaugesellschaft die Eintragung einer dinglichen Sicherung der Spielplatznutzung zugunsten der Gemeinde im Grundbuch erbeten. Eine solche Eintragung ist jedoch nicht erfolgt.

Der Spielplatz ist seinerzeit wohl dennoch eingerichtet und vermutlich privat betrieben worden. Momentan wird er aber augenscheinlich nicht mehr genutzt, bzw. ist er nicht mehr benutzbar: der Weg ist zugewachsen, Spielgeräte sind nicht mehr vorhanden. Die Eigentümer der Spielplatzfläche haben mit Schreiben vom 19.06.2005 die straßenrechtliche Einziehung von Weg und Spielplatz beantragt.

Bei der Entstehung verschiedener Wohnanlagen in den 70er und 80er Jahren im westlichen Ortsbereich von Eichenau war es gängige Praxis, dass Spielplätze von den Bauträgern angelegt und von diesen unterhalten wurden. Die Gemeinde sah sich außerstande im rasch anwachsenden Ortsbereich ausreichend öffentliche Spielflächen zu erstellen.

Mittlerweile besteht in ca. 400 m Entfernung an der Herbststraße ein sehr schön angelegter öffentlicher Spielplatz. Die Bevölkerungsstruktur im Bereich zwischen der Straße Am Bogen und der Bürgermeister-Handelshäuser-Straße hat sich mittlerweile geändert, so dass hier zur Zeit keine Kinder unter 11 Jahren mehr wohnen. Außerdem sind im Einzugsbereich des Baugebietes überwiegend Wohnhäuser mit eigenen Gärten vorhanden, so dass hier Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder vorhanden sind.

Die Notwendigkeit zur Erhaltung des Kinderspielplatzes ist nicht mehr gegeben, so dass dieser aufgelassen und die Nutzung geändert werden kann.

Die Ausweisung als Verkehrsfläche und Kinderspielplatzfläche wird aufgehoben. Nicht gewünscht ist mit der Aufhebung der bisherigen Nutzung eine gleichzeitige Baurechtsmehrerung bei einer eventuellen Zumessung zu den anliegenden Grundstücken. Da die Grundstücke bereits bebaut sind, würde eine Baurechtsmehrerung für einzelne Grundstücke zu einer städtebaulich nicht erwünschten Änderung der Wohnanlage durch Anbauten führen. Die Flächen werden deshalb als private Grünflächen „Hausgärten“ festgesetzt.

3. Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge des 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord nicht berührt werden, kann die 5. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord werden von der Änderung nicht berührt.

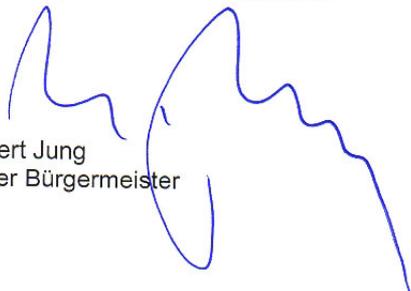
Eichenau, den 11.11.2005


L. Dietz



GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den ...09.05.2006


Hubert Jung
Erster Bürgermeister