

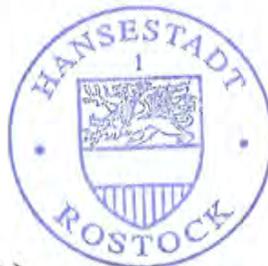
# Hansestadt Rostock

**Bebauungsplan Nr. 09.W.28**

**Wohnbaufläche „Biestow“/1. Änderung**

## BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 01.07.1998



ausgefertigt am 01.09.1998

  
.....  
Oberbürgermeister

## Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“

### 1. Anlaß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“

---

Der Bebauungsplan Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“ ist am 24.03.1995 mit der Bekanntmachung im Städtischen Anzeiger in Kraft getreten. In der Planzeichnung der Satzung des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nach § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Eine Festsetzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung enthalten. Diese sind lediglich in der Begründung im Abschnitt „Öffentliche Freiflächen“ unter Punkt 7.1 „Kinderspielplätze“ genannt.

Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung „Parkanlage“ die Nutzung als Spielplatz nicht mit einschließt, da es für diese Nutzung eine spezielle Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (1) 15 BauGB gibt. Aufgrund einer Erforderlichkeit von Spielplätzen in einem Wohngebiet dieser Typik ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplätze“ im Bebauungsplan Wohnbaufläche „Biestow“. Da diese mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden sollen, bleibt die Nutzungsart „Grünfläche“ grundsätzlich bestehen und ändert sich lediglich die Zweckbestimmung von „Parkanlage“ in „Spielplatz“.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im ordentlichen und nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Bürgerschaft hat dazu in ihrer Sitzung am 28.01.1998 die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“ und der Begründung dazu gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung wurde vom 23.02.1998 bis zum 28.03.1998 durchgeführt und von der Änderung betroffene Träger öffentlicher Belange parallel dazu beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient nicht automatisch einer Legalisierung der vorhandenen Spielplätze, sondern soll Bau- und Planungsrecht für 2 Spielplätze auf öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet „Biestow“ schaffen.

Das Vorhandensein von 2 Spielplätzen und damit die Rechtmäßigkeit der Errichtung dieser Anlagen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes und somit für die Abwägung nicht von Bedeutung.

### 2. Erforderlichkeit der Spielplätze

---

Das Wohngebiet „Biestow“ wird bei vollständiger Fertigstellung ca. 800 Wohnungen, überwiegend in Reihenhäusern, beinhalten. Damit werden etwa 2000 Menschen in diesem Baugebiet ihr neues Zuhause finden - nicht wenige werden Familien mit Kindern und Jugendlichen sein.

Die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen innerhalb von Wohngebieten gehört zu den Aufgaben der im Rahmen sozialer Betreuung im weiteren Sinn nach § 2 Abs. 2 KV M-V von der Stadt innerhalb des eigenen Wirkungskreises zu schaffenden Einrichtungen. (Fickert/Fieseler, BauNVO, § 3 Rn. 25)

Ein Kinderspielplatz ist eine für eine altersgemäße Entwicklung eines Kindes wünschenswerte, wenn nicht gar erforderliche Einrichtung, um einem Kind einen von Beeinträchtigungen der Umwelt weitgehend ungestörten Aufenthalt im Freien zu ermöglichen und ihm u.a. Gelegenheit zu geben, sein Sozialverhalten im Spielen mit anderen Kindern zu trainieren. Seinem jeweiligen Alter entsprechend ist ein Kind sowohl bei seinem Aufenthalt auf dem Spielplatz als auch auf dem Hin- und Rückweg auf eine Beaufsichtigung angewiesen. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, gehören Spielplätze in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung (BVerwG. Ur. v. 12.12.1991). Das gilt jedenfalls für Kinder bis zu 14 Jahren und Spielplätze mit herkömmlicher Ausstattung.

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von 3 - 6 Jahren sind auf den Wohnbauflächen mit direktem Bezug zur Wohnbebauung anzulegen. Als Richtwert für die Größe der Spielflächen wird 0,5 m<sup>2</sup>/EW angenommen. Die Mindestgröße dieser Anlagen soll jeweils 25,0 m<sup>2</sup> betragen.

Maßgeblich für die Anlage von Spielplätzen, die nach § 8 Abs. 3 und 4 Landesbauordnung (LBau-O) auf dem Baugrundstück oder als Gemeinschaftsanlage in unmittelbarer Nähe des Grundstückes bereitzustellen sind, und deren Bemessung ist die Satzung der Hansestadt Rostock, Beschluß-Nr. 681/44/93 vom 03.02.1993. Über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder gilt § 2 (2):

„Die Größe der nutzbaren Spielfläche muß mindestens 25 m<sup>2</sup> (Nettospielfläche) betragen.

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m<sup>2</sup>.“

Für Kinder und Jugendliche bis zu einem Alter von 12 Jahren sollen, wie bereits dargelegt, aufgrund einer teilweise noch erforderlichen Beaufsichtigung und von Sicherheitsfragen beim Spielen selbst und auf dem Weg von und zum Spielplatz ebenfalls Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung errichtet werden. Kinder und Jugendliche über 12 Jahre bedürfen nicht mehr der wohnnahen Betreuung. Hier genügt es, in zumutbarer Entfernung entsprechende altersgerechte Spielanlagen anzubieten. Im System der öffentlichen Grünflächen in der Südstadt/Biestow gibt es hierzu entsprechende Angebote. Diese befinden sich in einer Entfernung von maximal 1000 m:

- Spielanlagen im Kringelgrabenpark
- Sportanlagen Damerower Weg

Damit ist die Nutzung der 2 Spielplätze im Bebauungsplangebiet für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre geplant und wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung nach § 9 (1) 15 BauGB geregelt:

- zulässig sind Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre

### 3. Standortwahl der Spielplätze

---

Die Einordnung der Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre kann nur auf öffentlichen Grünflächen erfolgen. Durch das Bebauungsplangebiet zieht sich ein System öffentlicher Grünflächen, das eine Vernetzung der einzelnen Teilbereiche des Wohngebietes untereinander und dieser Bereiche mit umgebenden Nutzungen, insbesondere im Süden (freie Landschaft) und im Norden (Kleingartenanlage) ermöglichen soll. Die Spielplätze sollen in dieses System der Kommunikation und sozialer Kontakte integriert werden. Aufgrund einer Mindestgröße der Spielplätze kommen lediglich wenige Grünflächen dafür in Betracht:

- zwei rechteckige Grünflächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
- zwei rechteckige Grünflächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (am Sildemower Weg)
- die große „zentrale“ Grünfläche mit Wasserfläche an der Planstraße A
- die Grünfläche in südwestlicher Verlängerung der „großen Grünfläche“ nördlich des Sildemower Weges

Aufgrund der Nord-Süd-Teilung des Wohngebietes durch die Planstraße A soll je ein Spielplatz nördlich und südlich dieser Planstraße angeordnet werden. Damit erfolgt eine Zuordnung zu den Wohnquartieren im Umfeld und die Vermeidung von häufigen Querungen der Planstraße A als mögliche Unfallquelle.

Außerdem ist mit der Standortfestlegung beabsichtigt, annähernd gleiche Entfernungen innerhalb des Wohngebietes „Biestow“ für alle Nutzer der Spielplätze anzubieten.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich die Anordnung eines Spielplatzes am Nordrand und eines Spielplatzes am Südrand des Wohngebietes „Biestow“. Die Wahl der jeweils östlichen Grünfläche an den beiden Rändern entspricht dem Prinzip der bestmöglichen Erreichbarkeit aus dem Gebiet durch eine relative Mittellage in Ost-West-Ausdehnung des Gebietes und die direkte Verknüpfung beider Spielplätze über einen Nord-Süd-Grünverbund, das kleine Wohngebietszentrum und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ tangierend.

Der nördliche Standort liegt damit in der Übergangszone zur Kleingartenanlage „Frischer Wind“ und dient der sozialen Vernetzung vor dem Hintergrund der geplanten „Öffnung“ der Gartenanlage für die Öffentlichkeit mit Möglichkeiten der Querung und Verbindung verschiedener Baugebiete. Der südliche Standort ist ein Element des Übergangs der Grünverbindungen aus dem Baugebiet in die freie Landschaft.

#### 4. Konfliktpotential

---

Aufgrund der Nachbarschaft der geplanten Spielplätze zu Wohnnutzungen kommt dem Lärmschutz im Rahmen der Abwägung besondere Bedeutung zu. Kinderspielplätze, die nach ihrer Ausstattung für Kinder bis zu 14 Jahren eingerichtet sind, sind sozialadäquate Einrichtungen innerhalb einer Wohnbebauung. Die mit ihrer Nutzung einhergehenden Lärmbelastigungen sind als Bestandteil des Wohnens zumutbar (Fickert/Fieseler, BauNVO, § 3 Rn. 25.41). Geräusche als Ausdruck von Spieltrieb und Freude sind Lärmstörungen, die wie Geräuschbelastigungen durch den Kfz.-Verkehr und Rasenmäher unvermeidbar sind. Sie sind Auswirkungen des familiengebundenen Wohnens (Fickert/Fieseler, BauNVO, § 3 Rn. 25.4).

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Errichtung von Spielplätzen vorgesehenen zwei Standorte stellen sich in Beziehung zu ihrem baulichen Umfeld mit Wohnnutzung wie folgt dar:

Die nördliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ hat eine Fläche von ca. 1450 m<sup>2</sup>, der südliche ca. 1350 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Größe des Wohngebietes, der Verträglichkeit im unmittelbaren Umfeld und der altersbedingten Ausbildung sind Spielplätze in einer Größe von maximal 250 m<sup>2</sup> angemessen. Diese nehmen damit nur ca. 18 % der Gesamtgrundstücksfläche ein und geben ausreichend Möglichkeiten der Randbepflanzung zu den angrenzenden Privatgrundstücken zur Gewährleistung eines wirksamen Sichtschutzes. Der Abstand der Spielplätze zu den Grundstücksgrenzen beträgt damit ca. 8 m, zu den Baugrenzen ca. 20 m für den nördlichen und ca. 10 bzw. 20 m für den südlichen Spielplatz.

Der Spielplatz am Sildemower Weg liegt zwischen Einfamilienhausgrundstück und am Übergang zur freien Landschaft. Die im Vergleich zum nördlichen Spielplatz vorhandene relative „städtebauliche Weite“ macht die Einordnung des Spielplatzes in diese städtebauliche Situation unkompliziert. Durch die Anwohner als unmittelbar Betroffene wurden auch keine Bedenken gegen den Spielplatz geäußert.

Die Untersuchungen des Amtes für Umweltschutz zum Lärm, der von Spielplätzen an den geplanten Standorten im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen kann, hat gezeigt, daß nur bestimmte Arten von Spielplätzen bei diesen Abständen, insbesondere am Nordrand unzumutbare Lärmquellen darstellen, die über das von den Anwohnern hinnehmbare Maß hinausgehen. Der Forderung nach Ausschluß bestimmter Spielplätze wird somit gefolgt und in Verbindung mit der Altersbeschränkung ergänzend festgesetzt:

- zulässig sind nur Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre

Mit dieser Festsetzung werden Abenteuer-, Bolz- und Ballspielplätze ausgeschlossen und Einschränkungen vor allem im Hinblick auf

- Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastigungen
- Vermeidung zweckentfremdeter Nutzung des Spielplatzes getroffen.

Damit wird den wichtigsten Bedenken im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefolgt und von den Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht.