TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2013/01867

Datum: 23.04.2013

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.05.2013	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Umsetzung des Spielflächenkonzeptes der Stadt Meckenheim;
hier: Spielplatz "Johann-Sebastian-Bach-Weg", Spielfläche Nr. 44

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das bereits im Jahre 2007 begonnene Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 62 „Am Jungholzhof“, 14. Änderung gemäß § 13a Abs.1 und 2 BauGB fortzuführen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Umwandlung der derzeitigen Spielplatzfläche in Wohnbaufläche.

2. Es erfolgt die Endwidmung der Spielfläche Nr. 44 „Johann-Sebastian-Bach-Weg“. Die dortigen Spielgeräte werden umgehend entfernt, der Bereich der früheren Spielfläche gliedert sich anschließend bis zur Beendigung des Bauleitplanverfahrens als öffentliche Fläche in das vorhandene Fußwegnetz ein**.**

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Auf Grundlage des im Ausschuss für Stadtentwicklung am 8. März 2007 beschlossenen Spielflächenkonzeptes für die Stadt Meckenheim, entschied der Sozialausschuss der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 3. Mai 2007 über die Entbehrlichkeit/Aufgabe sowie den Erhalt der einzelnen Spielplätze im Stadtgebiet Meckenheim. Am 31. Mai 2007 wurde diese Prioritätenliste dann im Ausschuss für Stadtentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten untersucht und zur weiteren Bearbeitung bestätigt. Die Spielfläche Nr. 44 wurde als entbehrlich und als Potentialfläche für eine Wohnbebauung eingestuft.

Am 9. August 2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss, im April 2008 der Offenlagebeschluss zum Bauleitplanverfahren für die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Jungholzhof“.
Das Verfahren wurde am 27. November 2008 jedoch bis auf den Abschluss von weiteren Untersuchungen ruhend gestellt, nachdem sich eine Interessengemeinschaft für den Erhalt des Spielplatzes eingesetzt hatte.
Nach eingehender Überprüfung der Sachverhalte, Diskussion und Abwägung in den Sitzungen des zuständigen Jugendhilfeausschusses, beschloss dieser am 11. Dezember 2012 zum Spielplatz „Johann-Sebastian-Bach-Weg“:

„Der Jugendhilfeausschuss stellt fest, dass der Spielplatz Nr. 44- „Johann-Sebastian-Bach-Weg“ entbehrlich ist. Der Spielplatz ist aus der Prioritätenliste zu streichen.
Dem Ausschuss für Stadtentwicklung wird empfohlen, diese Fläche als Grünfläche auszuweisen.“

Auf Grundlage des Beschlusses fand eine mögliche Prüfung der Alternativen durch die Verwaltung statt.

Für den Spielplatz „Johann-Sebastian-Bach-Weg“ liegen folgende Sachverhalte vor:

Die derzeitige Spielfläche stellt sich als eine mit Pflaster und Beton-Palisaden auf verschiedenen Höhenniveaus gestaltete Aufenthaltsfläche dar, in die eine Rutsche sowie ein Klettergerüst integriert sind. Der dort befindliche Sandkasten wird mittels der Palisadeneinfassung von der restlichen Spielfläche abgegrenzt. Kleine Teilbereiche sind begrünt, 8 Laubbäume fassen die Spielfläche seitlich ein. Der Spielplatz wird allseits von Fußwegverbindungen flankiert und weist eine Größe, inklusive der beiden seitlich verlaufenden Wege, von ca. 450 m² auf.
(Luftbild Anlage 1)

Folgende Möglichkeiten zur Umwandlung des Platzes hat die Verwaltung untersucht:

A) Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zur Umwandlung der Fläche in eine vermarktbare Wohnbaufläche (Entwurf siehe Anlage 2).

Die Anlage 2 zeigt die mögliche Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 320 m². Eine direkte Zufahrt zum Grundstück ist, wie auch bei der bereits vorhandenen Bestandsbebauung, nicht möglich, so dass hierfür mind. 1 PKW Stellplatz aus der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkfläche mit zu verkaufen ist. Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks verläuft in die an das Grundstück angrenzenden Fußwegverbindungen, so dass diese keinen Umbauaufwand erfordern. Ein Umbauaufwand entsteht ausschließlich für den Käufer in der Freimachung des Baugrundstücks (Pflaster, Betonpalisaden, möglicher Aufwuchs). Diesen schätzt der Fachbereich 66, Verkehr und Grünflächen, auf circa 15.000 – 20.000 Euro. Unter wirtschaftlicher Betrachtung ergeben sich folgende Werte:

Bodenrichtwert: 185 €/m², Minderung 10%, da es sich um ein kleinteiliges Baulückengrundstück handelt, das keinen eigenen Stellplatz auf dem Baugrundstück bietet. Somit ergibt sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 166,50 €/m² für das angebotene Baugrundstück.

Buchwert NKF 74 €/m² Spielplatzfläche
19 €/m² Parkplatzfläche

Ausgangswert Verkauf: ca. 320 m² x 166,50 €/m²	=	53.280,00 €
Abzüglich Mehraufwand Freimachung Gelände-Mittelwert	=	18.280,00 €
	=	**35.000,00 €**
Zuzüglich Verkauf Stellplatz 12,5 m²	=	3.500,00 €
Verkaufserlös geschätzt	**=**	**38.500,00 €**

Dem gegenüber stehen:		
Buchwert aus NKF für Spielfläche 320 m² x 74 €/m²	=	23.680,00 €
Buchwert aus NKF für Parkplatzfläche 12,5 m² x 19 €/m²	=	237,50 €
Planungskosten Verfahren 2008 und 2013	=	3.500,00 €
Gesamt Buchwert und Kosten	**=**	**27.417,50 €**
geschätzter Ertrag über Buchwert	=	**11.082,50 €**

Zusätzlich zum Ertrag über Buchwert ergibt sich bei Verkauf des Grundstücks eine jährliche Entlastung des Haushalts durch den Wegfall der Unterhaltungskosten des Spielplatzes in Höhe von circa **2.115 Euro.**

B) Erhalt der Fläche als öffentliche Grünfläche

Variante B.1.
- Abbau der Spielgeräte, Ausbau der Fallschutzplatten (Verschleiß/Rutschgefahr)
- Umgestaltung des Sandkastens und des Fallschutzbereichs als Pflanzfläche
- Alle Einrichtungsgegenstände (Pflaster /Betonpalisaden) bleiben erhalten

Herstellungskosten:	5.000 Euro
Jährliche Unterhaltungskosten :	1.500 Euro
Kosten im ersten Jahr der Herstellung:	**6.500 Euro**
Folgekosten Unterhaltung jährlich	**1.500 Euro**

Variante B.2.
- Abbau der Spielgeräte
- Freimachung des Geländes von allen Einrichtungsgegenständen; hier: Pflaster, Fallschutz, Betonpalisaden etc.
- Planung und Herstellung einer Grünfläche

Herstellungskosten:	23.280 Euro
Jährliche Unterhaltungskosten :	2.000 Euro
Kosten im ersten Jahr der Herstellung:	**25.280 Euro**
Folgekosten Unterhaltung jährlich	**2.000 Euro**

In Anbetracht der aufgestellten Kosten gilt es parallel zu betrachten, dass in unmittelbarer Umgebung das Sportzentrum mit umfangreichen Grün- und Spielflächen fußläufig erreichbar ist. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Haushaltskonsolidierung empfiehlt die Verwaltung daher die Umwandlung der Fläche zur Wohnbaufläche, mit dem Ziel der Vermarktung.

Meckenheim, den 23.04.2013

Christoph Lobeck	Waltraud Leersch
Sachbearbeiter	Leiterin

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 derzeitige Spielplatzfläche / spätere Wohnbaufläche

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen