

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 05.07.2017
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0197/17

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	25.07.2017	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.08.2017	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.08.2017	öffentlich
Stadtrat	17.08.2017	öffentlich

Thema: Weiterführung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 131-1 "Nachtweide" im Teilbereich ohne Spielplatzfläche

In der Sitzung des Stadtrates am 05.11.2015 wurde die DS0272/15 (Beschluss-Nr. 632-020(VI)15) wie folgt geändert beschlossen und lautet wie folgt:

1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich und die Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich ist im beiliegendem Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

3. ***Im Rahmen der Auslegung des B-Planes wird im B-Plan-Gebiet der Standort für einen Kinderspielplatz geprüft und eingearbeitet.***

Dem unter Beschlusspunkt 3 erteilten Prüfauftrag kommt die Verwaltung mit folgendem Ergebnis nach:

Im Rahmen der laufenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 131-1 „Nachtweide“ wurden zwei Entwürfe erstellt, vom Stadtrat beschlossen und öffentlich ausgelegt. Mit dem Beschluss zum ersten Entwurf wurde seitens des Stadtrates der Beschluss gefasst, einen öffentlichen Kinderspielplatz im Plangebiet einzuordnen, diesem Beschluss folgend enthielten beide B-Plan-Entwürfe eine entsprechende Festsetzung, jeweils an verschiedenen Stellen im Plangebiet platziert mit entsprechender Begründung. Beide Standorte wurden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer abgelehnt (Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung). In Vorbereitung der erforderlichen

Beschlussfassung zur Abwägung zu diesen Stellungnahmen fanden Prüfungen der Verwaltung der jeweiligen Belange statt mit folgendem Ergebnis:

1. Bedarf:

Grundlage für die Bedarfsermittlung muss die vom Stadtrat am 09.07.2015 mit Beschluss-Nr. 462-016(VI)15 bestätigte Spielplatzflächenkonzeption 2015 -2020 (2030) bilden, da diese die Fachplanung zum Belang „Kinderspiel- und Freizeitflächen“ darstellt.

Diese Konzeption weist für den Stadtteil Neustadt eine Bedarfsdeckung an Kinderspiel- und Freizeitflächen hinsichtlich des Bedarfs nach Kinderzahl und nach Netzstruktur aus und sieht bis 2025 keinen Handlungsbedarf. Hinsichtlich des Maßnahmenkonzeptes hat die Spielplatzflächenkonzeption für die Neue Neustadt das Ziel, die vorhandenen Flächen mittel- bis langfristig zu erweitern/sanieren/auszubauen. Zum Zeitpunkt 2015 bestand im Stadtteil ein Überhang an Spiel- und Freizeitflächen von 2.063 m².

Bei Zugrundelegung dieser Fachplanung ist es schwierig, eine Begründung zu finden, auf privaten Grundstücksflächen einen öffentlichen Kinderspielplatz mit mindestens 1.000 m² Fläche im Rahmen der B-Plan-Änderung festzusetzen (kleinere Flächen sind in der Pflege und Unterhaltung unwirtschaftlich und auch in der Gestaltungsmöglichkeit eingeschränkt).

Der Eigenbedarf aus dem Plangebiet kann derzeit nur geschätzt werden. Nach 2. Entwurf zum B-Plan und erfolgter Parzellierung eines der aktuell beiden durch Wohnen überplanten Grundstücke ist mit ca. 70 bis 80 Wohneinheiten zu rechnen. Es liegt jedoch zum 2. Entwurf eine Anregung eines Grundstückseigentümers vor, die eine Umnutzung des derzeitigen Gewerbegrundstücks zum Wohnen beinhaltet. Die Prüfung der Realisierbarkeit ist noch nicht abgeschlossen. Bei Annahme einer Wohnbebauung auch auf diesem Grundstück ist mit einer Gesamtzahl von ca. 100 bis 120 Wohneinheiten, ganz überwiegend im Sektor Einfamilienhausbebauung, im Plangebiet auszugehen. Unter der grundsätzlichen Planungsprämisse von ca. 10 m² Spielplatzfläche je Kind und 1,2 Kindern je Wohneinheit ergäbe sich ein Spielplatzflächenbedarf von ca. 1.200 bis 1.400 m². Dem gegenüber steht ein Überhang an Spielplatzflächen im Stadtteil Neue Neustadt von gut 2.000 m² Fläche.

Eine sachliche Begründung für die Planung eines neuen Kinderspielplatzes im Plangebiet aus Bedarfsgründen ist somit nicht gegeben.

2. Lage:

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz befindet sich an der Morgenstraße/Ecke Heinrichstraße und damit ca. 260 m vom Rand des Plangebietes entfernt, die Distanz vom entferntesten Punkt der geplanten Wohnflächen liegt bei knapp 500 m. Es besteht eine Fußgängerampel, die ein gefahrloses Queren der dazwischenliegenden öffentlichen Straße Nachtweide ermöglicht. Ein weiterer Spielplatz befindet sich an der Robert-Mayer-Straße und liegt etwa 750 m vom Rand des geplanten Wohngebietes entfernt. Über den neuen Schroteradweg und den Schöppensteg ist auch dieser Spielplatz gut zu erreichen.

Eine sachliche Begründung für die Planung eines neuen Kinderspielplatzes im Plangebiet aus Gründen der Erreichbarkeit/ Netzstruktur der Kinderspielplätze im Stadtteil ist somit nicht gegeben.

3. Grundstückssituation:

Die zukünftigen Bauflächen befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Für die bis zum 2. Entwurf der B-Plan-Änderung als Allgemeines Wohngebiet geplanten Flächen gibt es zwei Eigentümer, für die ggf. mit einem 3. Entwurf geplante Erweiterung der Wohngebietsflächen käme ein dritter Eigentümer hinzu. Die Planung eines Kinderspielplatzes kann insofern nur unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erfolgen.

Die Fläche des Plangebietes ist gemäß erfolgter Boden- und Altlastenuntersuchungen belastet und erfordert erheblichen Aufwand, um eine Eignung als Wohnbaufläche zu gewährleisten (Entsiegelung und Entsorgung, Bodenauftrag, Bodenluftdrainage). Bei Anlage eines Spielplatzes entstünden weitere Anforderungen, da für diese sensible Nutzung die höchsten Vorgaben durch die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bestehen. Die

Herstellungskosten für eine Spielplatzfläche im Bereich der Altlastenfläche „Junkerswerke“ können somit sehr hoch und unwirtschaftlich werden.

4. Realisierung:

Seitens der Landeshauptstadt Magdeburg sind keine Haushaltsmittel für einen neuen Spielplatz verfügbar. Die Finanzierung der Herstellung und auch der Unterhaltungskosten eines Spielplatzes sind durch die Spielplatzflächenkonzeption fixiert worden und werden im jeweiligen genehmigten Jahr zur Verfügung gestellt. Die Herstellungskosten des zusätzlichen Spielplatzes von ca. 140.000 Euro und auch die Unterhaltskosten von ca. 3.500 Euro/Jahr sind nicht abgesichert. Dies bedeutet aber auch, dass die Folgekosten der Instandhaltung etc. nicht in der Finanzplanung des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg (SFM) abgebildet sind. Die finanzielle Ausstattung des SFM ist aber schon jetzt begrenzt.

Damit wäre eine Realisierung nur durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzusichern durch Übertragung der Aufgabe auf den/ die Grundstückseigentümer und Investoren im Gebiet der B-Plan-Änderung. Dabei ist der Grundsatz gemäß § 11 Abs. 2 BauGB wie folgt zu beachten:

„Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.“

Derzeit laufen bereits Verhandlungen mit einem potentiellen Erschließungsträger, dem Eigentümer der nördlichen Flächen im Planänderungsgebiet. Dieser Investor hat bereits Gutachten im Rahmen der laufenden B-Plan-Änderung finanziert (Boden- und Altlastenuntersuchung, Bodenluftuntersuchung, Versickerungsgutachten). Der Investor würde die Haupteerschließungsstraße und die öffentlichen inneren Erschließungsstraßen sowie das geplante Regenwasserrückhaltebecken und anteilige öffentliche Grünflächen herstellen und kostenfrei an die Stadt übertragen. Damit würde dieser Investor bereits über das übliche Maß hinaus Vorleistungen für die weiteren Grundstückseigentümer übernehmen, welche sich deutlich im 6-stelligen €-Bereich bewegen. Die Verhandlung einer Ablösesumme für die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes überschreitet somit den Grundsatz der erforderlichen Angemessenheit der Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB.

Der geplante Spielplatz liegt auf der Grundstücksfläche des zweiten Eigentümers. Dieser beabsichtigt aufgrund bestehender Pachtverhältnisse, mindestens bis 2020 keine Veränderungen auf dem Grundstück vorzunehmen und hat Widerspruch zum geplanten Spielplatz auf seinem Grundstück eingelegt. Unabhängig von der fehlenden sachlichen Begründung wäre eine Realisierung also frühestens ab 2021 möglich.

Künftig sollte mit den potentiellen Erschließungsträgern über die finanzielle Beteiligung an der nach Spielplatzflächenkonzeption geplanten Sanierung des Spielplatzes SP010 Morgenstraße/Heinrichstraße verhandelt werden im Rahmen der Verhandlungen eines städtebaulichen Vertrages zur Planrealisierung und unter Beachtung des vorgenannten Grundsatzes zur Angemessenheit der Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB.

Derzeit wird durch die Verwaltung eine Richtlinie erarbeitet, welche die Kriterien für den Fall der Ablöse der Kosten für Spielplatzflächen regeln soll.

Zusammenfassend sieht die Verwaltung bei Abwägung aller oben genannten Belange keine Möglichkeit, einen öffentlichen Kinderspielplatz im Planänderungsgebiet sachgerecht zu begründen.