

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                                  Amt 61	Datum 04.08.2003
---	---------------------

I N F O R M A T I O N

**I0288/03**

	Tag	Sitzung	
		öffentlich	nichtöffentlich
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	12.08.2003		X
	21.08.2003	X	

Thema:

**Information Bebauungsplan Nr. 225-2 "Saures Tal / An den Röthen" - Spielplatz**

**Bürgerbeschwerden zum Kinderspielplatz "Saures Tal / An den Röthen" – Sachstand und Entscheidungsvorschlag zur weiteren Verfahrensweise**

Der Kinderspielplatz südlich der Straße Auf der Grauwacke liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 225-2 "Saures Tal" und 225-3 "An den Röthen". Er wurde im Frühjahr hergestellt. Die Baugenehmigungen wurden am 14.05.2003 erteilt. Die Eröffnung fand am 16.05.2003 statt.

**1. vorgebrachte Beschwerden**

Die Eigentümer der Grundstücke Auf der Grauwacke 3 und 6 legten schriftlich Beschwerde gegen den Spielplatz ein. Von den Bürgern wurden folgende Argumente vorgebracht:

- falsche Aussagen der Verwaltung bei der Vergabe der Grundstücke im "Sauren Tal"
- falsche bzw. fehlende Information über die Anschlussplanung ("An den Röthen")
- kein tatsächlicher Bedarf für einen Spielplatz in den Gebieten "Saures Tal" und "An den Röthen" aufgrund der Wohnform (Einfamilienhäuser)
- Beeinträchtigung der Wohnqualität insbesondere durch Lärm, bedingt durch die Größe der Anlage (Zusammenlegung der Spielplätze "Saures Tal" und "An den Röthen") und der damit geschaffenen Möglichkeit für die Aufstellung großer, lärmintensiver Spielgeräte, der Zahl der Kinder die zum Teil aus anderen Wohngebieten / Stadtteilen kommen oder gebracht werden (Fahrzeugverkehr), der missbräuchlichen Benutzung der Geräte vor allem durch Jugendliche bis in die späten Abendstunden
- Abwägungsmängel u. a. wegen des Fehlens eines Lärmschutzgutachtens und damit Rechtswidrigkeit der Baugenehmigungen

Es liegt ein umfangreicher Schriftverkehr zwischen der Verwaltung und den Bürgern vor der mit dem Ziel geführt wurde, Missverständnisse auszuräumen und einen für die Beteiligten akzeptablen Zustand zu erreichen. Darüber hinaus fand ein Ortstermin mit einem der Bürger, Amt 23, Amt 61 und dem Magdeburger Stadtgartenbetrieb statt.

### **1. Bebauungsplanverfahren / Begründung der Festsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 225-2 "Saures Tal" wurde am 09.07.1998 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Der Plan erlangte mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.12.1998 Rechtskraft. Als die Grundstücke vergeben wurden, lag der Plan als Satzung vor. Bereits der Entwurf zum B-Plan 225-2, der vom 23.01.-23.02.1998 offengelegt worden war, enthielt südlich der Straße Auf der Grauwacke eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und der Größenangabe 860 m<sup>2</sup>.

Es hat nachweislich keine Änderung zur Lage und zur Größe des Spielplatzes im Verfahren gegeben. Den Erwerbern der Baugrundstücke wurde der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung zur Kenntnis gebracht.

Die im B-Plan 225-2 festgesetzte Spielplatzfläche endet an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das anschließende Gelände befindet sich im Bebauungsplan Nr. 225-3 "An den Röthen". Dieser Bebauungsplan lag zum Zeitpunkt der Vergabe der Grundstücke im "Sauren Tal" im Entwurf vor und enthielt im nördlichen Bereich nur die Festsetzung "öffentliches Grün". Erst der 2. Entwurf zum Bebauungsplan 225-3, der aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereiches zu einer grundlegenden Änderung der städtebaulichen Struktur des Gebiets führte und der vom 15.06.-16.07.2001 auslag, enthielt im Norden eine auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Spielplatzfläche. Der 3. Entwurf (Auslegung vom 07.06.-09.07.2002) stimmte bezüglich des Spielplatzes mit dem 2. Entwurf überein. Nach der Abwägung der zu den Entwürfen eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan Nr. 225-3 "An den Röthen" in dieser Form am 12.12.2002 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 20.05.2003 rechtsverbindlich.

Die Verwaltung kann nur auf den jeweils gültigen Planungsstand hinweisen. Die Vergrößerung des Baugebiets "An den Röthen" durch den Erwerb von Ackerflächen und die damit verbundene vollständige Überarbeitung des Entwurfs erfolgte erst nach 1998.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen, sind u. a. die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dazu gehören auch die Kinder für die mit Spielplätzen Flächen zur Verfügung gestellt werden auf denen sie ihre motorischen Fähigkeiten und ihr Sozialverhalten trainieren können.

Aufgabe einer kinderfreundlichen Kommunalpolitik ist daher die Schaffung ausreichender Spiel-, Erfahrungs- und Entfaltungsräume für junge Menschen. Mit Beschluss Nr. 322-18 (II)95 hat sich der Stadtrat zu dem Leitsatz "Landeshauptstadt Magdeburg eine kinderfreundliche Stadt" bekannt. In Umsetzung dieses Beschlusses wurde die Dienstanweisung zur Durchführung einer Kinderfreundlichkeitsprüfung (SDA 90/02) erlassen.

Im Hinblick auf den Charakter der Bebauungsplangebiete (Einfamilienhaussiedlungen) wurde bei der Gestaltung des Spielplatzes auf Anlagen für Kleinkinder wie Sandkästen und ähnl. verzichtet. Das Spielen der Altersgruppe von 0-6 Jahre findet überwiegend auf den Hausgrundstücken statt. Die größeren Kinder benötigen mehr Bewegungsraum, suchen den Kontakt zur Gruppe und beginnen sich einer ständigen Beaufsichtigung zu entziehen. Für diese Bedürfnisse der Heranwachsenden sind die Wohngrundstücke nicht mehr geeignet.

Grundlage für die Bemessung von Spielflächen im Rahmen von Bauleitplanverfahren bildet der Mustererlass der ARGE BAU, der Orientierungswerte von 2-4 m<sup>2</sup> Spielfläche / Einwohner empfiehlt. Für den Bebauungsplan Nr. 225-3 "An den Röthen" wurde der untere Wert gewählt. Von den sich daraus ergebenden 1800 m<sup>2</sup> Spielfläche wurden 800 m<sup>2</sup> im Süden des Gebiets festgesetzt und 1000 m<sup>2</sup> an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Der Spielplatz "Saures Tal / An den Röthen" umfasst, wie in den Bebauungsplänen enthalten, 1800 m<sup>2</sup> Fläche. Die größere Grundstücksfläche ergibt sich dadurch, dass die Spielplatzfläche innerhalb eines als öffentliches Grün festgesetzten Bereiches liegt.

Die zwei nebeneinander liegenden, sich aber in unterschiedlichen Plangebieten befindenden Flächen mit einer identischen Festsetzung der Nutzung wurden gemeinsam entwickelt. Dadurch war sowohl eine optimale Gestaltung des Spielplatzes als auch eine ökonomischere Bewirtschaftung möglich..

Der Spielplatz gliedert sich in Bereiche für unterschiedliche Altersgruppen. Die Geräte die für größere Kinder gedacht sind, wurden südlich der Straße Auf der Grauacke angeordnet. Die Kleineren sollen sich mehr im rückwärtigen Abschnitt der an künftige Bauparzellen grenzt aufhalten.

## **2. ergänzende Anmerkungen zum Sachverhalt**

Attraktive, neu angelegte Spielplätze werden auch von Kindern aus weiter entfernt gelegenen Wohnstandorten besucht. Dieser "Spielplatztourismus" wurde vom Magdeburger Stadtgartenbetrieb auch an anderen Standorten beobachtet. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass es sich dabei um eine vorübergehende Erscheinung handelt.

Der unsachgemäße Gebrauch der Spielgeräte und der oft lautstarke Aufenthalt von Jugendlichen auf dem Spielplatz bis in die Abendstunden sind Probleme die im gesamten Stadtgebiet auftreten.

Der Spielplatz wurde vom Stadtordnungsdienst zu unterschiedlichen Zeiten bis in die Abendstunden regelmäßig bestreift. Es wurde festgestellt, dass am Tage eine zweckentsprechende Nutzung stattfindet. In den Abendstunden halten sich oftmals kleinere Gruppen von Jugendlichen (3-8 Personen, 14-17 Jahre) dort auf. Sie sind dem näheren Wohnumfeld zuzuordnen.

Ordnungswidriges Verhalten wie ruhestörender Lärm, Vandalismus usw. wurde nicht festgestellt. Dem Ordnungsamt liegen bislang (21.07.03) keine Bürgerhinweise oder Beschwerden zum Verhalten der Jugendlichen auf dem Spielplatz vor. Eine Nachfrage des Ordnungsamtes beim zuständigen Polizeirevier West ergab, dass sich seit der Eröffnung des Spielplatzes am 16.05.03 mehrere Bürger wegen Ruhestörung vor allem in den späten Abendstunden an die Polizei wandten und es deshalb wiederholt zu Polizeieinsätzen kam. Im Ergebnis der Einsätze erfolgten keine polizeilichen bzw. ordnungsrechtlichen Maßnahmen. Unabhängig davon wurde der Kontakt zu den Jugendlichen aufgenommen. Sie wurden belehrt, zeigten Einsicht und verließen oftmals von sich aus den Platz.

Der zuständige Streetworker des Jugendamtes wird sich ebenfalls vor Ort einen Überblick verschaffen und schriftlich informieren.

Beim Magdeburger Stadtgartenbetrieb gingen nach der Eröffnung des Spielplatzes mehrere Hinweise auf starke Vermüllung und Vandalismusschäden ein. Bei den daraufhin sofort erfolgten Kontrollen vor Ort wurden weder eine besonders starke Verschmutzung noch Vandalismus festgestellt. Die wöchentlichen Routinekontrollen haben keine Auffälligkeiten ergeben.

Es ist beabsichtigt den Spielplatz zu beschildern. Der Text wird spielplatzrelevante Auszüge aus der Gefahrenabwehrverordnung und der Grünanlagensatzung enthalten. Mit dieser Maßnahme wird der überwiegenden juristischen Auffassung zu diesem Punkt entsprochen. Ein Hinweisschild mit der Bitte um Einhaltung der Ruhe ab 20 Uhr wurde bereits angebracht.

Nach der vorliegenden Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht) werden die mit der bestimmungsgemäßen Benutzung eines Kinderspielplatzes für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Beeinträchtigungen (vorwiegend Geräusche) als ortsüblich und sozial adäquat betrachtet und sind deshalb von den Nachbarn hinzunehmen. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) berücksichtigt den Verkehrs- und Gewerbelärm. Für den von Kinderspielplätzen ausgehenden Lärm existieren keine Grenzwerte.

### 3. Rechtslage

Die beiden Bebauungspläne (225-2 "Saures Tal", 225-3 "An den Röthen") setzen jeweils eine Fläche von 860 bzw. 1000 m<sup>2</sup> für einen Kinderspielplatz fest. Die Abwägung erfolgte im Hinblick auf den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan und nur auf die dort enthaltene Spielplatzfläche. Aufgrund der Lage und der Ausführung stellen diese Teilflächen sich als einheitlicher Spielplatz dar. Damit muss davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Auswirkungen des hergestellten Spielplatzes andere sind als bei den jeweiligen in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Teilflächen für sich genommen, die separate Gestaltung der Flächen vorausgesetzt. Dies liegt schon daran, dass der große Spielplatz für eine höhere Zahl von Kindern Anlaufpunkt ist. Es kann nicht vorausgesetzt werden, dass eine durchschnittliche Nutzung entsteht, die der anteiligen Nutzung der jeweilig im Bebauungsplanverfahren erfassten Teilfläche entspricht. Vielmehr werden sich die Kinder an bestimmten Spielgeräten orientieren und so eine punktuell stärkere Frequentierung eines bestimmten in nur einem Bauleitplan erfassten Bereiches vornehmen. Unter diesem Aspekt muss festgestellt werden, dass der Abwägungsgegenstand (Spielplatz) nicht fehlerfrei in die jeweiligen Bebauungsplanverfahren eingebracht wurde.

In beiden Bebauungsplänen hätte klargestellt werden müssen, dass die dort erfasste Fläche Teil eines größeren Spielplatzes ist.

Vom Grundsatz her gilt zwar, dass sich eine Gemeinde keine planerische Zurückhaltung in der Berücksichtigung der Belange von Kindern auferlegen sollte, sie müssen jedoch im Abwägungsprozess korrekt und zweifelsfrei erfasst werden.

### 4. weitere Verfahrensweise

Die Verwaltung stellt folgende Varianten zum weiteren Umgang mit dem Problem zur Diskussion und Entscheidung:

1. Die Bebauungspläne Nr. 225-1 "Saures Tal" und 225-3 "An den Röthen" werden nochmals ins Verfahren genommen. D. h., sie werden mit einer textlichen Festsetzung versehen die auf den jeweils anderen Bebauungsplan und die dort festzusetzende Teilfläche des Spielplatzes verweist und erneut zur Auslegung gebracht.
2. Der Spielplatz wird insgesamt verlagert. Der neue Standort befindet sich im Bebauungsplan Nr. 225-2 "Saures Tal" südlich der Poststraße, zwischen der Sporthalle und dem St.-Laurentius-Weg. Diese Fläche ist kommunales Eigentum. Der B-Plan 225-2 setzt hier Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Spielfeld"(2400m<sup>2</sup>) und "Bolzplatz / Festplatz"(1600 m<sup>2</sup>)fest. Zur Zeit ist das Gelände ungenutzt (Wiese). Die Bebauungspläne Nr. 225-2 "Saures Tal" und 225-3 "An den Röthen" müssen dazu geändert werden. Der überwiegende Teil der jetzigen Spielplatzfläche wird dabei in Bauland umgewandelt. Die ca. 2080 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche können vermarktet und dadurch Einnahmen erzielt werden (ca. 126 700 EUR). Zu den Kosten der Umverlegung des

Spielplatzes liegt eine detaillierte Schätzung des Magdeburger Stadtgartenbetriebs vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Spielgeräte demontiert und weiterverwendet werden. Trotzdem weicht der finanzielle Aufwand (ca. 259 320 EUR) nicht wesentlich von den Herstellungskosten (ca. 265 000 EUR) ab und ist somit nicht über den Grundstücksverkauf abzudecken.

3. Es wird nur die Metallrutsche "Nessi" an den unter 2 genannten Standort umgesetzt. Die Kosten für diese Maßnahme einschließlich der Gestaltung des Umfeldes betragen ca. 67 200 EUR.
4. Errichtung eines Spielbereiches östlich des St.-Laurentius-Weges unter Verwendung von "Nessi", der Drehscheibe und des hohen Balancierseils vom Spielplatz Saures Tal / An den Röthen. Kosten: ca. 71 690 EUR.

Die Verwaltung schlägt die Variante 1 zur Beschlussfassung vor.

#### Begründung:

- Variante 1 Es ist zu erwarten, dass die Beschwerden der Bürger anhalten. Ein Rechtsstreit ist nicht auszuschließen. Die nochmalige Auslegung beider Pläne ermöglicht eine umfassende, transparente und demokratische Behandlung des Problems. Die Verwaltung erwartet, dass sich im Rahmen der Offenlegung alle tatsächlich betroffenen Bürger zu Wort melden und damit sowohl die Zahl der Anwohner die sich beeinträchtigt fühlen nachvollziehbar wird, als auch derjenigen, für die sich Lage und Größe des Spielplatzes verträglich darstellen bzw. für die der Spielplatz ein Grund für die Ansiedlung in einem der Bebauungsplangebiete war. Mit der Abwägung der Hinweise und Anregungen und dem erneuten Satzungsbeschluss wird eine abschließende Entscheidung zu diesem Problem getroffen und die Rechtsposition der Stadt gestärkt.
- Variante 2 Beide Bebauungspläne müssten ebenfalls wieder ins Verfahren genommen werden (erneute Auslegung). Es ist zu befürchten, dass von der Umverlegung eines kompletten Spielplatzes eine Beispielwirkung ausgeht. Für 6-12 jährige Kinder wird eine Wegeentfernung zwischen Wohnort und Spielplatz von maximal 450 m empfohlen. Diese Vorgabe kann bei einer Verlegung nach Norden für Teile der beiden Wohngebiete nicht mehr eingehalten werden. Es entstehen erhebliche Kosten (abzüglich der Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf: 132 620 EUR).
- Variante 3 Das Spielgerät "Nessi" hat wegen seiner Höhe eine nachteilige optische Wirkung. Material und Ausführung des Gerätes führen schon bei bestimmungsgemäßem Gebrauch zu einer erhöhten Geräuschemission. Die Rutsche ist einer der Hauptkritikpunkte der Bürger. Mit der Wegnahme des Geräts entfällt dessen "beängstigende" Wirkung. Die Kosten sind bei Variante 3 am geringsten (ca. 67 200 EUR).  
Auch die Verlegung eines (oder mehrerer) Geräte ergibt einen Präzedenzfall für das gesamte Stadtgebiet.

Variante 4 Die Umsetzung von drei Spielgeräten erhöht den finanziellen Aufwand. Ob sie zu einem gegenüber der Variante 3 erheblich geringerem Lärmpegel führt ist fraglich. Die Beschwerdeführer wären nach dem vorliegenden Kenntnisstand nur mit Variante 2 einverstanden. Variante 4 hätte allerdings den Vorteil, dass sich die Entfernung zwischen dem Grundstück Auf der Grauwacke 3 und dem nächstgelegenen Gerät von ca. 20 m auf ca. 30 m erhöhen würde. Die Anordnung von drei Geräten am Standort Poststraße wäre für die Kinder zum "Bespielen" attraktiver und würde nicht den Eindruck einer Notlösung hinterlassen. Die Kosten liegen mit 71 690 EUR etwa 7 % über denen für die Variante 3.

Werner Kaleschky  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr

Bearb.: Heidrun Bartel  
Tel. Nr.: 540 5389