

Der Bürgermeister

Fachdienst Umweltschutz und Freiraum
Herr Jörg Burkowski, Tel. 171621

TOP: Verkauf von in Bebauungsplänen als Kinderspielplatz festgesetzten städtischen Flächen bzw. bestehenden städtischen Kinderspielplätzen

Beschlussvorlage Nr. 239/2011

Produkt: 130 010 010 Freiraumplanung und Waldwirtschaft

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	25.01.2012
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	22.02.2012
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	07.03.2012
Hauptausschuss	öffentlich	16.04.2012

Beschlussumsetzung bis 31.12.2012

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, sukzessive die Spielplatzflächen aufzugeben und zu veräußern, die nicht zwingend für die Umsetzung des Spielplatzentwicklungskonzeptes benötigt werden (siehe Anlage). Über die mögliche Aufgabe solcher Plätze werden die politischen Gremien zeitnah unterrichtet.

Begründung:

Im Jahr 2003 wurden im Rahmen des Spielplatzentwicklungskonzeptes erstmals alle 66 Spielplätze der Stadt Lüdenscheid u.a. auf ihrer Erreichbarkeit, Funktionalität und pädagogischer Notwendigkeit hin überprüft und bewertet.

Da die für die Beurteilung der aktuellen Bedarfssituation notwendigen Daten ständig erneuert und fortgeschrieben werden, ist das Entwicklungskonzept nach wie vor ein unverzichtbares Instrument für die Spielplatzplanung. So wurden in den letzten Jahren von den 17 dort festgelegten „Schwerpunktspielplätzen“ in verschiedenen Ortsteilen bislang 6 Spielanlagen erneuert oder neu gebaut.

Mit Blick auf die schlechte Haushaltssituation der Stadt Lüdenscheid und unter Berücksichtigung der stark rückläufigen Kinderzahlen wurden die einzelnen Spielplätze im Jahr 2011 einer erneuten Prüfung unterzogen. Dabei standen folgende Fragen im Vordergrund:

1. Gibt es im Stadtgebiet städtische Grundstücke, die in einem Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt, aber noch nicht ausgebaut worden sind. Wenn ja, ist ein Ausbau noch erforderlich?

2. Welche Spielplätze könnten aufgegeben werden, ohne dass die primär dort spielenden Kinder unzumutbare Entfernungen zu einem anderen Spielplatz auf sich nehmen müssten?
3. Auf welchen Spielplätzen sind die Kinderzahlen im Einzugsbereich unter 50 Kinder gefallen? Wenn ja, stehen im Wohnumfeld genügend andere informelle Spielräume zur Verfügung?
4. Reicht die Fläche des Spielplatzes aus, um dort ein attraktives Spielen zu ermöglichen?
5. Welche Bedingungen werden an eine mögliche Spielplatzaufgabe geknüpft. Ist die aufzugebende Spielplatzfläche erschlossen und bebaubar? Wenn ja, wie ist deren Vermarktbarkeit einzuschätzen und wie hoch ist der Erlös für die Stadt?

Die Durcharbeitung der Bebauungspläne hat ergeben, dass sich an drei Stellen innerhalb des Stadtgebietes städtische Flächen befinden, die zwar als Spielplatz festgesetzt, aber bislang noch nicht ausgebaut worden sind. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

„Hueckstraße“

Im B-Plan „508 Strucken“ ist unterhalb der Kindertagesstätte Hebborg ein 1900 m² großes Grundstück als Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt worden. Die Vermarktungschancen als gewerbliche Baufläche werden als „gut“ eingestuft. Bei einem Richtwert von 50 € / m² könnte die Stadt Lüdenscheid einen Erlös von 92.000 € erzielen.

„An der Heerwiese“

Im Zuge des Neubaus von Einfamilienhäusern „An der Heerwiese“ ist zwischen den Wohnhäusern und dem Gewerbegebiet eine ca. 1000 m² große Fläche im B-Plan „797 An der Heerwiese“ als Spielplatz ausgewiesen worden. Obwohl der Abstand zum Wald planungsrechtlich kritisch gesehen wird, sind die Möglichkeiten einer Vermarktung als Wohnbaufläche als „gut“ eingestuft worden. Der Verkaufswert liegt bei ca. 170.000 Euro.

„Westerfelder Weg“

Zwischen der Stettiner Straße und dem Westerfelder Weg liegt eine ca. 2000 m² große, städtische Parzelle. Diese Fläche wurde im B-Plan „721/1 Brenecketal“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke liegt in diesem Bereich bei 160 Euro / m² und würde der Stadt Lüdenscheid bei einem Verkauf ca. 320.000 € einbringen.

Auf dem Grundstück ist dann allerdings ein Verbindungsweg zwischen Stettiner Straße und Westerfelder Weg anzulegen.

Da sich im Umfeld der oben beschriebenen Grundstücke entweder genügend informelle Spielflächen oder andere, gut erreichbare Spielplätze befinden, kann auf einen Ausbau verzichtet werden. In einem 1. Schritt könnten diese Grundstücke veräußert werden. Von Teilen des Verkaufserlöses könnten dann in einem 2. Schritt dringend benötigte Flächen in den Stadtteilen gekauft werden, in denen ein Spielflächendefizit besteht. So stehen z. B. rund um die Grüberstraße für 410 Kinder im Einzugsbereich gerade einmal 380 m² an Spielfläche zur Verfügung. Der Spielplatz ist nahezu komplett abgeräumt, dringend notwendige Erweiterungsflächen sind nicht vorhanden. Das gleiche Bild bietet sich rund um die Knapper Straße. Hier lebt eine Vielzahl von Kindern ohne Frei- oder Spielflächen. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich in der Jahnstraße.

Die Abarbeitung des Fragenkataloges hat zudem gezeigt, dass in einem 3. Schritt unter Umständen auch bestehende Spielplätze aufgegeben und vermarktet werden könnten. Als Beispiel ist hier der Kinderspielplatz „Eichholz“ zu nennen. Die Ausstattung des Platzes ist als befriedigend zu bezeichnen. Im Einzugsbereich des ca. 1400 m² großen Spielplatzes lebten Ende des Jahres 2008 159 Kinder im Alter von 0 – 15 Jahren. Bei einem Verkauf der Fläche könnte, bei einem Bodenrichtwert von 130 €/m² für Wohnbaugrundstücke, ein Erlös von ca. 180.000 Euro erzielt

werden. Ein möglicher Verkauf hätte allerdings zur Folge, dass der größte Teil des Verkaufserlöses umgehend in die Sanierung und Verbesserung des Spielplatzes „Glatzer Denkmal“ investiert werden müsste. Hier ist genügend Platz für eine sinnvolle Erweiterung der Spielflächen vorhanden. Auf diese Weise würden dann weit über 200 Kinder von der Verbesserung der Spielsituation profitieren.

Aus den oben genannten Gründen soll im Zuge der Haushaltskonsolidierung versucht werden, sukzessive die in der Anlage aufgeführten Flächen zu veräußern, die nicht zwingend für die Umsetzung des Spielplatzentwicklungskonzeptes benötigt werden. Über die mögliche Aufgabe solcher Plätze werden die politischen Gremien in jedem Einzelfall zeitnah unterrichtet. Bedacht werden muss allerdings, dass durch die Festsetzung der Flächen als Spielplätze in den Bebauungsplänen ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren zur Änderung dieser Festsetzungen erforderlich wird. Somit ist eine Umsetzung nicht mit sofortiger Wirkung möglich.

Lüdenscheid, den 06.01.2012

im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

Auflistung der Spielplätze