

Sitzungsvorlage

Datum: 24.09.2015

Drucksache Nr.: **15/0217/1**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Jugendhilfeausschuss	10.11.2015	öffentlich / Vorberatung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2015	öffentlich / Vorberatung
Rat	09.12.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 525 'Dammstraße' Teil B - Aufstellungsbeschluss; Verlagerung der heutigen Spielfläche an der Schiffstraße

Beschlussvorschlag:

Der Jugendhilfeausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Vorentwurfsplanung zur Verlagerung der heutigen Spielfläche an der Schiffstraße auf die Ausweichfläche nördlich der Erweiterungsfläche der KiTa „Rasselbande“ an der Wellenstraße (Teilgrundstücke 2702 und 4129, Flur. 1, Gemarkung Siegburg-Mülldorf) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellte Planung weiter zu qualifizieren und eine Entwurfsplanung samt Kostenschätzung zu entwickeln, welche im Zusammenhang mit der Entwicklung des städtischen Grundstücks im Geltungsbereich des B-Plan 522 „Schiffstraße“ durch einen privaten Vorhabenträger umgesetzt werden soll.

Der Jugendhilfeausschuss empfiehlt dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss, dem Rat folgenden Beschluss zu empfehlen:

3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 525 „Dammstraße“ Teil B

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass

Seit mehreren Jahren besteht von städtischer Seite eine konkrete Absicht zur Überbauung der derzeitigen Spielfläche an der Schiffstraße (Flurstück 882, Flur 2, Gemarkung Siegburg-Mülldorf). Das besagte Grundstück wurde durch den Bebauungsplan Nr.522 „Schiffstraße“ überplant und soll zukünftig durch einen privaten Bauträger als Wohngebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan ist seit 2011 rechtskräftig.

Die Spiel- und Bewegungsfläche soll im Rahmen der Entwicklung des Grundstücks zum Wohngebiet entsprechend verlagert werden. Es ist von städtischer Seite geplant, dass die Kosten für eine Verlagerung durch den Bauträger übernommen werden sollen, der den Zuschlag für die Entwicklung des Wohngebiets „Schiffstraße“ erhält.

Im Jahr 2012 wurde durch den Jugendhilfeausschuss der Beschluss gefasst, die eigens hierfür erworbenen Flächen (Flurstücke Nr. 2702 und 4129, Flur. 1, Gemarkung Siegburg-Mülldorf) als Verlagerungsfläche für die Spiel- und Bewegungsfläche an der Schiffstraße zu verwenden, unter der Bedingung, dass ein gleichwertiger Ersatz in zusammenhängender Form geschaffen wird. Ein Teil der Flächen ist in Erbpacht an einen lokal ansässigen Sportverein verpachtet (ca. 1.750 qm) und ist Teil einer Zufahrt für die benachbarte Tennisanlage, ein weiterer Teil der Fläche ist als Erweiterungsfläche für den Abenteuerspielplatz an der Ankerstraße sowie als Fußweg vorgesehen (ca.400 qm).

Neben der geplanten Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche besteht inzwischen zusätzlicher Bedarf für die Nutzung eines Teils der Verlagerungsfläche für die Erweiterung der benachbarten Kindertagesstätte „Rasselbande“ an der Wellenstraße. Diese muss grundlegend saniert und ausgebaut werden. Es müssen insbesondere neue Kapazitäten im Hinblick auf den U3-Ausbau geschaffen und zusätzliche bauliche und pädagogische Anforderungen zur Inklusion erfüllt werden. Darüber hinaus besteht am Bestandsgebäude erheblicher Sanierungsbedarf, insbesondere zur energetischen Ertüchtigung sowie in Bezug auf weitere notwendige technische Erneuerungen im Innenbereich (Bsp.: Sanierung Sanitärbereiche, Schallschutz, Brandschutz, etc.). Nach intensiver Planung und Abwägung möglicher Varianten wird ein Neubau nördlich der heutigen KITA auf einem Teil des für die Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche Schiffstraße vorgesehenen Grundstücks als günstigste und praktikabelste Lösung angesehen. Hierdurch würde sich jedoch die bislang für die Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche vorgesehene Fläche um knapp 1.100 qm verkleinern.

Laut gültigem Bebauungsplan Nr. 515 „An der alten Turnhalle“ ist die Fläche, auf der der Neubaustandort für die KiTa geplant ist, derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten-Freifläche“ festgesetzt. Eine Bebauung der Fläche ist laut Bebauungsplan ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird die Überplanung der Fläche im Rahmen der Neuauftellung des Bebauungsplans Nr. 525 „Dammstraße“ angestrebt. Neben Schaffung des Planungsrechts für den KITA-Neubau wird im Bebauungsplanverfahren ebenfalls das Ziel verfolgt, ein zusammenhängendes Planungskonzept sowohl für die Kita-Erweiterung wie auch für die Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche zu entwickeln, welches ebenfalls die bestehende Bestandssituation der benachbarten Tennisanlage berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Planung der Spiel und Bewegungsfläche soll ebenfalls eine Neuordnung der Zufahrtsituation nebst Stellplatzanlage erfolgen, wodurch zum

einen die Ausnutzung der Fläche zugunsten der Spiel und Bewegungsfläche zum anderen eine Ertüchtigung der derzeitigen Zufahrt zur Tennisanlage erreicht würde.

Ebenso wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Teilfläche des Abenteuer-spielplatzes (Parzelle: 5521) miteinbezogen. Diese Teilfläche ist laut Bebauungsplan Nr. 503 „Im Meerschlam“ derzeit planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung der Kindertagesstätte zweckbestimmt. Durch eine Änderung des Planungsrechts soll die derzeitige Nutzung der Teilfläche als Erweiterung des Abenteuerspielplatzes langfristig gesichert werden.

2. Planungskonzept

Anlage 1 enthält das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche wurde vor dem Hintergrund des reduzierten Flächenangebotes aufgrund der KITA-Erweiterung und unter Berücksichtigung einer Neuordnung der Zufahrtsituation der Tennisanlage ein neues Planungskonzept erstellt. In diesem Konzept wurden alle auf der heutigen Bestandsfläche an der Schiffstraße zur Verfügung stehenden Spielgeräte sowie die derzeitigen Nutzungen als Fußball- und Streetball-anlage integriert und beispielhaft dargestellt.

Der derzeitige Standort der Spiel- und Bewegungsfläche verfügt über eine Fläche von etwa 8.500 qm. Die beiden für die Verlagerung seinerzeit erworbenen Grundstücke Nr. 4129 und 2702 besitzen eine Gesamtgröße von etwa 5.100 qm, abzüglich der Fläche für die Erweiterung des Abenteuerspielplatzes, dem Fußweg sowie die in Erbpacht vergebenen Flächen für die Zufahrt zur Tennisanlage.

Das aktuelle städtebauliche Konzept (Anlage 1) beinhaltet bereits eine Neuordnung der Zufahrt zur Tennisanlage wodurch sich eine Optimierung des zur Verfügung stehenden Raumangebotes zugunsten der Flächen für die Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche ergeben würde. Die Neuordnung der Zufahrt und der Stellplätze basiert auf einer ersten Entwurfsplanung aus dem Jahr 2010, die bereits 2012 dem Tennisverein vorgestellt wurde, welcher hierzu Zustimmung signalisiert hat.

Basierend auf den nun vorgelegten städtebaulichen Entwurf ergäbe sich in etwa die folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche Flurstücke 5129 und 2702	ca. 5.125 qm
--	---------------------

abzüglich:

Fläche für die Kita-Erweiterung	ca. 1.050 qm
Fußweg	ca. 80 qm
Erweiterungsfläche Abenteuerspielplatz	ca. 320 qm
Zufahrt, Stellplatz und sonst. Grünflächen	ca. 1.000 qm

Restfläche für Spiel und Bewegungsfläche	ca. 2.685 qm
---	---------------------

hiervon:

Wiesenfläche Ballspiel	ca. 910 qm
Spielplatzfläche I (0-6 Jahre)	ca. 710 qm
Spielplatzfläche II (7-14 Jahre)	ca. 1.065 qm

Trotz einer Reduzierung des für die Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche zur Verfügung stehenden Platzgebotes durch die Erweiterungsfläche der KITA Rasselbande von

ca. 1.050 qm, eignet sich die bestehende Restfläche weiterhin für eine bedarfsgerechte Verlagerung der heutigen Spiel- und Sportnutzungen auf den Flächen an der Schiffstraße. Im vorgelegten Detailentwurf (Anlage 2) werden für Spielplatzflächen etwa knapp 1.800 qm veranschlagt. Auf diesen Flächen lassen sich alle derzeit an der Schiffstraße befindlichen Spielgeräte unterbringen, zzgl. einer Sandspielfläche mit Rutsche und Spielgerät und einer Seilbahn für Kinder von etwa 7 - 14 Jahre. Ebenso wurde auf der Spielplatzfläche II der bestehende Basketballkorb inkl. Streetball-Feld integriert. Zwischen Spielplatzfläche I und der Wiesenfläche Ballspiel kann als Schutz und Räumliche Trennung zum Fußballfeld ein Spielhügel realisiert werden. Ein weiterer Spielhügel als Trennung zur Zufahrt der Tennisanlage und mit Sitzgelegenheiten versehen lässt sich nordwestlich des Streetball-Feldes realisieren.

Die Wiesenfläche Ballspiel weist, trotz verkleinerter Maße gegenüber der heutigen Fläche an der Schiffstraße, mit etwa 20 m Breite und etwa 34 m Länge ein normgerechtes Flächenangebot auf (Nach Wettkampfbestimmungen DIN 18035, Teil 1 für Kleinfeldfußball: Breite 15 - 25 m, Länge 30 - 50 m). Diese Abmessungen entsprechen ebenfalls denen des bereits vor einigen Jahren realisierten Bolzplatzes in Sankt Augustin-Hangelar zwischen der Stadtbahnlinie 66 und dem Wohngebiet Buschweg. Aus Lärmschutzgründen, wie ein durch die Stadt beauftragtes Immissionsgutachten ergeben hat, muss auf die Errichtung von Ballfangzäunen verzichtet werden.

3. Auswirkungen und weiteres Verfahren

Sofern der Jugendhilfeausschuss dem vorliegenden Planentwurf als Grundlage für die weitere Planung zustimmt, soll der UPV in seiner Sitzung am 2. Dezember und der Rat in seiner Sitzung am 9. Dezember über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 525 „Dammstraße“ Planteil B beraten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die hier vorgestellte Planung und Flächenaufteilung mit allen für die Planung bedeutsamen Belangen abgestimmt (z.B. Immissionsschutz, Umwelt- und Artenschutz, Verkehr, etc.) sowie die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt. Parallel hierzu soll die Entwurfsplanung für die Spiel- und Bewegungsfläche weiter qualifiziert und eine Kostenkalkulation für die Herstellung erstellt werden. Die qualifizierte Planung soll dem Jugendhilfeausschuss entsprechend vorgestellt werden. Auf Basis der Planung soll die Vermarktung des Baugebietes Schiffstraße an einen Entwickler der Fläche weiter vorangetrieben werden. Die Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche soll von diesem entweder selber durchgeführt oder kostendeckend finanziert werden. Die Details sind vor Verkauf entsprechend auszuhandeln und über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich bindend zu vereinbaren.

Das Bauleitplanverfahren zur Erweiterung der KiTA Rasselband wird separat und parallel hierzu durchgeführt (Bebauungsplans Nr. 525 „Dammstraße“ Planteil A).

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Jugendhilfeausschuss dem vorliegenden Planentwurf als Grundlage für die weitere Planung zur Verlagerung der Spiel- und Bewegungsfläche von der Schiffstraße zuzustimmen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand ist im Zuge der Vermarktung und Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 522 „Schiffstraße“ durch einen privaten Investor vollständig zu übernehmen.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.