

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/221/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Rudiklaus Straub
-------------------------------------

## Auflassung von öffentlichen Spielplätzen / Sachstandsbericht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Jugendhilfeausschuss	08.05.2012	öffentlich	Beschlussvorschlag
Planungs- und Bauausschuss	14.05.2012	öffentlich	Beschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Der Spielplatz „Alte Gärtnerei“ ist als öffentliche Grünfläche zu erhalten; mit den Spielgeräten ist der Spielplatz im nahe gelegenen Landschaftspark zu ergänzen
2. Der Spielplatz an der Ricarda-Huch-Straße ist zu erhalten.
3. Der Spielplatz „Am Rednitzhang“ ist als Ortsteil-Generationenspielplatz zu planen und im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel umzugestalten.
4. Der Spielplatz „Wildbirnen Weg Nord“ ist aufzulösen und einer Folgenutzung für den ruhenden Verkehr zu zuführen.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Einnahmen		Durch Grundstücksverkauf	

## I. Zusammenfassung

Aus der Bestandserhebung und – Bewertung der 40 städtischen Kinderspielplätze heraus ergaben sich die Feststellung und Empfehlung, vier Spielplätze aufzulassen und einer anderen Nutzung zu zuführen. Diese Empfehlungen der Verwaltung wurden vom Jugendhilfeausschuss und vom Planungs- und Bauausschuss bestätigt. Nach der Veröffentlichung in der örtlichen Presse und im „Stadtblick“ haben die Anlieger von zwei der vier Spielplätze sich intensiv gegen eine Auflassung beschwert. Aus diesem Grund wurde eine neue Beschlussvorlage erstellt.

## II. Anlass

- Im Dezember 2011 hat das Stadtplanungsamt zusammen mit der Kommunalen Jugendarbeit eine bewertete Bestandsaufnahme zu den Spielplätzen und Bolzplätzen dem Jugendhilfeausschuss zur Vorberatung und dem Planungs- und Bauausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Bestandserhebung erfolgte mit der Zielsetzung, über die Reduzierung von eventuell überzähligen Spielplätzen Einsparungen zu erzielen.
- Der Jugendhilfeausschuss hat am 05.12.2011 vorberatend für den Planungs- und Bauausschuss hierzu folgende Beschlüsse empfohlen:
  1. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden zustimmend zur Kenntnis genommen.  
Das Verfahren zur Auflassung der dafür empfohlenen vier Spielplätze ist durchzuführen.
  2. Der Jugendhilfeausschuss spricht sich gegen einen Verkauf der Fläche des Spielplatzes „Rednitzhang“ aus. Die Nutzung als generationsübergreifende Bewegungsfläche ist zu prüfen.
  3. Der Ausschuss empfiehlt, dass im Rahmen der Haushaltsberatungen der Mittelansatz für die Ersatzbeschaffung der Spielgeräte/Aufwertung der Spielplätze um den Erlös, der sich aus dem Verkauf von Spielplatzgrundstücken ergibt, erhöht wird.
  4. Die für eine Entwicklung zur Steigerung der Attraktivität aufgeführten Spielplätze sind zu planen und im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel neu zu gestalten.
- Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2011 folgende Beschlüsse gefasst:
  1. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
  2. Dem Verzicht auf die im Sachvortrag angeführten Spielplätze wird grundsätzlich zugestimmt.
  3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, das die Auflassung der Spielplätze mit der Entwicklung der weiterbestehenden Spielflächen in Einklang bringt. Die jeweiligen Eigentumsverhältnisse sind dabei zu klären.
  4. Die für eine Entwicklung zur Steigerung der Attraktivität ausgeführten Spielplätze sind zu planen und im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel neu zu gestalten.

Anschließend wurden die Ergebnisse der Bestandserhebung und die Beschlüsse im „Schwabacher Tagblatt“ und im „Stadtblick“ veröffentlicht.

Außerdem wurde überprüft, ob aufgrund bestehender städtebaulicher und sonstiger Verträge Schadenersatz infolge von Nutzungsänderungen bei den aufzulassenden Spielplätzen entsteht.

Die Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Ergebnisse der vertraglichen Überprüfungen sind im folgenden Sachvortrag dargestellt.

## **II. Sachvortrag**

Folgende vier Kinderspielplätze wurden von der Verwaltung aufgrund der Bestandserhebung und Bewertung zur künftigen Auflassung und Umnutzung empfohlen und durch die o. g. Beschlüsse bestätigt.

1. Alte Gärtnerei
2. Ricarda-Huchstraße
3. Rednitzhang
4. Wildbirnenweg Nord

### **1. Zur Auflassung des Spielplatzes im Wohngebiet „Alte Gärtnerei“**

Der Spielplatz „Alte Gärtnerei“ befindet sich auf einem 227 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde 1998 errichtet. Der Spielplatz, der sich zentral in dem Wohngebiet mit Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern befindet, ist nach Feststellung der Verwaltung seit einiger Zeit nur noch mäßig besucht und benutzt. Ein nächstgelegener kleiner Wasserspielplatz befindet sich in 150 m Entfernung im Landschaftspark Süd. Der nächstgelegene größere Spielplatz kann ohne Querung einer viel befahrenen Straße in 400 Meter zu Fuß an der Heimkehrer Straße erreicht werden. Um den näher gelegenen Großspielplatz am Ostanger mit einer fußläufigen Entfernung von 260 Metern zu erreichen, muss die stark befahrene Angerstraße überquert werden. Falls der Spielplatz zurückgebaut würde, könnte die Fläche entweder als öffentliche Gemeinschaftsgrünfläche für die Anlieger erhalten oder veräußert und als Baugrundstück genutzt werden. Hierzu ist zu bedenken, dass bei Veräußerung als Baugrundstück die Fläche endgültig als Spielplatz verloren wäre, falls hierfür wieder Bedarf entsteht.

#### **Reaktionen aus der Öffentlichkeit:**

Die Anwohner des Spielplatzes im Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ bestehen mit einem gemeinschaftlichen Schreiben, unterzeichnet mit 35 Unterschriften aus 20 verschiedenen Haushalten auf die Erhaltung dieses Spielplatzes und begründen den Einspruch damit, dass der Spielplatz

- Grundlage des Baubaukonzeptes und Bestandteil der notariellen Kaufverträge sei, auch mit Geldern der Anwohner (Verzicht auf Aufpflasterungen an der Straße) sowie mit Spenden (Transport für Baumverpflanzung) unterstützend erstellt worden sei,
- ein Entscheidungskriterium zum Zuzug in das Baugebiet gewesen sei,
- nicht nur durch die anliegenden Familien mit (Klein-)Kindern inklusive Besucher, sondern auch durch andere Kindergruppen regelmäßig frequentiert wird.

Eine andere Nutzung des Spielplatzes würde dem Charakter der Siedlung und dem Bebauungskonzept und den Kaufverträgen vertragsrechtlich widersprechen.

### Beurteilung der Einspruchsgründe aus Sicht der Verwaltung:

- Aus den privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Verträgen geht kein „öffentlich rechtlicher Anspruch“ auf den dauerhaften Erhalt des Spielplatzes hervor. Der öffentlich rechtliche Vertrag ist aus dem Jahr 1996. Demnach erfolgte die Herstellung des Spielplatzes durch die Stadt ohne Kostenbeteiligung der Anlieger. Dieser Vertrag bezieht sich nur auf die Herstellung der Straße, Beleuchtung, Kanalherstellung und Begrünung.
- Am Kaufvertrag hängt zwar das Bebauungskonzept als Plan (einschließlich dargestelltem Spielplatz) bei, was eine Erwartung beim Käufer auslöst, jedoch bezieht sich der Kaufvertrag nur auf das Baugrundstück, die Erschließungsbeiträge (nicht enthalten: Spielplatz) und das darauf zu errichtende Gebäude. Ein Bebauungskonzept ist keine rechtliche Sicherung der Nutzungen. Da der Spielplatz nicht Bestandteil der Erschließungskosten (Ablöse) war, entstehen den Anwohnern auch keine erschließungstechnischen Nachteile.
- Eine rechtliche Verpflichtung, dass der Spielplatz auf Dauer zu erhalten ist, besteht nicht. Eine Umnutzung des Spielplatzes wäre nicht vertragswidrig.
- Einschließlich der Grundstückskosten hat der Spielplatz ca. 82.000 DM gekostet; demgegenüber sind die beim Straßenausbau eingesparten 4.400 DM ein nur sehr geringer Anteil.
- Von einer Anliegerin wurde ein größerer Laubbaum als Spende vermittelt; die Transport- und Verpflanzungskosten hat jedoch die Stadt Schwabach getragen.
- Da es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt, würden sich Bauvorhaben nach § 34 BauGB bewerten lassen (Innenbereich).
- Das Rechtsamt bestätigt, dass die Auflassung des Spielplatzes ohne Schadenersatzansprüche rechtlich unbedenklich sei, weil sich das Grundstück immer im Eigentum der Stadt befand und auch keine Beiträge von den Anliegern zur Herstellung verlangt wurden. Somit stünde einer Einziehung des Spielplatzes nichts im Wege.

### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt folglich, die Spielplatzgeräte zur Erweiterung des Wasserspielplatzes im Landschaftspark in 150 Meter fußläufiger Entfernung zu verwenden und den Spielplatz „Alte Gärtnerei“ zunächst als öffentliche Grünfläche mit Baum und Bänken als „Nachbarschaftstreff“ zu erhalten. Damit würde sich der für bei Spielplätzen erforderliche intensive Kontroll-, Pflege – und Instandsetzungsaufwand erübrigen.

## **2. Zur Auflassung des Spielplatzes im Wohngebiet Ricarda-Huch-Straße und Ina-Seidel-Straße**

Der Spielplatz an der Ricarda Huch-Straße (Wolkersdorf; Rotenberg) befindet sich auf einer 140 m<sup>2</sup> großen Fläche und wurde 2004 errichtet. Die Verwaltung hatte festgestellt, dass der Spielplatz im Neubaugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern seit einiger Zeit nur mäßig besucht und benutzt war. Aufgrund der geringen Flächengröße konnte der Spielplatz nur mit 2 Spielgeräten und einem kleinen Sandkasten ausgestattet werden; dies entspricht in etwa einem Ausstattungsumfang wie er auch in jedem 2. Hausgarten anzutreffen ist. Der nächstgelegene Spielplatz kann ohne Querung einer viel befahrenen Straße in 240 Meter zu Fuß an der Bergleite erreicht werden. Falls der Spielplatz zurückgebaut würde, ist die Fläche als Bauplatz zu klein, könnte jedoch dem angrenzenden Hausgrundstück angegliedert werden.

### Reaktionen aus der Öffentlichkeit:

Die Anwohner des Spielplatzes im Wohngebiet an der Ricarda-Huch-Straße und an der Ina-Seidel-Straße bestehen mit einem gemeinschaftlichen Schreiben, unterzeichnet mit 94 Unterschriften, davon 27 Unterschriften aus dem direkten Einzugsbereich des Spielplatzes, auf die Erhaltung dieses Spielplatzes und begründen den Einspruch wie folgt:

- Die von der Verwaltung eingeschätzte geringe Frequentierung sei nicht richtig. An schönen Tagen würde der Spielplatz sehr häufig gerade von Eltern mit Kleinkindern, nicht nur von Anwohnern aus der näheren Umgebung besucht.
- Die Anzeichen für eine nur geringe Frequentierung, geringe Abnutzung und Sauberkeit, lägen nicht an der geringen Nutzung sondern an den Besuchern des Spielplatzes, die dort für Sauberkeit selbst sorgen. Ein in letzter Zeit reduzierter Besuch des Spielplatzes habe seinen Grund darin, dass im Jahr 2011 drei umliegende Grundstücke des Spielplatzes bebaut worden sind und deshalb wegen Baulärm und Staub der Spielplatz eher gemieden worden sei.
- Gerade für die jungen Familien in direkter Nachbarschaft war die Attraktivität, wozu auch der Kinderspielplatz zählt, ein ausschlaggebender Aspekt, sich für den Bau eines Eigenheims an der Ricarda-Huch-Straße und Ina-Seidel-Straße zu entscheiden.
- Allein in den sechs neu errichteten Einfamilienhäusern in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz wohnen sechs Kinder unter 12 Jahren; weiterer Zuwachs ist zu erwarten und geplant, so dass auch eine Nutzung in den kommenden Jahren gewährleistet sei.
- Für den weiteren Erhalt des Spielplatzes erklären sich die angrenzenden Familien zu freiwilligen Arbeiten (Rasen mähen) bereit. Auf den Mülleimer könnte verzichtet werden. Hierdurch könnte der Aufwand für die Stadt Schwabach minimiert werden. Die regelmäßige Sicherheitskontrolle sollte kein großer Kostenfaktor sein, da auch der Spielplatz an der Bergleite überprüft werden muss.

#### Beurteilung der Einspruchsgründe aus Sicht der Verwaltung:

Es besteht weiterhin nicht der Eindruck, dass der kleine Spielplatz benutzt wird. Das Spielangebot auf der kleinen Fläche geht kaum über die Spielmöglichkeiten in den Hausgärten hinaus. Vor einer Nutzungsänderung mit Aufgabe des öffentlichen Bedarfs müsste ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

#### Empfehlung der Verwaltung:

Wegen des massiven Einspruchs der Anlieger für die Erhaltung ihres Spielplatzes sollte von einer Auflösung derzeit abgesehen werden. Bei einem erforderlichen Ersatz der Spielplatzgeräte soll die Frage des Spielplatzerhalts neu betrachtet werden.

### **3. Zur Auflassung des Spielplatzes am Rednitzhang**

Der Spielplatz am Rednitzhang in Limbach befindet sich in einer ca. 700 m<sup>2</sup> großen Waldlichtung am Terrassenrand des Rednitztales. Der Spielplatz ist nur spärlich mit 4 Einzelgeräten ausgestattet und nur sehr wenig besucht. Der nächstgelegene Spielplatz kann ohne Querung einer viel befahrenen Straße in 700 Meter zu Fuß an der Schwabenstraße erreicht werden. Es gibt also hier keine Überschneidung mit Einzugsbereichen anderer Spielplätze.

#### Reaktionen aus der Öffentlichkeit:

Es gab keinerlei Reaktionen aus der Öffentlichkeit. Damit ist die Einschätzung der Verwaltung bestätigt.

#### Empfehlung der Verwaltung:

Nach Überprüfung der Empfehlung des Jugendhilfeausschusses und nach Abklärung mit allen betroffenen Dienststellen bietet sich die Fläche des bisherigen Spielplatzes an, um dort mittelfristig einen Ortsteil bezogenen generationsübergreifenden Spielplatz zu planen und zu bauen. Es wird empfohlen, den Spielplatz zunächst einmal aufzulassen.

#### **4. Zur Auflassung des Spielplatzes Wildbirnenweg Nord**

Der Spielplatz Wildbirnenweg Nord befindet sich auf einer 327 m<sup>2</sup> großen Fläche. Die Verwaltung hat festgestellt, dass der Spielplatz im Neubaugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern nur mäßig besucht und benutzt war. Es gibt im Baugebiet Wildbirnenweg zwei weitere Spielplätze, die intensiver genutzt werden. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich nur 100 Meter entfernt. Anstelle des Spielplatzes Nord könnte und sollte die Fläche zu Anlage öffentlicher KFZ-Stellplätze verwendet werden, weil zu wenige öffentliche Stellplätze im Baugebiet vorhanden sind; der Bedarf ist gegeben. Die Stellplätze sollen in einfacher Art und Weise errichtet werden. Aus städtebaulicher Betrachtung und wegen der zu geringen Größe kommt das Grundstück für ein Wohnhaus nicht in Frage.

#### **Reaktionen aus der Öffentlichkeit:**

Es gab keinerlei Reaktionen aus der Öffentlichkeit. Damit ist die Einschätzung der Verwaltung bestätigt.

#### **Empfehlung der Verwaltung:**

An Stelle des Spielplatzes sollen dort nicht herstellungsbeitragspflichtige öffentliche KFZ-Stellplätze (ca. 9 Stück) hergestellt werden.