

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

70.04 Kinderspielplätze

Datum:

02.06.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	16.06.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	17.06.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	01.07.2021	Entscheidung

## **Nachnutzung Spielplätze zu Bauflächen - Überprüfung Umsetzungsbeschluss Rat vom 10.10.2013**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, weiterhin an der Umsetzung des Beschlusslage vom 10.10.2013 zu arbeiten und zu prüfen, ob sich die Flächen der ehemaligen Kinderspielplätze b) Niemergs Weide und c) Overhagenweg im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens in Bauland nachnutzen lassen.

Aufgrund der Entwässerungssituation wird die Zielsetzung Bebauung für den Bereich a) Zur Höhe nicht weiterverfolgt.

### **Sachverhalt:**

In den Jahren 2012 und 2013 hat sich die Verwaltung intensiv mit der Anpassung des Angebotes von Kinderspielplätzen an den zukünftigen Bedarf beschäftigt. Ziel war einerseits, das Angebot quantitativ zu verkleinern – insbesondere in den Neubaugebieten der 1960er bis 1980er Jahre, wo die Kinderzahl deutlich zurück gegangen war –, andererseits mit dem Haushaltsbudget die verbleibenden Spielplätze attraktiv zu halten. Hierzu erfolgten Ratsbeschlüsse am 18.07.2013 (Vorlage 068/2021/1), welche Spielplätze konkret aufgegeben werden sollten bzw. wo noch weiter nach Lösungen gesucht werden sollte. Beschluss 6 lautete:

*Es wird beschlossen, dass die Verwaltung für die Spielflächen, die nicht an Dritte übertragen werden können, die konkreten Nachnutzungsmöglichkeiten prüft und dem Rat die weitere Verwendung zur Beratung und Beschlussfassung vorlegt.*

Mit der Vorlage 188/2013 stellte die Verwaltung drei Monate später eine Konzeption zu Beschluss 6 vor, die am 10.10.2013 im Rat folgendermaßen mehrheitlich beschieden wurde:

*Beschluss 1: a) Es wird beschlossen die Kinderspielplätze Niemergs Weide, Overhagenweg, Timphorst, Wertchenstraße und Zur Höhe zunächst in eine*

*Wiesenfläche umzuwandeln. Eine hier mögliche Überarbeitung der betroffenen Bebauungspläne in Richtung bauliche Nutzung wird in die Prioritätenliste des Fachbereiches 60 aufgenommen. B) Ob eine bauliche Verwendung der einzelnen Grundstücke tatsächlich erfolgen soll, wird im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanänderung beraten und entschieden.*

*Beschluss 2: Es wird beschlossen, den Kinderspielplatz Hengtekamp zunächst in eine Wiesenfläche umzuwandeln. Die weitere Beratung über die zukünftige Verwendung des Grundstückes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hengtesportplatz.*

*Beschluss 3: Es wird beschlossen, den Kinderspielplatz Rulandweg zunächst in eine Wiesenfläche umzuwandeln. Der Fachbereich 60 wird beauftragt die Vermarktungsmöglichkeiten für das Grundstück zu prüfen und entsprechende Kaufangebote dem Hauptausschuss und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.*

*Beschluss 4: a) Es wird beschlossen, den Kinderspielplatz Wertchenstraße zunächst in eine Wiesenfläche umzuwandeln. b) Der Fachbereich 60 wird beauftragt die Vermarktungsmöglichkeiten für das Grundstück zu prüfen und entsprechende Kaufangebote dem Hauptausschuss und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.*

*Beschlussvorschlag 5: Es wird beschlossen den Kinderspielplatz Thors Hagen zurück zu bauen und in die vorhandene Grünanlage zu integrieren, falls keine Vereinbarung zur Spielplatzpatenschaft mit der Interessengemeinschaft getroffen werden kann.*

2021 kann folgender Umsetzungsstand mitgeteilt werden:

1. Die Kinderspielplätze Niemergs Weide und Overhagenweg sind noch nicht planerisch für Bebauungsplanänderungen untersucht.
2. Der Kinderspielplatz Niemergs Weide wurde in einem Teilbereich reaktiviert im Zusammenhang mit der Einrichtung der Flüchtlingsunterkunft im Haus Klinke (Schaukel, Rutsche, 2 Bänke) und wird zzt. vom BBH als Spielplatz unterhalten
3. Die Plätze Timphorst und Wertchenstraße sind nach Bebauungsplanänderung bzw. im Rahmen einer Entscheidung nach § 34 BauGB veräußert und kurz vor der Bebauung bzw. bebaut.
4. Der Platz Zur Höhe ist planerisch untersucht worden und ein Bebauungsplanentwurf liegt vor. Im Rahmen der mittlerweile obligatorischen Untersuchung zum Überflutungsschutz ist das Gebiet als teilweise kritisch eingestuft, wenn Starkregenereignisse zu Grunde gelegt werden.
5. Zum Kinderspielplatz Hengtekamp wurde 2020 ein Bebauungsplanänderungsverfahren gestartet (BP Nr. 61a "Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp"), da an der Hengtestraße und am Hengteweg ausreichendes Spielplatzangebot erhalten wurde und personelle Ressourcen im FB 60 zur Verfügung standen. Der geplante Aufstellungs- und Offenlagebeschluss des Bauleitplans wurde am 18.02.2021 vom Rat nicht gefasst, Vielmehr hat der Rat beschlossen dass das Bauleitplanverfahren soll nicht durchgeführt werden und die abgeräumte Spielplatzfläche als Grünfläche erhalten werden soll.
6. Der Kinderspielplatz Rulandweg ist als Baufeld im BP 121-1 Promenade Basteiwall/Marienwall ausgewiesen und veräußert worden.
7. Der Kinderspielplatz Thors Hagen ist zurückgebaut und in die vorhandene Grünanlage integriert.

Die Spielplatzkonzeption von 2013 mit der Aufwertung der zu erhaltenden Spielplätzen ist umgesetzt. Gegenüber 2013 sind keine weiteren Spielbereiche aufgegeben worden, zwischen den beiden Neubaugebieten Meddingheide I und II in Lette ist eine neue Spielplatzanlage errichtet worden.

## Anlass der Überprüfung des Umsetzungsbeschlusses des Rates vom 10.10.2013

Die ablehnende Ratsentscheidung zum Spielplatz Hengtekamp (4), dort Bauland für 2 Einfamilienhäuser durch Bauleitplanung auszuweisen ist Anlass, den Rat zu fragen, ob er sich weiter an seine Beschlüsse von 2013 gebunden sieht und die im FB 60 noch anstehenden drei Bebauungsplanverfahren

- a) Zur Höhe,
- b) Niemergs Weide und
- c) Overhagenweg

weiter bearbeitet bzw. gestartet werden sollen oder ob der Rat abweichende Beschlüsse fassen möchte.

In der Anlage 1 ist die Übersicht über die Standorte a) bis c) dargestellt: Ausschnitte Liegenschaftskarte GIS-Layer städtische Bäume, Luftbild und zzt. rechtskräftiger Bebauungsplan sowie 1-2 Fotos.

Der FB 70 wird in der Sitzung des Umweltausschusses und Ausschusses für Planung und Bauen ergänzende Ausführungen zur Bestandssituation der ehemaligen Spielplatzanlagen geben. Zzt. verursachten die drei aufgegebenen Kinderspielplätze trotzdem folgende Unterhaltungskosten:

Grünanlage Zur Höhe: 2018 = € 1.727,85 / 2019 = € 1.588,30 / 2020 = € 1.847,70

Grünanlage Overhagenweg: 2018 = € 1.299,25 / 2019 = € 1.257,05 / 2020 = € 1.398,75

Grünanlage Hengtekamp: 2018 = € 2.415,00 / 2019 = € 3.040,35 / 2020 = € 2.918,15

Sollte ein Erhalt der ehemaligen Kinderspielplätze und Grünflächen beschlossen werden, muss ein Nutzungskonzept als Grünfläche erarbeitet werden.

## Nachfrage Wohnbauland

Die drei noch ausstehenden Bereiche a) bis c) sind eingebettet in umgebende Einfamilienhausbebauung, sodass auch dort die Ergänzung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Priorität vorgesehen ist. Auf die Spielplatzbereiche passen i.d.R. 2-3 Einfamilienhäuser. Dies entspricht der derzeitigen sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen im Segment des selbstgenutzten Einfamilienhauses. Anfang des Jahres hat das städtische Grundstücksmanagement nach Aktualisierung der Dateien rd. 600 Interessenten erfasst. Die Errichtung von II-geschossigen Mietwohnhäusern mit Dachausbau – auch dafür besteht hohe Nachfrage – ist im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen, aber eher nicht charakteristisch.

Auch können die zukünftigen Baugrundstücke als Ersatzgrundstücke für andere wichtige städtische Entwicklungsprojekte genutzt werden, wo vom Alteigentümer kein Verkauf sondern nur ein Flächentausch Bedingung wird. Auf dem freien Grundstücksmarkt wird es seit Jahren immer schwieriger, Grundstücke zu akquirieren bzw. es stehen überhöhte Preisvorstellungen im Raum.

## Entwässerungssituation und Baumbestand

Aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse ist für Nachverdichtungsprojekte zunächst standardmäßig eine Untersuchung der Entwässerungssituation für unterschiedliche Regenereignisse durch das Abwasserwerk je Grundstück zu erstellen, um entsprechende Schlussfolgerungen zu ziehen. Dies betrifft nach konkreten Berechnungen den Bereich a) Zur Höhe, wo das Abwasserwerk keine Empfehlung für eine Nachnutzung ausgesprochen hat, da dort bei Starkregen der natürliche Wasserablauf verläuft. Dieser Anregung folgt die Verwaltung durch Beschluss.

Weiter ist für die durch den Baubetriebshof erfassten und kartierten Bäume der Zustand zu bewerten, ob ein Erhalt mit erforderlichen Grundstückserschließungen möglich ist. Der Erhalt von Bestandsbäumen kann ein positives Kriterium für die Erwerber:innen sein.

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichten zu den Standorten a) bis c)