

Beschlussvorlage

Öffentliche Spielplatzflächen im Stadtgebiet Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Spielplatz Nr. 3 „Itterstraße“ soll aufgegeben werden. Die Verwaltung wird beauftragt, für einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach ein Wegerecht durch Grundbucheintragung zugunsten der Stadt Eberbach veranlassen. Der bestehende Gestattungsvertrag wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur weiteren Spielplatzplanung für das Stadtgebiet Eberbach eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die eingegangenen Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Die Offenlage ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach unterhält im Stadtgebiet und in den Ortsteilen insgesamt 22 Spielplätze sowie 5 Spielstationen und 8 Bolzplätze. Die Standorte des Stadtgebietes sind in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan „Spielplätze – Bolzplätze“ ersichtlich.

Der maßgebliche Umfang für den Betrieb und die Unterhaltung von Spielplätzen ergibt sich aus der DIN EN 1176, DIN 18034, den Herstellervorgaben der Spielgeräte sowie den Vorgaben der gesetzlichen Unfallversicherungen. Die regelmäßigen Inspektionen der Spielplätze und deren Umfang ergeben sich aus der DIN EN 1176-1. Die Inspektionen dienen der Feststellung von Schäden und Gefahrenquellen und werden schriftlich dokumentiert. Schwerwiegende sicherheitsrelevante Mängel werden sofort behoben und die regulären Instandhaltungsarbeiten werden im Bericht notiert und anschließend abgearbeitet.

Die visuelle Inspektion zur Erkennung offensichtlicher Gefahrenquellen wird wöchentlich durchgeführt. Hierbei werden die offensichtlichen Schäden oder Gefahrenquellen die durch Vandalismus oder unsachgemäße Benutzung der Geräte entstehen festgestellt.

Die operative Inspektion wird vierteljährlich durchgeführt. Hierbei werden die Geräte einer genauen Überprüfung unterzogen und die Verschleißteile nach den Vorgaben des Herstellers überprüft und gegebenenfalls ersetzt.

Weiterhin wird eine Jahreshauptinspektion zur Sicherstellung des allgemein betriebssicheren Zustandes der vorhandenen Spielgeräte durchgeführt. Im Rahmen dieser Inspektion werden bestimmte Geräteteile wie zum Beispiel Standpfosten freigelegt, um die Wirkung der Witterungseinwirkungen bzw. deren Schadensausmaß in Form von Verrottung oder Korrosion festzustellen und zu dokumentieren. Diese Arbeiten werden durch speziell geschulte Fachkräfte des städtischen Servicebetriebes Bauhof ausgeführt.

In einem ersten Schritt sollen durch eine Planung die Spielplätze im Stadtgebiet näher untersucht werden. Die demographische Entwicklung, das veränderte Spiel- und Freizeitverhalten sowie die Haushaltslage der Stadt Eberbach veranlassen die Verwaltung hier tätig zu werden. Ziel ist es, die vorhandenen Flächen zu optimieren und ggf. weiter bestehende Spielplätze in ihrem Angebot zu erweitern.

Die Vorberatung der Vorlage-Nr.: 2016-077 wurde am 09.05.2016 innerhalb der Bau- und Umweltausschusssitzung und am 12.05.2016 in der Verwaltungs- und Finanzausschusssitzung durchgeführt. Im Ergebnis sind keine weiteren Anregungen bei der Verwaltung eingegangen, sodass der Sachverhalt nochmals zur Beratung vorgeschlagen wird.

2. Nutzung der Grundstücke als Spielplätze mit Kosten

Die jährlichen Unterhaltungskosten (brutto) für die jeweiligen Spielplatzgrundstücke enthalten die Aufwendungen für Gerätewartung und Inspektionen der Spielgeräte nach DIN 1176 und Reparaturen an beschädigten Holz- und Metallbauteilen. Des Weiteren die Grünflächen- und Gehölzpflegearbeiten. Weiter wird in regelmäßigen Abständen und nach Bedarf der Spielsand ausgetauscht.

Bei nachfolgend genannten Grundstücken könnte, aus Sicht der Verwaltung, die Nutzung gänzlich bzw. teilweise als Spielplatzfläche aufgegeben werden.

a) Grundstück Alte Dielbacher Straße/Holdergrund Flst.-Nr. 11478 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielplatzfläche genutzt. Der Spielplatz ist im Übersichtsplan mit der Nummer 5 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 2 hervor.

Der Spielplatz wird aktuell nur von wenigen Kindern bespielt, jedoch gibt es in unmittelbarer Nähe keine weiteren Spielplätze. Daher sieht die Verwaltung in diesem Bereich einen Bedarf an Spielfläche und möchte auf einer Teilfläche des Grundstückes weiterhin einen Spielplatz betreiben.

Der Spielplatz ist mit relativ einfachen Spielgeräten für Kinder bis ca. 6 Jahren ausgestattet. Die Spielgeräte sind im Rahmen der Unterhaltung bereits mehrfach durch den städtischen Servicebetrieb repariert worden. Eine Weiterverwendung der vorhandenen Spielgeräte wäre mit einem aufwendigen Rückbau und einem erneuten Einbau verbunden und aufgrund dessen unwirtschaftlich.

Die Unterhaltungsarbeiten für die Spielplatzfläche betragen ca. 10.936 €.

Weiteres Vorgehen

Der Verwaltung liegt aktuell eine Anfrage für eine Teilfläche des Grundstückes zum Erwerb und zur Nutzung als Baufläche vor.

Außerdem wird angestrebt über eine Bebauungsplanänderung eine verträgliche Wohnbebauung in diesem Quartier zu gewährleisten.

Die Verwaltung würde, bei einer Teilung des Grundstückes in eine bauliche und eine Spielplatznutzung, die Herstellung einer neuen Spielanlage mit deutlich erhöhtem Spielwert anstreben.

Damit die verbleibende Restfläche als Spielplatz genutzt werden kann, sind diverse Erdarbeiten notwendig, da die vorhandenen steilen Hangbereiche teilweise abgetragen und neu angelegt werden müssten. Damit könnten für den Aufbau von Spielgeräten Freiflächen entstehen. Weiterhin ist die Einfriedung des neuen Spielbereiches mit einer Zaunanlage erforderlich.

Die geschätzten Kosten für die Herstellung eines Spielplatzes auf einer verkleinerten Fläche betragen ca. 29.400 € (brutto).

b) Grundstück Von-Göler-Weg Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielplatzfläche genutzt. Der Spielplatz ist im Übersichtsplan mit der Nummer 4 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 3 hervor.

Der Spielplatz wird von Kindern schon längere Zeit nicht mehr angenommen. Die Verwaltung sieht in dem Bereich keinen Bedarf für die langfristige Erhaltung der Spielplatzfläche.

Durch einen Rückbau des Spielplatzes könnten Kosten einspart werden. Zukünftige Investitionen sollten daher im Bereich anderer Spielplätze, welche zentral gelegen sind und gut frequentiert sind konzentriert werden. Auf diesen könnten Spielanlagen mit höherem Spielwert umgesetzt werden.

Die Unterhaltungsarbeiten für die Spielplatzfläche betragen ca. 8.000 €.

Weiteres Vorgehen

Die Fläche soll als Spielplatzfläche stillgelegt werden. Der Bereich wird als öffentliche Grünanlage den Bürgern zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung wird das Grundstück nicht veräußern, damit auf Bedarfsveränderungen in der Zukunft reagiert werden kann und gegebenenfalls wieder Spielplatzflächen entwickelt werden können.

c) Grundstück Hohenstaufenstraße/Burgweg Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielfläche genutzt. Die Spielstation ist im Übersichtsplan mit der Nummer 4 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 4 hervor.

Die Grundstücksfläche ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite als Spielplatzfläche nicht optimal geeignet. Durch die beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück ist das

Befahren der Fläche mit Transportfahrzeugen nicht möglich. Somit ist eine Unterhaltung von Spielgeräten und Sandflächen nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Weiterhin ist in der Nähe ein gut ausgestatteter Spielplatz in der Burghalde nicht weit entfernt und übernimmt bereits jetzt die Versorgungsfunktion der Kinder in dem Bereich. Der Spielplatz hat die Nummer 10 auf dem beigefügten Übersichtsplan.

Durch einen Rückbau des Spielplatzes könnten Kosten einspart werden. Zukünftige Investitionen sollten daher im Bereich anderer Spielplätze, welche zentral gelegen und gut frequentiert sind konzentriert werden. Auf diesen könnten Spielanlagen mit höherem Spielwert umgesetzt werden.

Die Aufwendungen für die regulären Unterhaltungsarbeiten auf der Spielplatzfläche betragen ca. 7.672 €. Weiterhin stehen für die Erneuerung der Einfriedung inkl. Zugangstor in den nächsten Jahren Investitionen in Höhe von ca. 4.000 € an.

Weiteres Vorgehen

Der Spielplatz soll weiterhin erhalten bleiben.

d) Grundstück Itterstraße Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielplatzfläche genutzt. Der Spielplatz ist im Übersichtsplan mit der Nummer 3 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 5 hervor.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Eberbach. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Eberbach besteht ein Gestattungsvertrag über die Nutzung als öffentliche Spielplatzfläche. Die Fläche wird von der Stadt Eberbach unterhalten. Der Eigentümer hat gegenüber der Verwaltung konkrete Verkaufsabsichten bekundet.

Der Spielplatz wird sehr häufig durch vandalistisch handelnde Personen aufgesucht und muss teilweise täglich durch die Servicebetriebe gereinigt werden. Weiterhin werden sehr häufig Sachbeschädigungen an den Spielgeräten wieder repariert. Die Beschädigungen betreffen die vorhandenen Spielgeräte sowie heftige Verunreinigungen mit Glasscherben. Es werden Pfosten angesägt, Seile zerschnitten und die Spielbereiche mit Müll und zerbrochenen Flaschen belagert.

Die Unterhaltungsarbeiten für die Spielplatzfläche betragen ca. 7.386 €. Weiterhin fallen in den nächsten Jahren für die Erneuerung von Spielgeräten Investitionen in Höhe von ca. 9.325 € an.

Weiteres Vorgehen

Bei dem oben aufgeführten Grundstück stehen nach Absprache mit dem Eigentümer drei Alternativen für die weitere Vorgehensweise im Raum.

Variante 1

Die Verwaltung kauft den hinteren Teil des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 5971/1 für die Neuanlage eines Spielplatzes und einen zusätzlichen Teil für die Zuwegung des Spielplatzes und als Durchgangsweg zu den hinterliegenden Bahngleisen entlang des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 6004 der Gemarkung Eberbach. Hier wäre ein Auftrag zu Grundstücksverhandlungen an die Verwaltung zu erteilen.

Variante 2

Die Verwaltung kauft den hinteren Teil des Grundstücks für die Neuanlage eines Spielplatzes und lässt sich ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach im Grundbuch sichern.

Variante 3

Es werden keine Kaufverhandlungen für eine Teilfläche mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen. Der bestehende Gestattungsvertrag wird aufgehoben. Auf eine Spielplatznutzung wird verzichtet und ein Wegerecht wird durch Grundbucheintragung zugunsten der Stadt Eberbach gesichert.

4. Bebaubarkeit

Die Planungsabteilung hat die Bebaubarkeit der nachfolgend genannten Grundstücke überprüft. Vorbehaltlich der Beurteilung des Baurechtsamtes beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist aus Sicht der Verwaltung folgendes festzustellen:

**a) Grundstück Alte Dielbacher Straße/Holdergrund
Flst.-Nr. 11478 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 1.113 m²**

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Es befindet sich im Plangebiet des am 29.10.1968 genehmigten Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“. Dort ist das Grundstück als gemischte Baufläche mit einer überbaubaren Fläche in der offenen Bauweise ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung sind 3 Vollgeschosse und eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4/0,8 festgesetzt.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf einer Teilfläche des Grundstückes unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sowie der Nähe zum Holderbach eine Bebauung vorgesehen werden.

**b) Grundstück Von-Göler-Weg
Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 1.198 m²**

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Es befindet sich im Plangebiet des am 01.07.1986 genehmigten Bebauungsplanes „Scheuerberg“. Das Grundstück ist dort als öffentliche Spielplatzfläche ausgewiesen.

Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend durch eine Einzelhausbebauung geprägt.

Die Erschließung des Grundstückes könnte über den, wenn auch steileren, Von-Göler-Weg erfolgen. Das talseitige Baugrundstück Flst.- Nr. 3840 verfügt gleichfalls über eine Zufahrtsmöglichkeit.

Bei einer Bebauung des Grundstückes wäre ein über das Grundstück verlaufender öffentlicher Kanal zu beachten.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf dem Grundstück eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung ermöglicht werden.

**c) Grundstück Hohenstaufenstraße/Burgweg
Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 349 m²**

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Das Grundstück sowie der umgebende Bereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist somit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Das städtebauliche Umfeld ist durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und einer Reihenhausbauung geprägt.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf dem Grundstück nach einer Arrondierung des Fußweges im Einmündungsbereich zur Hohenstaufenstraße eine Einzelhausbebauung vorgesehen werden.

**d) Grundstück Itterstraße
Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 2.371 m²**

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn teilweise als Mischgebietsfläche sowie als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Das Grundstück sowie der umgebende Bereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist somit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Weiterhin stellt das Grundstück, eine Baulücke in der zeilenartigen Bebauung entlang der Itterstraße dar. Im Hinblick der nordwestlich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6004 der Gemarkung Eberbach anschließenden Bestandsbebauung wäre bei einer möglichen Bebauung im Besonderen das Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlage) zu prüfen. Weiterhin ist bei Planungen die Lage des Grundstückes im Bereich einer Überflutungsfläche zu beachten. Das Grundstück ist bereits bei HQ 10 überflutet.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf dem Grundstück eine Bebauung analog der auf den südöstlich angrenzenden Grundstücken Flst.-Nr. 5976 und 5976/1 der Gemarkung Eberbach aktuell erfolgten Bebauung vorgesehen werden.

5. Erschließungssituation

**a) Grundstück Alte Dielbacher Straße/Holdergrund
Flst.-Nr. 11478 der Gemarkung Eberbach**

Die Erschließungsanlage (Stichweg abzweigend von der Alten Dielbacher Straße) befindet sich im Plangebiet des am 29.10.1968 genehmigten und rechtsgültigen Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“. Nach Prüfung ist festzustellen, dass es sich bei der Erschließungsanlage weder um eine historische noch um eine vorhandene Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts handelt. Die Straße hat einen Teerbelag ohne Randeinfassung. Die Teileinrichtung Straßenbeleuchtung fehlt gänzlich. Die Straße wurde bisher noch nicht entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan von der Stadt Eberbach hergestellt. Nach einer endgültigen Herstellung der Anlage wären von den erschlossenen Grundstücken Erschließungsbeiträge anzufordern.

**b) Grundstück Von-Göler-Weg
Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach**

Die Erschließungsanlage „Von-Göler-Weg“ wird planungsrechtlich von den beiden rechtsgültigen Bebauungsplänen „Scheuerberg“ und „Oberer Scheuerberg“ erfasst. Der Von-Göler-Weg erschließt u. a. das Grundstück Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach. Nach Prüfung ist festzustellen, dass es sich bei der Erschließungsanlage weder um eine historische noch um eine vorhandene Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts handelt. Die Straße wurde bisher noch nicht entsprechend den rechtsgültigen Bebauungsplänen von der Stadt Eberbach hergestellt. Nach einer endgültigen Herstellung der Anlage wären von den erschlossenen Grundstücken Erschließungsbeiträge anzufordern.

**c) Grundstück Hohenstauferstraße/Burgweg
Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach**

Das Grundstück Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach wird über eine Teilstrecke des Burgweges erschlossen. Planungsrechtlich liegt der Burgweg im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 des BauGB. Der Burgweg ist in diesem Bereich als Fußweg ausgebaut und verbindet die Hohenstauferstraße mit der König-Heinrich-Straße. Der Fußweg selbst erschließt keine Grundstücke, da alle angrenzenden Grundstücke entweder über die Hohenstauferstraße oder die König-Heinrich-Straße erschlossen sind. Der Fußweg ist daher als nicht befahrbarer Sammelweg im Sinne des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) einzustufen. Erschließungsbeiträge können nicht erhoben werden.

**d) Grundstück Itterstraße
Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach**

Der Teilbereich der Erschließungsanlage „Itterstraße“ wurde im Jahre 1986 endgültig von der Stadt Eberbach im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes hergestellt und abgerechnet. Somit fallen für das o. g. Grundstück, nach derzeitiger Rechtslage, keine Erschließungsbeiträge mehr an.

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung hat in der Planung die Versorgungssituation der beschriebenen Spielplätze und Spielstationen überprüft und hierbei die Inanspruchnahme durch die Kinder berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass die Spielbereiche „Burgweg“, „Itterstraße“ und „Von-Göler-Weg“, mäßig bis kaum bespielt werden. Weiterhin sind Spielmöglichkeiten in der Nähe vorhanden, welche eine Versorgung mit Spielgeräten bieten.

Die Verwaltung möchte die Spielplätze an den Standorten, an welchen sie benötigt werden erhalten und weiter ausbauen, damit die Spielplatzflächen langfristig den Bedürfnissen der Kinder gerecht werden und eine wirtschaftliche Unterhaltung der Anlagen und Geräte möglich ist. Deshalb hat die Verwaltung die Spielbereiche „Burgweg“, „Itterstraße“ und „Von-Göler-Weg“ in ihrer Planungsempfehlung zur Auflösung vorgesehen.

Bei der endgültigen Herstellung des Baugebietes „Schafacker“ wird zudem ein neuer Spielplatz angelegt werden.

Aufgrund des Kosten-/Nutzenverhältnisses schlägt die Verwaltung daher vor, im Rahmen einer 1 monatigen Auslegungsfrist, der Öffentlichkeit die Gelegenheit zu geben, sich zu dem in der Beschlussvorlage dargestellten Sachverhalt zu äußern. Während dieser Frist können Anregungen und Bedenken vortragen werden. Die Offenlage ist ortsüblich bekannt zu machen. Diese werden dem Gemeinderat im Anschluss zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung vorgelegt.

Eine Planung für Neckarwimmersbach sowie die Ortsteile soll in einem weiteren Schritt erarbeitet werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 bis 5