

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 09.12.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.4.1	Bezeichnung der Vorlage: Weitere Nutzung des Sportplatzes Arsbeck / Ergänzungsvorlage		Datum: 22.12.2015
Vorlage-Nr: VO/3412/15			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	26.01.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und –planung am 29.09.2015 wurde dem Fachausschuss mitgeteilt, dass der Sportplatz in Arsbeck an der Helpensteinstraße nicht mehr benötigt wird. Die Verwaltung beabsichtigte daher, den rückwärtigen Bereich in einer Größe von 8.400 qm im Herbst 2015 als Ergänzung zum angrenzenden FFH-Gebiet aufzuforsten und den vorderen Bereich in einer Größe von 2.800 qm u.a. als Kleinspielfeld herzurichten.

Von Seiten der CDU-Fraktion wurde angeregt, den Bereich insgesamt für eine Wohnbebauung vorzusehen. Die Verwaltung hatte daraufhin in der Sitzung erläutert, welche Gründe gegen eine derartige Nutzung sprechen. Sie wurde schließlich durch den Fachausschuss beauftragt, für die nächste Sitzung eine Beratungsvorlage zu erstellen.

Die angeforderte detaillierte Darstellung des Sachverhaltes wurde daraufhin mit Vorlage VO/3330/15 dem Fachausschuss für seine Sitzung am 17.11.2015 zur Beratung unterbreitet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Vorlage verwiesen.

In dieser Sitzung wurde in der Sache jedoch kein Beschluss gefasst, da von Seiten der CDU-Fraktion noch Fragen bestanden. Die Verwaltung wurde daher durch den Fachausschuss beauftragt, eine erneute Beratung vorzubereiten und in diesem Zusammenhang die aufgeworfenen Fragen zu beantworten.

Die Verwaltung nimmt zu den einzelnen Fragen der CDU-Fraktion wie folgt Stellung:

Frage 1:

Durch die HSK-Maßnahmen wird die Pflege der städtischen Grünflächen im gesamten Stadtgebiet stark reduziert, warum sollte dann hier eine weitere Fläche zur Pflege geschaffen werden?

Antwort zu Frage 1:

Die Verwaltung beabsichtigt, die derzeitige pflegeintensive Sportplatzfläche von rund 11.200 qm aufzugeben und lediglich den vorderen Bereich in einer Größe von 2.800 qm zukünftig als öffentliche Rasenfläche mit integriertem Kleinspielfeld herzurichten. Es wird somit keine weitere Fläche zur Pflege geschaffen, sondern die derzeitige Rasenfläche um 8.400 qm reduziert. Wie in der Vorlage VO/3330/15 dargestellt, werden dadurch Personalkapazitäten und Sachkosten in Höhe von 5.200,- € pro Jahr eingespart.

Die Kosteneinsparung stellt sich wie folgt dar:

Pflegekosten Sportplatz (ursprünglich):	
11.200 qm x 0,60 € / qm + 180 € (Dünger) =	6.900,- € / Jahr
Pflegekosten öffentliche Rasenfläche (neu):	
2.800 qm x 0,60 € / qm + 60 € (Dünger) =	1.700,- € / Jahr
Reduzierung Pflegekosten : 1.700,- € - 6.900,- € =	- 5.200,- € / Jahr

Frage 2:

Besteht ein Bedarf an einem Kleinspielfeld, wie es in der Vorlage beschrieben wird und wie soll dieses Kleinspielfeld aufgebaut werden?

Antwort zu Frage 2:

Die Bitte zur Schaffung des Kleinspielfeldes wurde durch die Schulleitung der Grundschule in Arsbeck an die Verwaltung herangetragen. Die Verwaltung sieht durchaus die Notwendigkeit, für die Kinder und Jugendlichen der Ortslage Arsbeck eine öffentliche Fläche bereit zu halten und nicht die ursprüngliche Sportplatzfläche in Gänze aufzuforsten.

Frage 3:

Welche Kosten entstehen der Stadt Wegberg bei der Anlegung dieses Kleinspielfeldes?

Antwort zu Frage 3:

Für das Versetzen der vorhandenen Tore auf die verbleibende Rasenfläche wurden folgende Kosten kalkuliert:

19,5 Arbeitsstunden x 37,26 € =	726,57 €
1,5 Std Einsatz Pritschenfahrzeug	45,- €
Materialkosten (neue Bodenhülsen, Beton)	150,- €
	921,57 €

Frage 4:

In unserer Fraktion waren wir erstaunt über die angesetzten extrem hohen Erschließungs- und Planungskosten. Die Verwaltung möge uns diese Kosten bitte genau erläutern.

Antwort zu Frage 4:

Die grobe Kostenschätzung stellt sich wie folgt dar:

Kostenausgaben:

Errichtung Lärmschutzwall: 120 lfdm x 8,5 (mittlere Breite)	
x 5 m (Höhe) x 5€ =	25.500,- €
Bepflanzung Lärmschutzwall: 2.400 qm x 10 € =	24.000,- €
Anwuchspflege (5 Jahre) Lärmschutzwall: 2.400 qm x 10 € / qm =	24.000,- €
Verkehrsfläche: 600 qm x 120 € =	72.000,- €
Kanalbau: 110 lfdm x 800 € =	88.000,- €
Planungskosten (Bauleitplanung, Umweltprüfung, Straßen- und Kanalplanung, Lärmgutachten usw.) + Bauleitung:	<u>40.000,- €</u>
	273.500,- €

Kosteneinnahmen durch Verkauf:

2.300 qm x 120 € =
276.000,- €

Gewinn demnach 276.000,- € - 273.500,- € = ca. 2.500,- €

Frage 5:

Der angesprochene Lärmschutzwall stellt kein Hindernis und auch keine hohen zusätzlichen Kosten dar, da hier durchaus Boden der Einbauklasse bis Z 1.2 nach der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall eingebaut werden darf.

Antwort zu Frage 5:

Durch die SEWG wurde für das Neubaugebiet „Am Gaskessel“ entlang der B 57 ein Lärmschutzwall errichtet. Die hierbei angefallenen Kosten zur Herrichtung des Walles wurden der unter Frage 4 dargestellten Kalkulation zugrundegelegt.

Frage 6:

Muss der Lärmschutzwall, wie in Anlage 3 dargestellt, auch nach links zum Waldgrundstück hin so ausgeführt werden oder kann hier noch eine weitere Parzelle entstehen?

Antwort zu Frage 6:

Eine konkrete Immissionsprognose bezogen auf die Verkehrsbelastung der B 221 n wurde durch die Verwaltung nicht in Auftrag gegeben. Aufgrund des DTV-Wertes

(durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 4.422 Kfz / 24 h kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch einen Lärmschutzwall lediglich parallel zur Straßentrasse der B 221 n die erforderlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB und nachts 45 dB nicht eingehalten werden können. Anzumerken ist hierbei, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Frage 7:

Muss hier eine Einfamilienhaus-Bebauung ausgeführt werden oder ist auch Geschosswohnungsbau möglich?

Antwort zu Frage 7:

Aufgrund der Ortsrandlage und der angrenzenden lockeren Baustruktur sollte hier von einem Geschosswohnungsbau abgesehen werden. Die Bezirksregierung Köln zieht in ihrer Verfügung vom 07.06.2013 (siehe Vorlage VO/3330/15) in Folge dessen lediglich „eine Abrundung der bestehenden baulichen Nutzung“, die sich in Form eine Einfamilienhausbebauung darstellt, hier in Erwägung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung beschließt, die Sportplatzfläche an der Helpensteinstraße in Arsbeck zukünftig lediglich im vorderen Bereich in einer Größe von ca. 2.800 qm als öffentliche Grünfläche zu nutzen und die übrige Fläche aufzuforsten. Die Aufforstungsmaßnahmen werden aus Mitteln des Landesbetriebes Wald und Holz finanziert.

Kosten und Finanzierung:

Durch die Aufforstung wird eine bilanzielle Abwertung des Grundstückes erforderlich (vgl. § 35 Abs. 6 GemHVO). Es ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von ca. 26.590,-€ vorzunehmen (von 5,75 € / qm auf 0,70 € / qm – der Wert ergibt sich aus der bilanziellen / katastermäßigen Erfassung). Für das Umsetzen der Toranlagen werden Kosten beim Baubetriebshof in Höhe von rund 920,- € verursacht. Dem gegenüber werden zukünftig Personalkapazitäten und Sachkosten aufgrund des reduzierten Pflegeaufwandes in Höhe von rund 5.200,-€ pro Jahr frei.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

keine

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten	Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	Stellv. FBL FB 301
Gez. Heilwagen	FBL FB 301
Gez. Fabry	Techn. Beig.