Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.1
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1778/2022

Freigabedatum:
13.10.2022

Vorlage für die Sitzung			
Jugendhilfeausschuss	Entscheidung	27.10.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Neuerrichtung von zwei Kinderspielplätzen im Bebauungsplangebiet Rheinbach Nr. 68 "Pallottistraße"**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
Keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Keine

Beschlusscontrolling:
Die Vorlage ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausbauplanung für die Spielplatzflächen im Bebauungsplangebiet Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ wird in der der Sitzung vorgelegten Fassung beschlossen.

Auf eine Anwohnerbeteiligung wird **ausnahmsweise** verzichtet.

Erläuterungen:

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 04.11.2021 die Verwaltung damit beauftragt, bei Neuerrichtungen eines Kinderspielplatzes oder einer grundlegenden Umgestaltung eines Kinderspielplatzes eine fundierte Anwohnerbeteiligung durchzuführen. Diese Anwohnerbeteiligung soll vor allem mit Kindern und gegebenenfalls mit ihren Eltern erfolgen. Zur Durchführung dieses Partizipationsprozesses soll bereits im Rahmen der Bauplanung ein externer Dienstleister beauftragt werden. Dies ist bei der Kostenkalkulation zu berücksichtigen. Ferner soll der Ausschuss in den verschiedenen Stadien der Planung und Realisierung angemessen beteiligt werden (BV/1618/2021).

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan sieht u.a. die (Neu-) Errichtung von zwei öffentlichen Spielplätzen vor. Das Gebiet soll von dem privaten Erschließungsträger/Grundstückseigentümer im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erschlossen werden.

Gegenstand der Erschließung sind u.a. die Herstellung der Spielplatzflächen, deren

Planungen zusammen mit den Erschließungsplanungen für die Infrastruktureinrichtungen in einem notariell zu beurkundenden Erschließungsvertrag vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren sind.

Die Erschließungsplanung wurde von dem Erschließungsträger in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 15.03.2022 vorgestellt und beschlossen. Der Erschließungsträger hat sich zudem bereit erklärt, die Ausbauplanung zu den beiden Spielplätzen in der kommenden Sitzung diesem Ausschuss vorzustellen. Die Planunterlagen sind als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes vorhandenen unbebauten Wohnbaugrundstücke überwiegend noch nicht veräußert sind und somit auch keine Anwohner/Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet mit Wohnsitz gemeldet bzw. vorhanden sind, ist die Umsetzung des Ausschussbeschlusses vom 04.11.2021 im Hinblick auf die Anwohnerbeteiligung bisher nicht realisierbar gewesen.

Mit einer (vollständigen) Besiedlung ist erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen und Umsetzung der Wohnbauvorhaben im Jahre 2029 zu rechnen, so dass erst nach diesem Zeitpunkt eine Bürgerbeteiligung durchführbar wäre.

Der Bebauungsplan sowie der Erschließungsvertrag sind Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes und müssen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen zur Rechtskraft geführt bzw. notariell beurkundet werden.

Der Erschließungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, der den Vorschriften der §§ 54 ff. VwVfG unterliegt. Hiernach besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit, was die Ausgestaltung des Inhalts des Vertrages angeht. Insofern wäre anstelle einer konkreten Ausbauplanung auch die Vereinbarung einer noch zu erstellenden Spielplatzplanung auf Grundlage einer Bürgerbeteiligung denkbar.

Das BauGB setzt der Vertragsfreiheit jedoch dahingehend Grenzen, dass die vertraglich vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen.

Das Tatbestandsmerkmal der „Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der jedoch im Streitfall der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Angemessen sind grundsätzlich alle im Erschließungsvertrag vereinbarten Maßnahmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes stehen, diesem Erschließungsgebiet alleine dienen und die Grenzen des Erforderlichen (Ausschluss von „Luxusererschließungen“) nicht übersteigen.

Bei der Frage der Angemessenheit muss auch auf den Willen der Vertragsparteien abgestellt werden. Unter diesem Gesichtspunkt können grundsätzlich alle Kosten als angemessen angesehen werden, die den Vertragspartner der Gemeinde wirtschaftlich nicht überfordern und ursächlich auf die Erschließung zurückzuführen sind. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die Angemessenheit der Maßnahmen im Vertrag durch im Vorfeld abgestimmte Ausbauplanungen ausdrücklich zu regeln.

Auch ist der Verwaltung daran gelegen, dass die Spielplätze den Anwohnern des Gebietes

möglichst zeitnah zur Verfügung gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Ausbau der Spielplatzflächen erst nach der Besiedlung des Gebietes für Unmut bei den Eltern und Kindern sorgt, die sich bereits frühzeitig für einen Zuzug in das Neubaugebiet entscheiden.

Die Grün- und Spielplatzflächen tragen entscheidend zur Lebensqualität im Quartier bei. Besonders bei Familien mit Kindern sind sie ein nicht zu unterschätzendes Kriterium für die Wohnortwahl und daher immens wichtig für die Quartiersentwicklung. Sie sorgen in Zeiten des Klimawandels für Kühlung, bieten Raum für Begegnung und Entspannung und soziale Kontakte. Zudem sollen die Spielplatzflächen im Pallottiareal durch entsprechende Geländemodellierungen als Retentionsflächen dienen und damit dem Quartier Schutz vor Hochwasser bieten.

Aus diesem Grunde ist es Ansinnen des Investors, bereits in der Vermarktungsphase den Grundstückssuchenden eine fertige Freianlagenplanung mit einem hochwertigen und abwechslungsreichen Spielplatzangebot für alle Altersgruppen vorstellen zu können.

Es ist ein Kleinkinderspielplatz und ein Mehrgenerationenspielbereich mit natürlichen Materialien aus Holz renommierter Hersteller vorgesehen.

Die Spielplätze sollen im Zuge des finalen Ausbaus der Infrastruktureinrichtungen der Bauabschnitte 1-3 hergestellt werden, damit zum Zeitpunkt der Fertigstellung der ersten Wohngebäude im Jahre 2025 bereits ein angemessenes Spielplatzangebot zur Verfügung gestellt werden kann und auch die weiteren mit den Grünanlagen verbundenen Funktionen sichergestellt werden können. Zu diesem Zweck sieht der Erschließungsvertrag eine Herstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen in Teilabschnitten vor.

Wie bereits geschildert, bedarf es für die avisierte Rechtskraft des Bebauungsplanes zum 01.10.2022 einem zügigen Abschluss des Erschließungsvertrages. Der Erschließungsträger wünscht sich für den Vertragsschluss verlässliche Kosten- und Planungssicherheit. D.h. zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bedarf es klarer Vorgaben in Form einer Spielplatzplanung mit einem abgestimmten Ausstattungsstandard und einer Kostenberechnung.

Die Durchführung einer Anwohnerbeteiligung würde aufgrund der zurzeit noch fehlenden Bewohner zu einer erheblichen Verzögerung des Planungsprozesses führen, so dass kein kurzfristiger Vertragsschluss zustande kommen kann und damit für die Stadt Rheinbach keine gesicherte Kostenübernahme für die Gesamterschließung des Gebietes zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht.

Vor diesem Hintergrund bittet die Verwaltung den Ausschuss **ausnahmsweise** von der Durchführung einer Anwohnerbeteiligung für die Neuerrichtung der Spielplätze im Bebauungsplangebiet Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ abzusehen.

Anlagen:

Unterlagen Ausbauplanung Spielplatzflächen