

## Bericht:

Im Herbst 2005 wurde die Verwaltung im Rahmen der Haushaltskonsolidierungsberatungen beauftragt, die Erfordernisse nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu überprüfen. Ziel war, die Anzahl bzw. die Größe der Spielplätze zu reduzieren.

Erste Vorschläge dazu wurden dem Ausschuss mit SV-Nr. 01/0922 vorgelegt. Eine Entscheidung wurde zurückgestellt und die Verwaltung zu einer erneuten Überarbeitung der Pläne beauftragt, die Grundlage für eine Bereisung sein soll.

Die Vorschläge umfassen die Reduzierung folgender Spielplätze: Niederweg/Accum, Falkhorn/Sillenstede, Kanngießerland/Sillenstede, Hollekuhl, Mellumstraße, Langelandstraße, Hagenstraße und Hasenweide. Hierzu schlägt die Verwaltung im Einzelnen vor:

### ❖ Spielplatz Niederweg/Accum:

Spielplatzgröße derzeit: 1.851 m<sup>2</sup>

Reduzierung möglich um 475,88 m<sup>2</sup>

Verkaufswert: 475 m<sup>2</sup> x 55 € (Bodenrichtwert) = **26.125 €**

Vorteil: Die Abtrennung zu einem Baugrundstück ist ohne weiteres im vorderen Bereich (Baulücke) möglich ohne eine B-Plan-Änderung.

Nachteil: Der BV Accum spricht sich gegen eine Verkleinerung aus, da der Platz auch

zum Bolzen und von Kirchen-/Gemeindehaus-BesucherInnen genutzt wird.

Vorschlag: *Verkauf!* Das Bolzen ist auf dem Spielplatz nicht erlaubt; es verbleibt eine

Spielfläche von 1.376 m<sup>2</sup>, die auch für Gäste der Kirche noch ausreicht.

### ❖ Spielplatz Falkhorn/Sillenstede:

Spielplatzgröße derzeit: 1.089 m<sup>2</sup>

Reduzierung möglich um 326,39 m<sup>2</sup>

Verkaufswert: 326 m<sup>2</sup> x 50 € (Bodenrichtwert) = **16.300 €**

Vorteil: Die Nachbarn haben Interesse am Ankauf gezeigt, hätten allerdings gerne

mindestens 400 bis 450 m<sup>2</sup>.

Nachteil: Bei einem Verkauf müsste die neu installierte Seilbahn abgebaut werden.

Vorschlag: Kein Verkauf! Ggf. kann dieser vorgenommen werden, wenn in einigen

Jahren die Seilbahn abgängig ist.

### ❖ Spielplatz Kanngießerland/Sillenstede:

Spielplatzgröße derzeit: 1.905 m<sup>2</sup>

Reduzierung möglich um 977,75 m<sup>2</sup>

Verkaufswert: 977 m<sup>2</sup> x 50 € (Bodenrichtwert) = **48.850 €**

Vorteil: Eine Abtrennung ist ohne weiteres möglich; es müsste nur eine Tischtennis-

platte umgesetzt werden; das (Spiel-)Angebot bleibt aber so bestehen.

Nachteil: Die Zuwegung zum geplanten Grundstück mit dem PKW erfolgt über „Am

Pelzershamm“ und ist etwas schmal (ca. 3 m). Eine B-Plan-Änderung ist

erforderlich.

Vorschlag: *Verkauf!* Der Spielplatz wird „nur“ flächenmäßig etwas eingeschränkt.

#### ❖ Spielplatz Hollekuhl:

Spielplatzgröße derzeit: 860 m<sup>2</sup>

Reduzierung möglich um 205,11 m<sup>2</sup>

Verkaufswert: 205 m<sup>2</sup> x 65 € (Bodenrichtwert) = **13.325 €**

Vorteil: ---

Nachteil: Die kleine Fläche kann nur dem Nachbarn angeboten werden.

Umzäunung

und Umsetzung einiger Spielgeräte sind erforderlich.

Vorschlag: *Kein Verkauf!*

#### ❖ Spielplatz Mellumstraße:

Spielplatzgröße derzeit: 1.490 m<sup>2</sup>

Reduzierung möglich um 944 m<sup>2</sup>; B-Plan-Änderung Nr. 11 II sieht Reduzierung um

685 m<sup>2</sup> auf dann 805 m<sup>2</sup> vor (gesetzl. Mindestgröße: 546,3 m<sup>2</sup>)

Verkaufswert: 685 m<sup>2</sup> x 65 € (Bodenrichtwert) = **44.525 m<sup>2</sup> €**

Vorteil: B-Plan-Voraussetzungen liegen vor. Es verbleibt ein Baugrundstück in angemessener Größe. Beim verbleibenden Spielplatz müssen nur

einige

Spielgeräte umgesetzt werden.

Nachteil: Bei einer Reduzierung auf die gesetzliche Mindestgröße wird die Attraktivität

des Spielplatzes verringert, da einige Spielgeräte abgebaut werden müssen.

Vorschlag: *Verkauf* (von „nur“ 685 m<sup>2</sup>) !

#### ❖ Spielplatz Langelandstraße:

Spielplatzgröße derzeit: 2.289 m<sup>2</sup>

Reduzierung möglich um 1.526,57 m<sup>2</sup>; B-Plan-Änderung Nr. 11 I sieht Reduzierung

um 960 m<sup>2</sup> vor.

Verkaufswert:  $960 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €}$  (Bodenrichtwert) = **62.400 €**

Vorteil: Es entsteht ein angemessen großes Baugrundstück mit guter Zuwegung. Es

verbleibt ein Spielplatz von  $1.329 \text{ m}^2$ , der nach wie vor attraktiv ist.

Nachteil: Die Spielplatzfläche wird um ca. 58 % reduziert.

Vorschlag: *Verkauf* !

#### ❖ Spielplatz Hagenstraße:

Spielplatzgröße derzeit:  $1.185 \text{ m}^2$

Reduzierung möglich um  $762,91 \text{ m}^2$

Verkaufswert:  $762 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €}$  (Bodenrichtwert) = 49.530 €

Vorteil: Es entsteht ein angemessenes Baugrundstück.

Nachteil: Die zurzeit beengte Verkehrssituation (Parkplatznot durch die Arzt-Gemeinschaftspraxis) bleibt unverändert. Eine B-Plan-Änderung ist erforderlich.

Vorschlag: *Verkauf* von ca.  $600 \text{ m}^2$  als Baugrundstück (= **39.000 €**); die verbleibenden

$160 \text{ m}^2$  sollen als Parkplatzfläche umgestaltet werden, um die

Verkehrssitua-

tion zu entschärfen. Eine Kostenbeteiligung der Arztpraxen ist nicht

möglich,

da die gesetzlich erforderlichen Einstellplätze vorhanden sind.

#### ❖ Spielplatz Hasenweide:

Spielplatzgröße derzeit:  $3.045 \text{ m}^2$

Reduzierung möglich um  $2.059,67 \text{ m}^2$

Verkaufswert:  $2.059 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €}$  (Bodenrichtwert) = 133.835 €

Vorteil: Es entstehen mehrere Baugrundstück in angemessener Größe.

Nachteil: Bei einer Reduzierung auf das gesetzliche Mindestmaß entfällt der Bolzplatz. Dieser sollte aufgrund seiner Nähe zum SP Hagenstraße (für den ebenfalls eine Reduzierung vorgeschlagen ist!) jedoch erhalten bleiben.

Es

wird eine Reduzierung um ca.  $1.000 \text{ m}^2$  vorgeschlagen. Dann kann

auch der

mittig verlaufende „Grün-Wall“ bestehen bleiben. Eine B-Plan-Änderung ist erforderlich.

Vorschlag: *Verkauf* von ca.  $1.000 \text{ m}^2$  (= **65.000 €**) !

Die Spielplatzgröße richtet sich nach § 3 Spielplatzgesetz. Sie muss mindestens  $300 \text{ m}^2$  und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. Hierbei sind nur die Geschosse zu rechnen, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind.

D. h., bei der Spielplatzgröße ist die (Art der) Bebauung der Umgebung entscheidend. Die Anzahl der Kinder, die dort wohnen, ist nicht maßgeblich, da sich diese jederzeit ändern kann. Die Berechnungsweise ist somit eine zuverlässige Planungsgrundlage.

Unabhängig davon ist die Verwaltung mit ihren Vorschlägen in Einzelfällen davon abgewichen, um die Belange der Attraktivitätssicherung und auch die Möglichkeiten der Verkaufsrealisierung einzubeziehen.

Die Erlöse aus dem Verkauf der vorgenannten Flächen betragen insgesamt:

SP Niederweg:	26.125 €
SP Kanngießerland:	48.850 €
SP Mellumstraße:	44.525 €
SP Langelandstraße:	62.400 €
SP Hagenstraße:	39.000 €
<u>SP Hasenweide:</u>	<u>65.000 €</u>
<b><i>Insgesamt:</i></b>	<b><i>285.900 €</i></b>

Davon abzuziehen sind im Gegenzug Aufwendungen in Höhe von ca. 10 % des Betrages für B-Plan-Änderungen, evt. Umpflanzungen/Fällungen und das Umsetzen einiger Spielgeräte, so dass die Netto-Einnahmen bei ca. 257.000 € liegen werden.