

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 45/0257/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.04.2013 Verfasser: 45/300									
<b>Bebauungsplan Nr. 885 -Joseph-v.-Görres-Str. - Wertzgelände          "Miteinander im Carrée"</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>14.05.2013</td> <td>KJA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>15.05.2013</td> <td>B 0</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	14.05.2013	KJA	Entscheidung	15.05.2013	B 0	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz								
14.05.2013	KJA	Entscheidung								
15.05.2013	B 0	Kenntnisnahme								

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
  
2. Er beschließt, dass der Investor im Rahmen der vorgeschlagenen Einzelfallregelung die Ausgleichszahlung in Höhe von 82.400 Euro vornehmen kann.
  
3. Die BV Aachen Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung und den Beschluss des Kinder- und Jugendausschusses zur Kenntnis.

PSP Element: 5-060201 800 00400 900 1

Finanzposition: 78530000

Ausgleich für nicht geschaffene Spielfläche

finanzielle Auswirkungen

	ner	Ansatz	fortgeschriebener	Gesamt-	Gesamt-
	3	20xx ff.	Ansatz 20xx ff.	bedarf (alt)	bedarf (neu)
	,00	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0				
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden				
	ner	Ansatz	fortgeschriebener	Folgekosten	Folgekosten
	3	20xx ff.	Ansatz 20xx ff.	(alt)	(neu)
Ertrag	0	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / -Verschlechterung</b>	0		0		
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangslage**

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendausschusses vom 19.06.2012 wurde eine Neuregelung in Bezug auf Schaffung öffentlicher Kinderspielplätze bei Neubauvorhaben beschlossen, die eine Abweichungsmöglichkeit von der Forderung 10 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche je Kind bei Neubauvorhaben ermöglicht.

Die Neuregelung bietet dem Investor, der aufgrund der Nahverdichtung in der Innenstadt selbst eine um 50% reduzierte öffentliche Spielfläche nicht schaffen kann, die Möglichkeit, einen entsprechenden finanziellen Ausgleich zu leisten. Hiermit kann durch die Fachverwaltung die Aufwertung der vorhandenen im Umfeld liegenden Spielflächen durchgeführt werden.

Der Ermittlung der Ausgleichsleistung liegt folgende Regel zu Grunde:

- Anzahl der Wohneinheiten x 20 m<sup>2</sup> (bei durchschnittlich zwei Kindern) x 80,00 €  
(durchschnittlicher m<sup>2</sup> Preis für eine neue Spielplatzfläche der letzten 3 Jahre)

Ausnahmen von dieser Regel werden im Beschluss des KJA vom 08.5.2012 aufgeführt (sh. Vorlage VB 51/0174/WP16-Beschlüsse).

Im vorliegenden Verfahren ist hierbei von Bedeutung:

- festgesetzte öffentliche Grünflächen (Spielplätze) im 500 m fußläufigen Bereich können zu einer 50%igen Reduzierung führen.
- dass bei dem Nachweis von z. B. verkehrsberuhigten Bereichen mit eindeutig überwiegender Aufenthaltsfunktion innerhalb des Wohngebietes, diese Flächen angerechnet werden - und zu einer maximal 50%igen Reduzierung der 10 qm Forderung pro Kind führen können.

### **2. Bauvorhaben Joseph- von- Görresstraße/Wertzgelände**

Auf der Fläche des ehemaligen Wertzgeländes soll entlang der Stolberger Straße und Joseph – von - Görres Straße eine geschlossene, Raum bildende Blockrandbebauung errichtet werden.

Durch die neuen Baukörper wird ein prägnanter, vom Autoverkehr abgeschirmter Freibereich geschaffen. Diese Fläche soll entsprechend des Gesamtkonzeptes als Aufenthaltsfläche für „Jung und Alt“ gestaltet - und auch für die Bewohner außerhalb des Plangebietes zugänglich gemacht werden.

Die geplanten Wohnungen sollen folgende Aufteilung erhalten:

- 1- Raumwohnungen: 44 WE
- 2- Raumwohnungen: 43 WE
- 3- Raumwohnungen: 33 WE
- 4- Raumwohnungen: 50 WE

Das Bauvorhaben wird im Einzelnen durch den Architekten vorgestellt.

In der Anlage sind das städtebauliche Konzept sowie die Pläne zur Einsichtnahme beigefügt.

### **3. Öffentlicher Kinderspielplatz**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche des ehemaligen Wertzgeländes kann eine öffentliche Kinderspielplatzfläche im Plangebiet in ausreichender Größe nicht nachgewiesen werden. Der Investor entscheidet sich für die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung.

Gemäß der geplanten Wohnungen müssten 3.400 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplatzfläche errichtet werden. (170 WE x 20 m<sup>2</sup>).

Bedingt durch die nahegelegenen öffentlichen Spielplätze in der Gneisenaustraße und der Breslauer Straße ist eine 50%ige Reduzierung der Fläche möglich, sodass diese letztendlich bei 1.700 m<sup>2</sup> liegt. Dies würde zu einer Ausgleichszahlung in Höhe von 136.000,00 € führen.

Aus der Beschreibung des Vorhabens geht hervor, dass der Investor neben dem hausnahen Spielplatz einen öffentlich zugänglichen, beruhigten Innenbereich mit hohem Freizeitwert für Alt und Jung schafft. Hierdurch wird in dem städtebaulichen Konzept eine weitere Reduzierung der auszugleichenden Fläche vorgeschlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass in den 1-Raumwohnungen und in einem Teil der 2-Raumwohnungen keine Kinder dauerhaft leben.

Der Investor schlägt daher vor, dass die 1-Raumwohnungen und ca. 50% der 2-Raumwohnungen nicht zur Berechnung der erforderlichen öffentlichen Kinderspielplatzfläche herangezogen werden.

Danach ergibt sich folgende Rechnung:

- 20 WE (ca. 50% 2-Raum) + 33 WE (3-Raum) + 50 WE (4-Raum) = 103 WE x 20 m<sup>2</sup> = 2060 m<sup>2</sup>,  
davon 50% = 1.030 m<sup>2</sup> x 80,00 € (Durchschnittswert) = 82.400 Euro Ausgleichszahlung

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Durch die Errichtung des Wohnkomplexes auf dem ehemaligen Wertzgelände erfolgt nunmehr eine hohe Aufwertung des Stadtteils. Es werden ein attraktiver Wohnraum - und ein vom Autoverkehr abgeschirmter Freibereich geschaffen, der von hohem Nutzen für alle, auch der umliegenden Anwohner sein wird. Zusätzlich kann mit der festgesetzten Ausgleichszahlung in Höhe von 82.400 Euro der vorhandene öffentliche Spielraum attraktiver gestaltet und erweitert werden.

Aufgrund dessen schlägt die Fachverwaltung vor, dem städtebaulichen Konzept zu entsprechen und dem Investor eine Ausgleichszahlung in Höhe von 82.400 Euro zu ermöglichen.

#### **Anlage/n:**

1. Beschluss des KJA vom 19.06.2012
2. Städtebauliches Konzept, Bebauungsplan 885, Joseph-von-Görres Straße und Pläne