

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 45/0286/WP16
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	01.07.2013
		Verfasser:	45/100
Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.07.2013	KJA	Anhörung/Empfehlung	
12.09.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung	
18.09.2013	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag in Bezug auf den Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche folgenden Beschluss zu fassen:

In Neubaugebieten sind 10 m² öffentliche Spielfläche pro Kind zu schaffen. Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder je Wohnung leben, sodass pro Wohnung 20 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche eingeplant werden.

Darüber hinaus gelten folgende Ausnahmetatbestände:

1. Zum Spielen freigegebene Schulhöfe im 500 m fußläufigen Bereich werden angerechnet.
2. Frei zugängliche Waldflächen die im öffentlichen Besitz sind, oder festgesetzte öffentliche Grünflächen im 500 m fußläufigen Bereich, werden angerechnet.
3. Verkehrsberuhigte Bereiche und Verkehrsflächen mit eindeutig überwiegender Aufenthaltsfunktion innerhalb des Wohngebietes werden mit ihrer Fläche, die über das für die Erschließung notwendige Maß hinausgehen, angerechnet.
4. Die Anrechnung der unter 1-3 genannten Flächen erfolgt in ihrer tatsächlichen Größe und führt zu einer Reduzierung der 10 m²/Kind-Forderung um maximal 50 %.
5. Kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag selbst unter Berücksichtigung der Reduzierungsmöglichkeiten zu Ziffer 1-3 reduzierte öffentliche Spielfläche nicht geschaffen werden, so ist jeder nicht realisierbare Quadratmeter Spielfläche finanziell auszugleichen. Grundlage für die Berechnung der Ausgleichzahlung ist ein Betrag pro m², der sich aus den durchschnittlichen Herstellungs- und Planungskosten eines Kinderspielplatzes der letzten 3 Jahre zusammensetzt. Aktuell sind das 100,-€ /m². Bei der Festsetzung des Betrages wird aus Gründen der Angemessenheit gegenüber dem Vorhabenträger / Erschließungsträger 80% der Summe berücksichtigt.

6. Sollten weder anrechenbare Flächen zur Reduzierung der 20 m² Spielflächenforderung pro Wohnung vorhanden sein, noch die Schaffung von Spielplatzfläche auf dem Grundstück möglich sein, so ist die Spielplatzfläche auch zu 100 % abzulösen.
Bei der Festsetzung des Betrages gilt Nr. 7 analog.
7. Bei der Berechnung der Zahl der Wohnungen bleiben Wohnungen, die nach ihrer Anlage oder Zweckbestimmung für die ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind (wie Einraum-Wohnungen, Appartement-Wohnungen, Wohnungen für Einzelpersonen, Altenwohnungen) außer Ansatz.
8. Die Ablösesummen fließen zweckgebunden in einen zu schaffenden Kinderspielplatzfonds und werden ausschließlich zur Aufwertung von öffentlichen Kinderspielplätzen/öffentlichen Grünflächen oder zum Spielen freigegebene Schulhöfe verwandt.
9. Der KJA erhält einmal jährlich eine Übersicht der Fälle, in denen öffentliche Spielplatzfläche abgelöst wurde, welche Geldbeträge eingenommen worden sind und wofür das Geld verwandt wurde.
10. Der Beschluss des Kinder,- und Jugendausschusses vom 19.06.2012 ist damit aufgehoben.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen im Rahmen von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag in Bezug auf den Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche folgenden Beschluss zu fassen:

In Neubaugebieten sind 10 m² öffentliche Spielfläche pro Kind zu schaffen. Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder je Wohnung leben, sodass pro Wohnung 20 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche eingeplant werden.

Darüber hinaus gelten folgende Ausnahmetatbestände:

1. Zum Spielen freigegebene Schulhöfe im 500 m fußläufigen Bereich werden angerechnet.
2. Frei zugängliche Waldflächen die im öffentlichen Besitz sind, oder festgesetzte öffentliche Grünflächen im 500 m fußläufigen Bereich, werden angerechnet.
3. Verkehrsberuhigte Bereiche und Verkehrsflächen mit eindeutig überwiegender Aufenthaltsfunktion innerhalb des Wohngebietes werden mit ihrer Fläche, die über das für die Erschließung notwendige Maß hinausgehen, angerechnet.
4. Die Anrechnung der unter 1-3 genannten Flächen erfolgt in ihrer tatsächlichen Größe und führt zu einer Reduzierung der 10 m²/Kind-Forderung um maximal 50 %.
5. Kann im Rahmen von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag selbst unter Berücksichtigung der Reduzierungsmöglichkeiten zu Ziffer 1-3 reduzierte öffentliche Spielfläche nicht geschaffen werden, so ist jeder nicht realisierbare Quadratmeter Spielfläche finanziell auszugleichen. Grundlage für die Berechnung der Ausgleichzahlung ist ein Betrag pro m², der sich aus den durchschnittlichen Herstellungs- und Planungskosten eines Kinderspielplatzes der letzten 3 Jahre zusammensetzt. Aktuell sind das 100,-€ /m². Bei der Festsetzung des Betrages wird aus Gründen der Angemessenheit gegenüber dem Vorhabenträger / Erschließungsträger 80% der Summe berücksichtigt.

6. Sollten weder anrechenbare Flächen zur Reduzierung der 20 m² Spielflächenforderung pro Wohnung vorhanden sein, noch die Schaffung von Spielplatzfläche auf dem Grundstück möglich sein, so ist die Spielplatzfläche auch zu 100 % abzulösen.
Bei der Festsetzung des Betrages gilt Nr. 7 analog.
7. Bei der Berechnung der Zahl der Wohnungen bleiben Wohnungen, die nach ihrer Anlage oder Zweckbestimmung für die ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind (wie Einraum-Wohnungen, Appartement-Wohnungen, Wohnungen für Einzelpersonen, Altenwohnungen) außer Ansatz.
8. Die Ablösesummen fließen zweckgebunden in einen zu schaffenden Kinderspielplatzfonds und werden ausschließlich zur Aufwertung von öffentlichen Kinderspielplätzen/öffentlichen Grünflächen oder zum Spielen freigegebene Schulhöfe verwandt.
9. Der KJA erhält einmal jährlich eine Übersicht der Fälle, in denen öffentliche Spielplatzfläche abgelöst wurde, welche Geldbeträge eingenommen worden sind und wofür das Geld verwandt wurde.
10. Der Beschluss des Kinder,- und Jugendausschusses vom 19.06.2012 ist damit aufgehoben.

Der Rat der Stadt Aachen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Und fasst zum Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag folgenden Beschluss:

In Neubaugebieten sind 10 m² öffentliche Spielfläche pro Kind zu schaffen. Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder je Wohnung leben, sodass pro Wohnung 20 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche eingeplant werden. Darüber hinaus gelten folgende Ausnahmetatbestände:

1. Zum Spielen freigegebene Schulhöfe im 500 m fußläufigen Bereich werden angerechnet.
2. Frei zugängliche Waldflächen die im öffentlichen Besitz sind, oder festgesetzte öffentliche Grünflächen im 500 m fußläufigen Bereich, werden angerechnet.
3. Verkehrsberuhigte Bereiche und Verkehrsflächen mit eindeutig überwiegender Aufenthaltsfunktion innerhalb des Wohngebietes werden mit ihrer Fläche, die über das für die Erschließung notwendige Maß hinausgehen, angerechnet.
4. Die Anrechnung der unter 1-3 genannten Flächen erfolgt in ihrer tatsächlichen Größe und führt zu einer Reduzierung der 10 m²/Kind-Forderung um maximal 50 %.
5. Kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag selbst unter Berücksichtigung der Reduzierungsmöglichkeiten zu Ziffer 1-3 reduzierte öffentliche Spielfläche nicht geschaffen werden, so ist jeder nicht realisierbare Quadratmeter Spielfläche finanziell auszugleichen. Grundlage für die Berechnung der Ausgleichzahlung ist ein Betrag pro m², der sich aus den durchschnittlichen Herstellungs- und Planungskosten eines Kinderspielplatzes der letzten 3 Jahre zusammensetzt. Aktuell sind das 100,-€ /m². Bei der Festsetzung des Betrages wird aus Gründen der Angemessenheit gegenüber dem Vorhabenträger / Erschließungsträger 80% der Summe berücksichtigt.

6. Sollten weder anrechenbare Flächen zur Reduzierung der 20 m² Spielflächenforderung pro Wohnung vorhanden sein, noch die Schaffung von Spielplatzfläche auf dem Grundstück möglich sein, so ist die Spielplatzfläche auch zu 100 % abzulösen.
Bei der Festsetzung des Betrages gilt Nr. 7 analog.
7. Bei der Berechnung der Zahl der Wohnungen bleiben Wohnungen, die nach ihrer Anlage oder Zweckbestimmung für die ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind (wie Einraum-Wohnungen, Appartement-Wohnungen, Wohnungen für Einzelpersonen, Altenwohnungen) außer Ansatz.
8. Die Ablösesummen fließen zweckgebunden in einen zu schaffenden Kinderspielplatzfonds und werden ausschließlich zur Aufwertung von öffentlichen Kinderspielplätzen/öffentlichen Grünflächen oder zum Spielen freigegebene Schulhöfe verwandt.
9. Der KJA erhält einmal jährlich eine Übersicht der Fälle, in denen öffentliche Spielplatzfläche abgelöst wurde, welche Geldbeträge eingenommen worden sind und wofür das Geld verwandt wurde.
10. Der Beschluss des Kinder,- und Jugendausschusses vom 19.06.2012 ist damit aufgehoben.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Ein zentrales Element der Kinder- und Familienfreundlichkeit der Stadt Aachen ist die familienfreundliche Stadtplanung. Die Entwicklung einer Stadt hängt immer stärker auch von den so genannten „weichen Faktoren“ eines Standortes ab, also davon, was Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, was Familien neben einem guten Job vorfinden. Ganz oben auf der Skala steht hier die Familienfreundlichkeit.

Um diese Entwicklung positiv zu beeinflussen, ist es wichtig, Familienleben und Familiengründungen zu unterstützen. Die Stadt Aachen will ein gesellschaftliches Klima schaffen, das Familien stärkt. Familien mit ihren Kindern sollen sich in Aachen wohl fühlen. Sie sollen gerne nach Aachen ziehen, gerne hier bleiben. Junge Menschen wollen wir dazu bewegen, hier eine Familie zu gründen. Dafür brauchen Familien gute Rahmenbedingungen, wie beispielsweise kinder- und familienfreundliche Wohngebiete in denen sie sich zuhause fühlen.

Kinder und Jugendliche benötigen Lebensräume, in denen sie nach ihren Bedürfnissen spielen, Erfahrungen für ihre spätere Lebensführung sammeln und sich Fähigkeiten und Fertigkeiten aneignen können, die sie im Umgang mit ihrer Umwelt benötigen. Durch die gewachsene Wohnungsdichte, die sonstigen Siedlungsflächen und den Ausbau des Verkehrsnetzes sind natürlich entstandene Spielgelegenheiten verlorengegangen. Für kreatives Spielen ist in einer von der Technik und von intensiver Nutzung bestimmten Umwelt nur wenig Raum, so dass der Bedarf durch kindgerechte oder für Jugendliche geeignete öffentliche Spielplätze gedeckt werden muss. Möglichkeiten zum Spielen dienen der Entfaltung der Persönlichkeit der Kinder und Jugendlichen. Es ist daher Aufgabe der Stadt, unter den gegebenen Voraussetzungen Freiräume für Kinder und Jugendliche zu schaffen und zu unterhalten.

Damit dies zielgerichtet und planvoll geschieht, hat der Rat der Stadt Aachen bereits am 26.06.2003 einstimmig einen Beispielskatalog mit den wesentlichen Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau beschlossen, der Planern frühzeitig Anhaltspunkte für ihre Vorhaben und die Ansprüche der Stadt Aachen geben kann - unter Einbeziehung kriminalpräventiver, generationsübergreifender sowie barrierefreier Gesichtspunkte.

Darin wurde u.a. festgelegt, dass in Neubaugebieten 10 m² öffentliche Spielfläche pro Kind geschaffen werden sollen. Grundlage hierfür sind die DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ sowie der Runderlass d. Innenministers NRW v. 31.7.1974 - V C 2 - 901.11 „Bauleitplanung, Hinweise für die Planung von Spielflächen“, in der jetzt gültigen Fassung.

Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder je Wohnung leben, sodass pro Wohnung 20 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche eingeplant werden.

Seit diesem Grundsatzbeschluss werden in allen Bebauungsplänen auf dieser Basis erforderlichen Gemeinbedarfsflächen für die Schaffung öffentlicher Kinderspielplatzfläche errechnet und planerisch festgesetzt und realisiert.

2. Bisherige Beschlusslagen

In der Praxis zeigte sich sehr schnell, dass es auch Abweichungsmöglichkeiten von dieser Regelung geben muss.

2.1. KJA 02.06.2004

Der KJA hat dann am 02.06.2004 die nachstehenden Ausnahmetatbestände beschlossen, in denen diese Forderung unter abschließend genannten Bedingungen auf 50% reduziert werden kann:

- „1. Zum Spielen freigegebene Schulhöfe im 500 m fußläufigen Bereich können angerechnet werden.
2. Frei zugängliche Waldflächen die im öffentlichen Besitz sind, oder festgesetzte öffentliche Grünflächen im 500 m fußläufigen Bereich, können angerechnet werden.
3. Verkehrsberuhigte Bereiche und Verkehrsflächen mit eindeutig überwiegender Aufenthaltsfunktion innerhalb des Wohngebietes können mit ihrer Fläche, die über das für die Erschließung notwendige Maß hinausgehen, angerechnet werden.
4. Die Anrechnung der unter 1-3 genannten Flächen erfolgt in ihrer tatsächlichen Größe und führt zu einer Reduzierung der 10 m² Forderung um maximal 50 %. Hierdurch wird verhindert, dass Anrechnungen dazu führen könnten, dass innerhalb des Neubaugebietes gar kein Spielplatz mehr gemacht werden müsste
5. Weitere Anrechnungsmöglichkeiten soll es nicht geben. Angeblich wirtschaftliche Gründe seitens der Bauherren oder Investoren sind kein Anlass zur Abweichung von der 10 m² Forderung.“

Zwischenzeitlich zeigt sich, dass bei der politisch gewollten Nachverdichtung der bestehenden Wohngebiete, manchmal auch die um 50% reduzierte öffentliche Spielplatzfläche nicht zu realisieren ist. Dies kann für Grundstücke in Bereichen der Fall sein, die durch Geschosswohnungsbau geprägt sind und die einer Folgenutzung Wohnen zugeführt werden sollen, wie z.B. aktuell bei den Bauvorhaben Beverstraße und der Bebauung des ehemaligen Werth-Geländes an der Peliserkerstraße. Diese Bauvorhaben sollen in Form von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag realisiert werden.

Da der Beschluss des KJA vom 02.06.2004 der Verwaltung für solche Fälle keinen Handlungsspielraum eingeräumt hat, könnte es dazu kommen, dass ein Wohnungsbauvorhaben nicht realisiert werden kann, weil der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlicher Spielfläche im Plangebiet nicht darstellbar ist.

2.2. KJA 19.06.2012

Die Fachbereiche Stadtentwicklung und Verkehr, sowie Kinder, Jugend und Schule haben deshalb dem Kinder- und Jugendausschuss in seiner Sitzung am 19.06.2012 vorgeschlagen, dass in den Fällen, in denen auch eine um 50 % reduzierte Spielfläche nicht geschaffen werden kann, die Möglichkeit eines finanziellen Ausgleiches gegeben sein sollte.

Grundlage für die Berechnung der Ausgleichzahlung ist ein Betrag pro m², der sich aus den Herstellungs- und Planungskosten eines Kinderspielplatzes und dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis einer Aachener Gemeinbedarfsfläche der letzten 3 Jahre zusammensetzt. Dieses Geld wird entweder zur Aufwertung des nächst gelegenen öffentlichen Spielplatzes/öffentlichen Grünfläche/zum Spielen freigegebenen Schulhofes verwandt, oder wenn das nicht sinnvoll ist, in einen Kinderspielplatzfonds eingezahlt. Das Geld dieses Fonds könnte dann von FB 45 zur Schaffung oder Aufwertung von anderen Spielflächen genutzt werden. Im Bereich des Fachbereiches Umwelt gibt es eine analoge Regelung für Ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf dem pflichtigen Grundstück gemacht werden können. In solchen Fällen zahlen die Pflichtigen Geld in einen Ökofonds und der Fachbereich Umwelt zahlt daraus Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle.

Der KJA hat dazu in der Sitzung am 19.06.2012 folgenden Beschluss gefasst.

- „1. Zum Spielen freigegebene Schulhöfe im 500 m fußläufigen Bereich können angerechnet werden.
2. Frei zugängliche Waldflächen die im öffentlichen Besitz sind, oder festgesetzte öffentliche Grünflächen im 500 m fußläufigen Bereich, können angerechnet werden.
3. Verkehrsberuhigte Bereiche und Verkehrsflächen mit eindeutig überwiegender Aufenthaltsfunktion innerhalb des Wohngebietes können mit ihrer Fläche, die über das für die Erschließung notwendige Maß hinausgehen, angerechnet werden.
4. Die Anrechnung der unter 1-3 genannten Flächen erfolgt in ihrer tatsächlichen Größe und führt zu einer Reduzierung der 10 m² Forderung um maximal 50 %.
5. Kann auch die um 50 % reduzierte öffentliche Spielfläche in stark verdichteten, durch Geschosswohnungsbau gekennzeichneten Bereichen nicht geschaffen werden, so kann auf der Grundlage der durchschnittlichen m² Kosten von öffentlichen Spielplätzen der letzten 3 Jahre jeder nicht realisierbare Quadratmeter Spielfläche finanziell ausgeglichen werden.
6. Dieses Geld fließt zweckgebunden in einen zu schaffenden Kinderspielplatzfonds und wird ausschließlich zur Aufwertung von öffentlichen Kinderspielplätzen/öffentlichen Grünflächen oder zum Spielen freigegebene Schulhöfe verwandt.“

Unter Aufwertung ist nicht der Ersatz ohnehin defekter oder abgenutzter Spielgeräte zu verstehen, auch nicht der Austausch alter und nicht mehr DIN-gerechter Einfassungen und Fallschutzbeläge, sondern vielmehr die Neuanschaffung und der Einbau von neuen Spielgeräten einschl. DIN- gerechter Fallschutzmaterialien, sowie die eigentliche Umplanung eines bestehenden Spielplatzes, Schulhofes oder einer Grünanlage, so dass ein erhöhter Spielwert für die Kinder und Jugendlichen erzielt wird.“ Darüber hinaus beschloss er, dass ihm jedes einzelne Bauvorhaben, bei dem es zu einer finanziellen Ablösung der Spielplatzfläche kommen soll, vorab zur Kenntnis gebracht wird.

Im Rahmen der zurückgezogenen Vorlage zum Bauvorhaben Beverstraße wurde im KJA am 14.05.13 erstmalig darüber diskutiert, ob für die Berechnung der Ausgleichzahlungen alle Wohnungen, also auch Einraumwohnungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu wurde kein Beschluss gefasst.

3. Neuer Vorschlag der Verwaltung

Am 28.06.13 fand zu dieser Fragestellung ein Ämterabstimmungstermin zum Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag mit folgenden Teilnehmern statt:

Fachbereich Kinder-, Jugend und Schule

Fachbereich Recht und Versicherungswesen

Fachbereich Bauverwaltung

Fachbereich Wohnen

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsplanung

Fachbereich Umwelt

Die Verwaltung spricht sich einstimmig dafür aus, bei der Berechnung der Ausgleichzahlungen für nicht realisierbar öffentliche Kinderspielplatzfläche, analog zum § 2 der Satzung der Stadt Aachen über die Beschaffenheit und Größe hausnaher **privater** Kinderspielplätze nach § 9 der LBO NRW, zu verfahren.

„§ 2 Größe

(1) Die Größe der Spielfläche richtet sich nach Zahl und Art der Wohnungen auf dem Grundstück. Wohnungen, die nach ihrer Anlage oder Zweckbestimmung für die ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind (wie Einraum- Wohnungen, Appartement-Wohnungen, Wohnungen für Einzelpersonen, Altenwohnungen) bleiben bei der Ermittlung der nutzbaren Spielfläche nach Abs. 2 außer Ansatz außer Ansatz.“

Das bedeutet, dass bei der Ermittlung von Kinderspielplatzflächen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag Einraumwohnungen nicht berücksichtigt werden. Alle weiteren Wohnungen werden mit jeweils 2 Kindern angerechnet.

Sollten weder anrechenbare Flächen zur Reduzierung der 20 m² Spielflächenforderung pro Wohnung vorhanden sein, noch die Schaffung von Spielplatzfläche auf dem Grundstück möglich sein, so kann auch die Spielplatzfläche auch zu 100 % abgelöst werden.

Gemäß § 11 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gilt bei der vertraglichen Vereinbarung mit dem Investor der Grundsatz der Angemessenheit. Das Gleiche gilt für Durchführungsverträge gem. § 12 BauGB. Bei der Festsetzung des Betrages wird vom Vorhabenträger aus Gründen der Angemessenheit nur 80% der Summe verlangt. Grundlage für die Berechnung der Ausgleichzahlung ist ein Betrag pro m², der sich aus den durchschnittlichen Herstellungs- und Planungskosten eines Kinderspielplatzes der letzten 3 Jahre zusammensetzt. Aktuell sind das 100,-€/ m² Bei der Festsetzung des Betrages wird aus Gründen der Angemessenheit gegenüber dem Vorhabenträger / Erschließungsträger 80% der Summe berücksichtigt.

Weiterhin spricht sich die Verwaltung dafür aus, dem KJA einmal jährlich eine Übersicht der Fälle zu geben, in denen öffentliche Spielplatzfläche abgelöst wurde, welche Geldbeträge eingenommen worden sind und wofür das Geld verwandt wurde.