

Beschlussvorlage
Nr. 109/2022/2

Federführung	Dezernat III Soltys, Beatrice Bürgermeisterin
--------------	---

AZ./Datum:	/24.06.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2022

Neubau Bolzplatz Vorderer Bühl als Ersatz für die Baufläche Kleinfeld III
Bezug:

BVKA vom 12.10.2017	n.ö.	Vorlage 110/2017
GR vom 24.10.2017	ö.	Vorlage 110/2017
BVKA vom 19.09.2019	n.ö.	Vorlage 128/2019
BVKA vom 14.11.2019	n.ö.	Vorlage 171/2019
GR vom 10.12.2019	ö.	Vorlage 171/2019
BVKA vom 05.12.2019	n.ö.	Vorlage 171/2019/1
GR vom 10.12.2019	ö.	Vorlage 171/2019/1
BVKA vom 17.09.2020	n.ö.	Vorlage 117/2020
GR vom 29.09.2020	n.ö.	Vorlage 117/2020
BVKA vom 15.04.2021	n.ö.	Vorlage 071/2021
GR vom 27.04.2021	ö.	Vorlage 071/2021
BVKA vom 19.05.2022	n.ö.	Vorlage 109/2022

Hinweis: Die Beschlussempfehlung der Verwaltung wurde aufgrund der Vorberatung in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 19.05.2022 in der nun vorliegenden Vorlage 109/2022/1 angepasst.

Hinweis: Nach der Beschlussempfehlung im Bau- und Verkehrsausschuss am 19.05.2022 wurden der Verwaltung noch Fragen bezüglich des Unterhalts und eines möglichen Rückbaus des Bolzplatzes zugeschickt. Die Antworten sind im letzten Absatz *kursiv* eingepflegt und die Vorlage 109/2022/2 wurde angepasst.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Ersatzfläche „Bolzplatz Vorderer Bühl“ als Rasenplatz bzw. Rollrasen (Variante 1 oder 2) zu planen und umzusetzen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Für die in den letzten Jahren als Rasenspielfeld genutzte Baulücke „Kleinfeld III“ steht eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken an. Um die Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Quartier aufrechtzuerhalten, soll im östlich gelegenen Gewann Vorderer Bühl – jenseits der Bühlstraße, die durch eine Lichtsignalanlage auch für Fußgänger sicher zu überqueren ist – Ersatz geschaffen werden. Die Realisierung einer alternativen Spiel- und Sportfläche wurde den Anwohner/-innen im Zusammenhang mit der Nachverdichtung zugesagt. Hierfür ist eine Spielfeldgröße von 24 m x 48 m vorgesehen.

Der Ersatzplatz ist im Süden durch private Flächen, im Norden durch einen Feldweg, im Westen durch die Bühlstraße und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Diese Flächen sollen im Osten und Westen (Kopfseite) durch einen 6 Meter hohen Ballfangzaun, im Süden und Norden durch einen 3 Meter hohen Ballfangzaun eingezäunt werden.

2. Realisierungsvarianten

Für die Herstellung wurden drei Varianten entwickelt:

- **Variante 1 „Rasenplatz“:** Herstellung der Fläche mit den notwendigen Erdbewegungen. Es wird der anstehende Boden zur Ansaat der Rasenfläche verwendet. Der Platz bekommt ein leichtes Gefälle mit einfacher Drainage.
Baukosten mit Nebenkosten 125.000, -- €
- **Variante 2 „Sportplatz Rollrasen“:** Herstellung einer Sportplatzfläche mit anstehendem Boden und Sand gemischt. Die Fläche wird mit einem leichten Gefälle sowie mit Drainageschlitzen entwässert. Als Rasenfläche wird Rollrasen verlegt.
Baukosten mit Nebenkosten 150.000, -- €.
- **Variante 3 „Kleinspielfeld“:** Herstellung eines Kleinspielfeldes mit Kunststoffbelag. Der Belag ist wasserdurchlässig und wird über Drainagen entwässert.
Baukosten mit Nebenkosten 260.000, -- €.

3. Bewertung der Varianten

- **Variante 1 „Rasenplatz“ – Vor- und Nachteile**
 - + geringere Kosten
 - höherer Pflegeaufwand
 - wird mit der Zeit uneben
 - an stark beanspruchten Bereichen wächst kein Rasen

- **Variante 2 „Sportplatz Rollrasen“ – Vor- und Nachteile**
 - + im Vergleich zur Variante 1 relativ eben
 - + Rasentragschicht ist besser durchwurzelt, Rasen wächst besser als in Variante 1
 - höherer Pflegeaufwand als Variante 1
 - muss gewässert und gedüngt werden
 - höhere Kosten als Variante 1
- **Variante 3 „Kleinspielfeld“ – Vor- und Nachteile**
 - + Der Kunststoffbelag ist für die Dauer von ca. 15 Jahren dauerhaft nutzbar
 - + geringer Pflegeaufwand
 - + kann bei jedem Wetter genutzt werden (Sommer/ Winter)
 - + der Platz ist multifunktional (Steetball, Volleyball, Handball, Fußball...)
 - Hohe Baukosten
 - Dauerhafte Versiegelung von Flächen im Außenbereich; Notwendigkeit, ein Entwässerungssystem zu schaffen

Gesamtbewertung:

Auf der zukünftigen Wohnbaufläche im Kleinfeld III finden heute zahlreiche Kinder, Jugendliche und Familien eine naturnahe Fläche für Spiel und Sport. Ebenfalls nutzen nahegelegene Kindergärten diese Fläche als temporäre Spielfläche.

Um eine gleichwertige Fläche anbieten zu können, schlägt die Verwaltung die Ausführung der Ersatzfläche auf dem Vorderen Bühl als Rasenfläche vor. Für diese Ausführungsvariante spricht insbesondere, dass eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden wird und der Niederschlag direkt im Boden versickern kann. Dass der Bolzplatz somit bei feuchter Witterung bzw. im Winterhalbjahr nur eingeschränkt genutzt werden kann, stellt gegenüber dem bislang genutzten Bolzplatz „Kleinfeld III“ keine Verschlechterung dar.

Ob die Ausführung in der Variante 1 „Rasenplatz“ oder Variante 2 „Rollrasensportfeld“ erfolgen wird, soll abschließend durch die Fachleute der Grünabteilung im Baudezernat entschieden werden. Ein entscheidendes Kriterium wird dabei die Beständigkeit der Oberfläche sein.

Fragen

Wird ein neuer Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich?

Ja, aufgrund der veränderten grundsätzlichen Nutzung sind die Erfordernisse gegeben.

*Wie hoch sind die Kosten der Einzäunung?
Die Kosten sind auf 50.000 Euro geschätzt.*

*Wie lange soll der Pachtvertrag abgeschlossen werden?
Vereinbart ist eine Laufzeit von 25 Jahren.*

Welche Vereinbarungen sind bei einer möglichen Rückabwicklung vertraglich geregelt?

Die vertraglichen Regelungen fallen unter schützenswerte Interessen Privater. Grundsätzlich wird der Verhandlungspartner nicht schlechter gestellt, als die umliegenden Grundstücksbesitzer.

Welche Lebensdauer hat der Rasenplatz, wie hoch sind die Unterhaltskosten und was kostet der Rückbau?

Die Kosten des Rückbaus betragen ca. 36.000 bis 40.000 Euro. Rückgebaut werden müsste im Wesentlichen der Ballfangzaun und die Zuwegung.

Die Lebensdauer des Rasenplatzes ist bei guter Pflege unbegrenzt.

Die jährlichen Unterhaltungskosten für Mähen, Düngen und die Nachsaat betragen ca. 2.000 Euro.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von ca. 125.000 bis 150.000,- €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 78720101.54100000-527 vorhanden.
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Lageplan