

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/356/2011/VI-65</b>
Einreicher:	Amt für Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	05.12.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	12.01.2012				

### Titel:

Sanierungsgebiet Dessau-Nord - Multifunktionsplatz Eduardstraße

### Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Vorentwurf für den nachfolgend beschriebenen Spielplatz mit einer Multifunktionsfläche und die Herstellung eines Rad- und Fußweges wird für die Öffentlichkeitsbeteiligung freigegeben.

Gesetzliche Grundlagen:	GO-LSA, GemHVO §§ 136 – 164 BauGB, RLStäBauF lt. RdErl. MWV vom 03.07.98, MBI LSA vom 22.09.98, zuletzt geändert durch RdErl. des MWV vom 30.07.99, MBI LSA Nr. 29/99
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Rahmenplan Sanierungsgebiet Dessau-Nord 2009, DR/BV/344/2008/VI-60 – SR 21.01.2009  Maßnahmen- und Finanzierungsplan 2011; DR/BV/009/2011/VI-60 – SR 02.03.2011
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt grundsätzlich im Rahmen des Maßnahmen- und Finanzierungsplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord gemäß Stadtratsbeschluss vom 02.03.2011.

1. HHST: 61500 98600 – Zuschuss Sanierung Dessau-Nord

HHJ 2011 Herstellung Grünfläche für Sport und Spiel, B-Plan Nr. 147	55.000,00 EUR
2. Ausgleichsbeiträge, die zusätzlich 2011 bereits ein- genommen wurden, die im Maßnahmen- und Finanzie- rungsplan 2011 nicht enthalten sind	115.000,00 EUR
	<hr/>
	170.000,00 EUR

**Zusammenfassung/ Fazit:****Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des StadtratesHoffmann  
1. StellvertreterStorz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

Das Leitbild der Stadt hat in seinem 3. Leitsatz verankert, dass in der Bildung und Förderung insbesondere junger Menschen die Zukunft von Dessau-Roßlau liegt. Alle Generationen werden in die Teilhabe am Stadtgeschehen eingebunden. Es wird ein attraktives Lebensumfeld für Familien und junge Menschen geschaffen, um das soziale Miteinander zu stärken. Dazu dienen auch Angebote im Bereich Kultur, Freizeit und Sport. Das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau wird gefördert und optimiert, das heißt, es wird den Erfordernissen immer besser angepasst.

Das Jugendamt weist darauf hin, dass in der Jugendhilfeplanung die gesamte Stadt durch die Arbeitsgemeinschaft verschiedener Träger der Jugendhilfe, gemäß § 78 SGB VIII, hinsichtlich der sozialen Situation und der Angebote in den einzelnen Planungsräumen betrachtet wird. Für den Bereich Dessau-Nord wurde folgendes festgestellt:

„Der Planungsraum IV (Nord) ist ein gemischtes Wohngebiet und wird als Interventionsgebiet betrachtet. Aufgrund der hohen Prognose der 14 bis 26 Jährigen und dem vergleichsweise schlechten Sozialstatus ist der Planungsraum ein Stadtgebiet mit einem hohen Bedarf an Angeboten für Kinder- und Jugendliche.“ Es gibt im Planungsraum Nord fünf öffentliche Spielplätze, deren Ausstattung und baulicher Zustand sehr unterschiedlich sind. Die im Gebiet liegenden Sporteinrichtungen „Friederikenplatz“ und „Am Schillerpark“ werden von Sportvereinen genutzt und sind für Kinder und Jugendliche nicht frei verfügbar.

Zu den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen gehört auch eine aktive Betätigung, die sich im Bolzen, Streetballspiel oder anderen Ballspielen ausdrücken kann. Gegenwärtig leben im Stadtgebiet Nord 589 Kinder und Jugendliche im Alter von 7 bis 14 Jahren. Die auf dem Spielplatz Friederikenplatz vorhandene eingezäunte Ballspielfläche deckt nicht den Bedarf an altersgerecht erreichbaren derartigen Flächen. Dass die Bedürfnisse vorhanden sind, zeigt die völlige Übernutzung des Bereiches am Friederikenplatz, aber auch die sehr intensive Nutzung des neu geschaffenen Aktionsfeldes im Stadtpark. Letzteres befindet sich aber viel zu weit weg vom Stadtgebiet Nord und steht damit nicht allen zur Verfügung.

Es kommt auf den herkömmlichen Spielplätzen im Gebiet immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzern und den Anwohnern, wenn die Kinder intensiv mit dem Ball spielen. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung, einen Spielplatz zu errichten, der sich durch das Flächenangebot auch für Ballspiele eignet, um diesen Konflikt aus den Wohnhöfen heraus zu holen. Dabei werden keine wettkampffregelgerechten oder normgerechten Spielfeldmaße erreicht.

Im Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ ist im Bereich der Eduardstraße/verlängerte Mendelsohnstraße eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen für Sport und Spiel festgesetzt. Dort soll ein Spielplatz mit einer Multifunktionsfläche, einer Spielwiese und einer Sitzecke errichtet werden. Zielgruppe sind vor allem Kinder, Jugendliche sowie Familien mit Kindern. Die Multifunktionsfläche bietet die Möglichkeit, verschiedene Ballspiele gemeinsam zu spielen, die Spielwiese kann für verschiedene Aktionen, z. B. Fangspiele, Entspannen oder für Rollenspiele genutzt werden. Innerhalb des Stadtgebietes Dessau-Nord kann damit das Defizit an großräumigen Spielbereichen, die Ballspiele ermöglichen, verringert werden.

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Da naturgemäß von spielerisch und sportlich genutzten Grünflächen erheblich höhere Lärmimmissionen ausgehen können soll – entsprechend des Maßnahmen- und Finanzierungsplans 2011; DR/BV/009/2011/VI-60 – SR-Beschluss vom 02.03.2011 - die Vorplanung der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Unterlagen werden am 17.01.2012 im Rathaus Dessau, Raum 148 im Zeitraum von 15.00 bis 18.00 Uhr vorgestellt. Eine entsprechende Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt, in der Tagespresse und auf der

Webseite der Stadt.

### **Herstellung, Kosten**

Die Oberflächenbefestigung der Multifunktionsfläche soll in wasserdurchlässiger Kunststoffbauweise erfolgen, mit dem aus bautechnischer Sicht notwendigen Schichtenaufbau. Je nach Baugrundverhältnissen wird eine ungebundene Tragschicht in ein- oder zweilagiger Bauweise eingebaut. Darüber erfolgt, als direkter Unterbau des Kunststoffbelages, der Einbau einer wasserdurchlässigen bituminösen Tragschicht in zwei Lagen. Der abschließende Kunststoffbelag wird zweilagig in einer Stärke von 20 mm aufgetragen. Die Oberfläche besteht aus flachgelagertem, umhülltem Granulat.

Dieser Aufbau wurde bereits im Stadtpark Dessau eingesetzt und wird in der Zwischenzeit intensiv bespielt. Er ist pflegearm und erfordert keine hohen Unterhaltskosten. Ein herkömmlicher Ballspielplatz muss alle 2 Jahre neu gesplittet werden, um ein Bespielen in guter Qualität zu ermöglichen.

Die Multifunktionsfläche soll nach Süden und Westen mit einem Ballfangzaun versehen werden. Vorhandene Grundstückseinfriedungen zur Tennisanlage und dem angrenzenden Gewerbegrundstück sollen erhalten bleiben. Nach Süden zum Fuß- und Radweg hin soll der Spielplatz keine zusätzliche Einfriedung erhalten und frei zugänglich bleiben bzw. gestaltet werden. Hingegen soll eine ergänzende Einzäunung des westlich benachbarten Baugrundstückes der SALEG als klare Grenze errichtet werden. Dies betrifft die südliche und östliche Seite der Nachbarfläche.

Das anfallende Oberflächenwasser des Platzes soll durch entsprechende Ausbildung eines Gefälles in die Randbereiche abgeleitet und vor Ort versickert werden. Abhängig von der genauen Berechnung der anzunehmenden Niederschlagsmengen kann die Ausbildung von Versickerungsmulden erforderlich werden.

Die Multifunktionsfläche wird im mittleren Teil der Grünfläche mit Ausrichtung Nord-Süd hergestellt. Durch die Entfernung von 50 m zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung (Wohnen) und von mindestens 25 m zur nächsten Baugrenze im festgesetzten Mischgebiet bestehen auch aus Sicht der Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen die Ausstattung des Spielplatzes mit einer Multifunktionsfläche.

Die Ausstattungen der Fläche (Tore, Netzgitter, Basketballkörbe) werden aus Gründen der Vandalismussicherheit aus Stahl ausgeführt. Die Fläche wird so markiert, dass verschiedene Ballspiele gespielt werden können.

Alle Ausstattungen sollen auf Langlebigkeit und Vandalismussicherheit ausgerichtet sein. Es sollen einfache und robuste Sitzmöglichkeiten etabliert werden. Dazu kommen Abfallbehälter, um einer Verunreinigung vorzubeugen. Neben der direkten Zuwegung zum Spielfeld soll eine zusätzliche Fläche befestigt werden, welche als Sitzplatz vorgesehen ist. Gemäß E DIN 18034 ist bei der Gestaltung eines Spielplatzes auch darauf zu achten, „dass vielfältige Erfahrungen, Kreativität und entdeckendes Lernen durch Gestaltungsangebote mit Sand, Wasser, Lehm, Steinen und Pflanzen ermöglicht wird. Die Möglichkeit sich den Raum zu gestalten, zu verändern und sich anzueignen sollte neben den üblichen Spielgeräten eröffnet werden.“ Durch die Spielwiese und den relativ großen Bereich mit Gehölzen und Bäumen kann dieser Forderung an die Gestaltung eines Spielplatzes entsprochen werden. Die Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup> und stellt sich gegenwärtig als Vegetationsfläche dar. Vorhandene wertvollere Bäume bleiben erhalten. Es handelt sich dabei um eine Linde und eine Traueresche im Bereich des geplanten Erschließungsweges sowie eine Magnolie und eine Blaufichte im Nahbereich der Eduardstraße, weitere Baumpflanzungen erfolgen im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme für den Parkplatz am Friederikenplatz. Diese Ersatzpflanzungen ergeben sich hauptsächlich aus der

Baumaßnahme Parkplatz Friederikenplatz. Hier ist eine Pflanzung im Frühjahr 2012 erforderlich, um die bereits vertraglich vereinbarten Pflanzezyklen umsetzen zu können.

Für die Erschließung der Grundstücksflächen und einer Verbindung zwischen dem bebauten Bereich und der angrenzenden freien Landschaft beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zwischen der Eduardstraße und der Straße „Am Friedrichsgarten“. Er soll u.a. die Erschließung der Spielfläche von der Eduardstraße her sicherstellen. Der Weg ist von der Eduardstraße her bereits auf einer Länge von ca. 35 m als Betonpflasterweg angelegt worden und kann als Anschlusspunkt genutzt werden.

Die Spielplatzfläche bedarf keiner Beleuchtung. Ebenso besteht im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht öffentlicher Wege keine Verpflichtung für eine Beleuchtung. Auf die Errichtung von Leuchten und die Kabelverlegung wird verzichtet. Jedoch sind längs des Weges Leerrohre für eine spätere Verkabelung im Projekt eingeplant, um die Option für eine Beleuchtung zum späteren Zeitpunkt offen zu halten. Damit besteht auch die Möglichkeit, die über diesen Weg zu realisierende Grundstückszufahrt für das Baugrundstück der SALEG in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung mit einer Beleuchtung auszustatten.

Während der Abschnitt von der Eduardstraße bis zum geplanten Spielplatz auf Grundstücksflächen der SALEG (Treuhand der Stadt Dessau-Roßlau) verläuft, also eigentumsrechtlich verfügbar ist, sind für die Verbindung bis zur Straße Am Friedrichsgarten private Grundstücksflächen betroffen, die zuvor zugunsten der Stadt eigentumsrechtlich geklärt werden müssen. Es werden gegenwärtig mit den Eigentümern Gespräche geführt. Dabei wird es mit dem einen Nachbarn einen Grundstückstausch geben, um auch seine eigenen Flächen besser abrunden zu können. Für die Grundstücksangelegenheiten werden ca. 8.500 EUR veranschlagt, die aus dem Treuhandvermögen finanziert werden. Eine gesonderte Vorlage wird erstellt. Vor diesem Hintergrund wird der Fuß- und Radweg zum jetzigen Zeitpunkt in zwei Bauabschnitte gegliedert, um gegebenenfalls den Weg zeitversetzt bauen zu können.

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord aus dem Jahr 2009 (SR vom 21.01.2009) sah bereits einen Spielplatz mit einem separaten Bereich für Ballspielarten und einer Finanzausstattung von 255 TEUR vor. Im Maßnahme- und Finanzierungsplan 2011 konnten für den Spielbereich lediglich Kosten in Höhe von 55 TEUR angesetzt werden. Im Investitionsprogramm 2008 – 2012 war ein Zuschuss für die Sanierung Dessau-Nord in Höhe von 600 TEUR ausgewiesen und wurde auch in dieser Höhe als Städtebauförderung beantragt. Die Bewilligung erfolgte aber lediglich nur für 405 TEUR. Aus diesem Grund musste die Priorität für die Projekte neu geordnet werden. Da die Erschließungsanlagen, Straßen, Wege, Plätze, Stellplatzanlagen, eine höhere Priorität aufweisen, wurden diese Maßnahmen den Spielplätzen vorgezogen. Dazu gehört z. B. der Bereich Körnerstraße/Humboldtstraße oder der Parkplatz Friederikenplatz. Die beiden Spielplätze direkt im Wohngebiet wurden bereits neu errichtet (Angerstraße) und aufgewertet (Alexandrastraße). Als eine der letzten Maßnahmen soll nun der Spielplatz im Bereich des B-Planes 147 umgesetzt werden. Durch zwischenzeitlich realisierte Einnahmen aus den Ausgleichsbeiträgen können nun die höheren Aufwendungen für eine Multifunktionsfläche mit dem Anspruch auf möglichst geringe Folgekosten und Langlebigkeit finanziert werden. Diese Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden ausschließlich im Sanierungsgebiet zu verwenden.

Die Folgekosten für den Multifunktionsplatz beinhalten Kosten für die Reinigung und einer eventuell erforderlichen Instandsetzung. Der übliche Nutzungszeitraum ohne Instandsetzung beträgt 15 Jahre.

**Übersicht über die Folgekosten bei einer Oberflächenbefestigung der Spielfläche in wasserdurchlässiger Kunststoffbauweise:**

Die Folgekosten richten sich in erheblichem Maße nach der Häufigkeit der Durchführung von Pflegegängen. Der Platz hat eine Spielfläche von ca. 540 m<sup>2</sup> (18x30m).

#### **Pflegekosten**

- säubern und kehren nach Bedarf, ca. 40x im Jahr	1.944,00 EUR/Jahr
- Landschaftsrasen mähen, ca. 800 m <sup>2</sup>	320,00 EUR/Jahr
<hr/>	
	2.264,00 EUR/Jahr

#### **Wartungskosten**

- <b>Linienmarkierung ca. 200 m</b> Die Linienmarkierung muss nur ca. alle 5 Jahre erneuert werden.	300,00 EUR/5 Jahre
---	--------------------

#### **Belagserneuerung**

Der Belag ist sehr langlebig, die Nutzungszeiten gehen von 15 Jahren ohne Erneuerung aus, abhängig von Vandalismusschäden. einmalige Kosten von ca.:	17.000,00 EUR/15 Jahre
---	------------------------

Die Pflege wird mit dem Eigenbetrieb Stadtpflege abgesichert. Wenn keine zusätzlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, muss sie aus dem vorhandenen Zuschuss finanziert werden. Das bedeutet eine Prioritätenverschiebung. Andere Pflegeleistungen in der Stadt werden verringert, entfallen durch Rückbau oder Nutzungsaufgabe oder werden über ein verändertes Nutzungsmanagement, z. B. Vereine, den 2. Arbeitsmarkt bzw. über Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach Neubau gepflegt. Durch den Wegeneubau im Pollingpark entfallen z. B. für die nächsten 3 Jahre die Pflegeleistungen für die Wege (ca. 3.200 EUR/Jahr). Auf diese Art und Weise wird immer neu nach Möglichkeiten gesucht, Neubaumaßnahmen in das Pflegeregime der Stadt zu integrieren. Dabei wird natürlich darauf geachtet, dass lediglich wirklich erforderliche Projekte umgesetzt werden.

Die Wartungs- und Instandsetzungskosten sind zusätzlich bei Erfordernis zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:	A - Vorentwurf Multifunktionsplatz Eduardstraße
	B - Kostenschätzung Vorentwurf
	C - Ablaufplan