

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei
55 Fachbereich Jugend und Soziales
61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb

Betreff:

Pocket Park Elbers

Beratungsfolge:

23.03.2010 Stadtentwicklungsausschuss
20.04.2010 Jugendhilfeausschuss
20.04.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- die Ausbauplanung für die Freizeitanlage „Pocket-Park Elbers“, nach Schaffung der baurechtlichen und sonstigen Voraussetzungen in der vorgestellten Form zu realisieren.
- ein Umbewilligungsantrag bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu stellen, um die Zuwendung den höheren Ausbaukosten anzupassen.
- die Maßnahme in der Dringlichkeitsliste für das Haushaltsjahr 2010 aufzunehmen und die Genehmigung bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuholen

Die ermittelten Folgekosten sind in den Haushalt einzustellen.

Kurzfassung

Auf Beschluss des Rates vom 30.08.2007 soll auf dem Grundstück Frankfurter Straße / Ecke Elbershallen im Rahmen der Fördermaßnahme Stadtumbau West eine Grünfläche mit Freizeiteinrichtungen für Jugendliche ab 12 Jahre entstehen.

Nachdem die Bezirksregierung mit Datum v. 12.01.2009 endgültig die Zustimmung erteilte, werden z. Z. noch die planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen geschaffen, um das Vorhaben realisieren zu können.

Die Anlage besteht aus einem Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten, einem 18x38 m großen Bolzplatz sowie einer Streetballanlage. Der Bolzplatz und die Streetballanlage werden eingefasst durch 1 – 1,5 m hohe Gabionenwände die zusammen mit Geländeanfüllungen und einer Begrünung mit Bäumen und Sträuchern eine Abschirmung gegenüber der umgebenden Wohnbebauung bewirken. Ein 3,0 m hoher Ballfangzaun in der Pflanzfläche oberhalb der Gabionenwand am Bolzplatz, der mit Kletterpflanzen berankt werden soll, verstärkt die Eingrünung. Die Sportflächen und die Wegeflächen werden mit einer farbigen Asphaltdecke befestigt, die im Eingangsbereich durch Rasenflächen unterbrochen wird. Außer dem Lärmschutz ist bei der Realisierung des Vorhabens auch der Altlastenaspekt von besonderer Bedeutung.

Begründung

Ausgangs- und Beschlusslage

Die Anlegung einer Grünfläche mit Freizeiteinrichtungen ist unter dem Titel „A 2 Pocket - Park Elbers“ Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Hagen-Oberhagen / Eilpe im Rahmen der Fördermaßnahme Stadtumbau West.

Nach Beschluss durch den Rat der Stadt vom 30.08.2007 soll das Vorhaben als Maßnahme 1. Priorität realisiert werden, sobald die planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen geschaffen sind.

Eine Bewilligung von Stadterneuerungsmitteln des Landes erfolgt mit dem Änderungsbescheid der Bezirksregierung vom 20. 11.2007 zum Zuwendungsbescheid vom 23.11.2006.

Mit Datum v. 12.01.2009 wird durch die Bezirksregierung mitgeteilt, dass unter Zurückstellung von Bedenken die Grünanlage an der Frankfurter Straße in der geplanten und bewilligten Weise umgesetzt werden kann.

Aktueller Sachstand

Das geplante Vorhaben wird durch mehrere Randbedingungen erschwert. Außer dem Umstand, dass es sich bei dem Grundstück, aufgrund einer früheren Nutzung als Brennstoffhandel und Tanklager, um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, ist die zu erwartende Lärmimmission der geplanten Freizeitanlage in unmittelbarer Nähe von Häusern mit Wohnnutzung evtl. problematisch.

Folgende vorbereitende Maßnahmen wurden bisher durchgeführt:

- Erstellung eines Lärmimmissionsgutachtens,
- Durchführung einer Baugrunduntersuchung aufgrund des Altlastenverdachts,
- Abriss eines auf dem Grundstück stehenden Gebäudes,
- Schaffung von Planungsrecht durch Änderung des Bebauungsplanes „6/99 (512) Elbersdrucke“.

Vor der Realisierung der geplanten Freizeitanlage müssen außerdem noch folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Verlegung des verrohrten Buntebachs zwischen der Frankfurter Straße und dem Elbers Parkhaus in den Bereich der geplanten Grünfläche,
- Erteilung einer Baugenehmigung

Im Einzelnen:

Lärmschutz

Nach den vorliegenden Lärmschutzuntersuchungen des Ing.-Büros Buchholz mit Datum v. 14.06.2007 bzw. 15.05.2009 ist davon auszugehen, dass die Lärmrichtwerte für die Tagesstunden sicher eingehalten werden. Für die Nachstunden nach 22.00 Uhr kann dies nicht gewährleistet werden. Deshalb wird lt. Gutachten eine Beschilderung zur Begrenzung der Nutzungszeiten als erforderlich angesehen. Evtl. Konflikte aufgrund einer nicht bestimmungsgemäßen Nutzung der Einrichtung können dadurch allerdings nicht ausgeschlossen werden, zumal diesbezüglich bereits ein Einspruch zum Bebauungsplan einging.

Nach den Erfahrungen mit Rechtstreitigkeiten zu bestehenden Bolzplätzen ist davon auszugehen, dass in einem evtl. Streitfall eine Beschilderung durch ein Gericht nicht als ausreichend angesehen wird, und dass die Stadt Hagen aufgefordert werden könnte, eine missbräuchliche Nutzung des Bolzplatzes effektiv zu unterbinden. Dieses hätte zur Folge, dass sowohl der Bolzplatz als auch die Streetballanlage komplett eingezäunt und die Zugänge durch Tore in den Ruhezeiten geschlossen werden müssten. Aus bautechnischen Gründen müsste dann der Zaun allerdings schon bei der Erstellung der Gesamtanlage eingebaut werden. Der Schließdienst würde später bei Bedarf kostenfrei für die Stadtverwaltung Hagen durch ein benachbartes Tochterunternehmen erfolgen.

Altlastenuntersuchung

Ein Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Mull und Partner liegt seit dem 08.06.2009 vor. Außerdem wurde eine ergänzende Untersuchung zu einigen im Untergrund vorhandenen Tanks erforderlich, die mit Datum v. 14.07.2009 übersandt wurde.

Ergebnis:

- Ein akutes Sanierungserfordernis wurde nicht festgestellt.
- Eine evtl. Gefährdung für das Grundwasser wird aufgrund der festgestellten Wasserunlöslichkeit der vorgefundenen Substanzen ausgeschlossen.
- Die geplante Nutzung der Fläche als Freizeitanlage ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht unter einigen Auflagen möglich.
- Die vorhandenen Tanks können nach Durchführung von Sanierungsarbeiten im Gelände verbleiben.
- Auf dem Grundstück lagernder Boden kann im Bereich der geplanten Pflanzflächen unter einer mind. 35 cm starke Abdeckung aus unbelastetem Boden wahrscheinlich wieder eingebaut werden. Eine abschließende Beurteilung dazu steht noch aus.
- Die Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung der Maßnahme sind insgesamt unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Gebäudeabriss und Bachverlegung

Nachdem das auf dem Grundstück stehende Gebäude bereits abgerissen wurde, steht als letzte eigenständige Baumaßnahme vor Herstellung der Freizeitanlage eine Verlegung des verrohrten Buntebachs in den Bereich der geplanten Grünfläche an. Die Bachverlegung befindet sich in der Vorbereitung. Der Auftrag ist bereits vergeben. Sobald die Witterungsverhältnisse es zulassen wird mit der Baumaßnahme begonnen.

Planungs- und Baurecht

Im Verfahren zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist im Juni / Juli 2009 die öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Seit dem 18.09.2009 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Gestaltung der Anlage

Allgemeines

Durch die geplante Grünanlage soll insbesondere der Bedarf der Altersgruppe der über 12 – jährigen an Aufenthalts- und Freizeitangeboten abgedeckt werden. Ein besonderer Bedarf an entsprechenden Einrichtungen für diese Altersgruppe und in dieser Gegend war bekannt bzw. wurde im Rahmen von Untersuchungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestätigt.

Ein erstes Plankonzept wurde im Mai 2007 erstellt und als Teilmaßnahme des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Oberhagen / Eilpe zur Förderung angemeldet. Die Planung sieht eine dreiteilige Anlage mit einem Sitz- und Aufenthaltsbereich in der Nähe der Frankfurter Straße, einem Bolzplatz im zentralen Bereich sowie eine Streetballanlage am nördlichen Ende in der Nähe der Zufahrt zum Elbersparkhaus vor. Den Übergang zur Straße bildet eine Reihe mittelgroßer Bäume.

Der Aufenthaltsbereich in der Nähe der Frankfurterstraße wird in seiner Form und Struktur durch den Verlauf der wichtigsten Wege bestimmt, die den Platz queren bzw. die Anlage erschließen, sowie durch die gabionengefassten, baumüberstandenen Pflanzflächen, die dem zentralen Sitzplatz eine Anlehnung geben und den Eingang zum Bolzplatz bilden.

Die Wege- und Platzflächen werden mit einer farblich gestalteten Asphaltdecke befestigt, um eine wetterunabhängig gut nutzbare Fläche zu erhalten. Den Spielfeldrand des Bolzplatzes sowie der Streetballanlage bilden 3-reihige Pflasterbahnen. Die Begrenzung der Spielfelder sowie der Wurfbereich unter dem Streetballkorb soll farbig markiert werden.

Im Übergangsbereich zum Gehweg an der Frankfurter Straße wird die befestigte Fläche durch Rasen unterbrochen. Insgesamt 6 Bänke laden vor dem Hintergrund raumbildender Bäume zum Verweilen ein.

Lärmschutz

Aufgrund der Lage innerhalb eines Mischgebietes, bei relativ geringem Abstand zu Gebäuden mit Wohnnutzung, wurde einer Abschirmung der Anlage zur Minimierung der Lärmimmission besondere Bedeutung beigemessen. Dazu sind bauliche Maßnahmen vorgesehen, die durch eine geeignete Bepflanzung in ihrer Wirkung optisch unterstützt werden.

Nach der vorliegende Ausbauplanung sollen die Längsseiten des Bolzplatzes, der etwa 50 cm tiefer als das umgebende Gelände liegt, durch 1,50 m hohe Gabionenwände gebildet werden, während die ca. 1,0 m tiefer liegende Streetballanlage, durch eine 1 m hohe Gabionenwand halbkreisförmig begrenzt wird.

Begrünung

Das Geländeniveau der Pflanzflächen, die als grünes Band die Spiel- und Sportflächen umgeben, schließt ca. 20 cm unter der Gabionoberkante an und fällt zum Gehweg hin leicht ab.

Die Pflanzung entlang des Bolzplatzes ist ca. 2,50 bzw. 3,75 m breit, während die Streetballanlage in einer Breite von bis zu 6,50 m mit Bäumen und halbhohen Sträuchern eingegrünt wird.

Ausstattung

Die Gabionenwände entlang des Bolzplatzes werden durch einen ca. 3 m hohen Ballfangzaun in der oberhalb liegenden Pflanzfläche ergänzt, wodurch sich eine Ballfangeinrichtung mit ca. 4,50 m Gesamthöhe ergibt. Im Hinblick auf die angestrebte gute Eingrünung der Freizeitanlage soll dieser Zaun berankt werden.

Auf den Stirnseiten des Bolzplatzes sind zusätzlich Ballfangzäune in 6 m Höhe vorgesehen. Die Ballfangzäune werden im Hinblick auf den Lärmschutz in einer körperschallisolierten Ausführung hergestellt.

Im Hinblick auf eine evtl. Rechtsauseinandersetzung wird die Gesamtanlage so konzipiert, dass später verschließbare Eingangstore eingebaut werden und dass auch die Streetballanlage mit einem 2 m hohen Zaun auf der Gabionenwand verschlossen wird.

Altlastabhängige Vorgehensweise

Im Bereich der Vegetationsflächen wird der anstehende belastete Boden mit einer mindestens 35 cm starken Schicht aus unbelastetem Boden abgedeckt.

Die im Untergrund vorhandenen Tanks verbleiben im Gelände. Dazu wird bei einem Tank die mineralölbelastete Granulatverfüllung abgesaugt und beseitigt. Der Tank wird neu verfüllt während ein anderer, unvollständig verfüllter Tank aus statischen Gründen nachverfüllt wird.

Die Erdarbeiten im werden insgesamt unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Finanzierung:

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten wurden mit 255.000 € ermittelt und liegen etwas über den im Zusammenhang mit dem Konzept vom Mai 2007 ermittelten Kosten von 225.000 €, die dem Zuwendungsantrag zugrunde lagen. Durch die zusätzliche Einfriedung einschl. der dazugehörigen Tore erhöhen sich die Ausbaukosten um weitere 15.000,-- € auf gesamt 270.000,-- €.

Es liegt für diese Maßnahme eine Zuwendungsbewilligung über 180.000,-- € vor, die aufgrund der im Zuwendungsantrag genannten ersten Kostenschätzung von 225.000,-- € erteilt wurde. Durch die fortgeschriebene Ausbauplanung erhöhen sich die Gesamtkosten auf 270.000,-- €. Auf Grund der Kostenerhöhung muss ein Umbewilligungsantrag mit entsprechender Begründung gestellt werden, damit die Zuwendung auf 216.000,-- € angepasst wird.
Für den Umbewilligungsantrag ist es erforderlich, dass zuvor der Ausbaubeschluss der Stadt Hagen vorliegt.

Ferner sind die Regelungen des § 82 GO NRW hinsichtlich der vorläufigen Haushaltsführung zu beachten. Mit der Realisierung der Maßnahme kann daher erst nach der Genehmigung der Bezirksregierung vorzulegenden Dringlichkeitsliste für das Haushaltsjahr 2010 begonnen werden.
Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der endgültigen Grundsatzentscheidung der Bezirksregierung Arnsberg über die Maßnahme „Stadtumbau West“.

Zeitplan

Sobald die zuvor benannten Genehmigungen vorliegen kann die Baumaßnahme ausgeschrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Rechtscharakter

<input type="checkbox"/>	Auftragsangelegenheit	<input type="checkbox"/>	Fiskalische Bindung
<input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung	<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonst.
<input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung	<input type="checkbox"/>	Dienstvereinbarung mit dem GPR
<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe	<input type="checkbox"/>	Ohne Bindung
<input type="checkbox"/>	Vertragliche Bindung		

1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand

a) Zuschüsse Dritter:	Aufgrund der gestiegenen Gesamtkosten soll ein Antrag auf Umbewilligung von Zuwendungen erfolgen, um möglichst eine Erhöhung der Zuschüsse auf 216.000,-- € zu erreichen.	270.000,00 €
b) Eigenfinanzierungsanteil	Entsprechend würde sich der Eigenanteil auf 54.000 € verringern, wodurch sich folglich auch die Kreditfinanzierungskosten und Nettofolgekosten reduzieren.	90.000,00 €

2) Investive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert/ soll gesichert werden durch Veranschlagung im investiven Teil des Teilfinanzplans 5112, Teilfinanzstelle 5000096

Jahr	Ifd Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	
Betrag	270.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	270.000,00 €

3) Konsumtive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im

Ergebnisplan Produktgrp. Aufwandsart Produkt:

4) Folgekosten

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil (nur bei investiven Maßnahmen) 5 %	4.500,00€
b) Unterhaltsaufwand je Jahr	9.470,00€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	
d) personelle Folgekosten je Jahr	

Stellen-/Personalbedarf:

Anz.	Stelle(n) nach BVL-Gruppe	Bewertung	sind im Stellenplan sind befristet bis	Jahr	einurichten
e) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)					13.500,00€
Zwischensumme					27.470,00€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr					9.000,00€
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt					18.470,00€

5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)

Die Gesamtausgaben in Höhe von 270.000 € für den Ausbau der Freizeitanlage „Pocket Park Elbers“ führen zu einer Aktivierung in der Anlagenbuchhaltung (Aktivseite der Bilanz). Unter der Voraussetzung der Genehmigung des Umbewilligungsantrages ist ein Sonderposten zu passivieren. Dieser wird entsprechend der Abschreibungen der aktivierten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
 - 20 Stadtkämmerei
 - 55 Fachbereich Jugend und Soziales
 - 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
 - 67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
