

16.08.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/188

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Baugebiet Auengärten - Endausbau der Grünanlagen und des Spielplatzes

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	04.09.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.09.2019 -							

Beschlussvorschlag

Der Herstellung der Grünanlagen und des Spielplatzes (Endausbau) im Neubaugebiet „Auengärten“ durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft (GEG) gemäß den beigefügten Planungen wird zugestimmt.

Anlass und Ziele

Um die Lebensqualität im Einklang mit den ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielen der Stadt Neustadt im Baugebiet Auengärten zu realisieren, ist die Grünausstattung ein bedeutender Punkt. Wege-, Aufenthalts- und Erholungsräume für alle Altersklassen, Lebensräume für Insekten und Kleintiere, sowie Kinderspiel und Kompensation liegen in der Verantwortung der Grünausstattung. Diese sind in den Planungen mit den bauleitplanerischen Vorgaben und den Anforderungen an die Unterhaltung verschnitten worden. Der Endausbau der Grünanlagen erfolgt gem. Erschließungsvertrag durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft (GEG).

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2019 ff.		
Produkt/Investitionsnummer: 3660660.4212500 u. 4221400, 5510660.4212100 u 4212550		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	0 EUR	ca. 50.000 EUR
Saldo	EUR	ca. 50.000 EUR

Begründung

In den Festsetzungen den gültigen Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/I Auengärten sind öffentliche Grünflächen enthalten. Die Bepflanzungen sind in Mengen, Qualitäten und Standorten größtenteils festgelegt, und entsprechen zu 50% den heimischen Gehölzarten, im Gesamten den Vorgaben der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) –Liste. Diese werden in folgende räumliche Teilbereiche differenziert:

See im Nordosten

Der See ist als naturnahe Wasserfläche ausgebildet. Die umgebende Begrünung mit heimischen Gehölzen ist eine der Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft. Die Uferzone wird als geschlossene Pflanzung hergestellt. Die Böschung zur Bebauung wird zusätzlich beidseitig mit einem Zaun vor unbefugtem betreten geschützt.

Erlenhaine

Südlich des Sees ist eine von zwei Flächen, die als waldähnliche Pflanzungen mit Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*; insgesamt min. 51 Stück) herzustellen sind. Die zweite Fläche liegt nördlich des Spielplatzes. Erlen sind dem Standort angepasst und mit den Zielen des Umweltberichts des Plangebietes im Einklang. Umgebend werden Strauchpflanzungen nach den vorgeschriebenen Mengen des Bebauungsplans eingesetzt.

Begrünung an Regenrückhaltebecken

In Abstimmung mit dem Abwasserbehandlungsbetrieb der Stadt Neustadt a. Rbge. sind Teile der vorgeschriebenen Mengen an Grünausstattung im Randbereich zu den Rückhaltebecken angeordnet. Die Zugänglichkeit für Pflegeeinheiten ist für die Ausführungsplanung bereits vorgemerkt, um die Unterhaltungsarbeiten effizient halten zu können. Dies betrifft insbesondere die benötigte Anzahl an dichten Strauchpflanzungen. Die Funktion der Rückhaltebecken ist durch die Pflegemaßnahmen stets zu gewährleisten.

Wertstoffsammelstelle

Der Wertstoffhof wird mit einer diagonal angeordneten Durchfahrt gestaltet, sodass eine einfache Befahrung für die Nutzer und die Containerentladung möglich ist. Der Grünbereich wird durch eine Einzäunung umfasst, um Müllverwehungen aufzufangen und den Ablagebereich für Entsorgungsgüter sichtbar zu begrenzen. Eine mittig angeordnete Beleuchtung versorgt in der dunklen Jahreszeit den Wertstoffhof mit ausreichendem Licht. Die Grünausstattung reduziert sich auf Baum,- und Strauchheckenpflanzungen, sowie pflegeleichte Wieseneinsaat.

Parkplatzbepflanzungen

Zwischen den Parkbuchten in den Anliegerstraßen Froschkönigweg, Feenring und Drachenfeld werden schnittverträgliche Feldahorne (*Acer campestre*) gepflanzt, die den Parkraum mit Schatten versorgen und einfach handhabbar in der Unterhaltung sind.

Straßenbegleitgrün

Die Straße „Im Auenland“ wird von zwei Pflanzinseln mit Bäumen 1. Ordnung ausgestattet. Die Bäume (Zerreiche – *Quercus cerris*) ist nach GALK-Liste als „gut geeignet“ eingestuft und entspricht den Standortbedingungen. Die Unterpflanzung wird mit einer extensiven Ansaat als Initialbepflanzung erfolgen. Im Nordosten, als Begleitung der Straße „Im Wiebusche“, wird eine mit einer Allee aus Linden (*Tilia cordata* „Greenspire“) als Kompensationsmaßnahme hergestellt.

Rasenflächen

Die Freiräume, die als öffentliche Grünflächen bzw. Begleitflächen für festgesetzte Gehölzflächen gekennzeichnet sind, werden größtenteils als extensive Ansaat ausgebildet, in Verbindung mit Blühwiesenmischungen. Ziel ist die Verringerung der Mahdintervalle in den Flächen. Lediglich angrenzend an die Wegeverbindungen wird ein intensiverer Räumstreifen im Abstand von ca. 1m Breite notwendig. Vereinzelt Flächen (insb. Wölper Ring / Spielplatz) werden als Scherrasen hergestellt.

Wegeverbindungen

Die Stadt Neustadt wertet aktuell Grünwegeverbindungen mit schwerpunktmäßigen Rad-/Fußweg-Durchgangsverkehr sukzessive von wassergebundenen Wegedecken zu sog. Tränkdecken auf. Diese Oberflächenbeschichtung vereinfacht langfristig die Pflege, reduziert Witterungseinflüsse, wie z. B. Staubentwicklung bei Trockenheit, das Aufkommen von Wildwuchs und verbessert die Begeh- und Befahrbarkeit; insbesondere der Radverkehr wird gefördert. Aus diesem Grund sind die meisten Grünverbindungen in der vorliegenden Planung als Tränkdecken ausgebildet. Sie entsprechen mit 2,5 m Breite dem Standard in Neustadt. Lediglich die vertikale Verbindung von der Märchenstraße zum Im Wiebusche wird noch als wassergebundene Wegedecke hergestellt, da die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Bewirtschaftung mit schwerem Gerät Schäden an der Tränkdecke hervorrufen können.

Beleuchtung

Das Aufstellen neuer Mastleuchten konzentriert sich auf die Kreuzungsbereiche von Wegeverbindungen. Dies dient der Sicherheit beim Begegnungsverkehr in der Dunkelheit. Bestandsleuchten sind nicht Teil der Planung, wurden aber in die Platzierung einkalkuliert.

Spielplatz - Allgemeines

Der Spielplatz liegt nördlich des KiTa-Geländes und bietet durch eine Durchgangstür, sowie eine gemeinsame

Zufahrt, Synergien in der Nutzung und Unterhaltungsmöglichkeit. Die Fläche ist mit Hügeln profiliert. Die Baum- und Strauchpflanzungen umfassen, neben den bauleitplanerischen Festsetzungen, die Prämisse, dass sich Kinder mit natürlichen Elementen auseinandersetzen. Die eingesetzten Pflanzen sind so ausgewählt, dass keine Giftstoffe oder Dornen bzw. Stacheln enthalten sind, sowie verschiedene Blüh- und Herbstaspekte aufweisen. Durch die Positionierung in der Fläche werden punktuell Räume beschattet, zudem beugt ein Abstandstreifen zu den Nachbarn Konflikten mit diesen vor.

Die Aufenthalts- und Sitzbereiche sind in Pflaster ausgeführt, sodass diese mit Rollstühlen und Rollatoren erreicht werden können. Fahrradbügel und Sandsteinblöcke erfüllen funktionale Aufgaben, fassen den nördlichen Spielplatzbereich ein und bremsen passiv den Spielraum gegenüber dem Verkehrsraum. Das Bodenniveau wird gegenüber dem jetzigen Zustand um ca. 40cm erhöht. Daraus resultieren eine gleichmäßigere Geländeoberfläche zu den umgebenden Grundstücken und eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Staunässe. Bei Starkregenereignissen ist das Anstehen von Wasserflächen dennoch nicht gänzlich zu verhindern. Für die schnelle Erreichbarkeit von Rettungs- und Pflegekräfte muss der Spielplatz den Namen der nächstliegend angebundenen, gewidmeten Straße erhalten. Daher wird hier der Name Spielplatz Märchenstraße vergeben.

Spielplatz - Geräte

Die gesamte Ausstattung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die gültigen DIN-Vorschriften liegen sämtlichen Elementen zugrunde, für die Materialien und Bauweisen sind Sicherheit und Langlebigkeit ausschlaggebend. Wie auf allen städtischen Spielplätzen, sind die Geräte schwerpunktmäßig für eine Altersgruppe zwischen 6 und 12 Jahren ausgelegt. Im nördlichen Bereich sind Spielmöglichkeiten für jüngere Kinder gegeben, die auch von der angrenzenden KiTa mitgenutzt werden können, da sich beim Spielhaus und der Rutsche die Altersklassen überschneiden. Aus diesem Grund sind die Sitzgelegenheiten in der Nähe angeordnet, um ein schnelles Eingreifen der Aufsichtspersonen zu ermöglichen.

Der Tampenschwinger und der Vogelnebstbaum sind die einzigen Geräte mit der Anforderung Fallschutzsand und bieten eine breite Amplitude an Spielwerten und Körpererfahrungen (Greifen, Halten, Schwerkraft, Kommunikation etc.). Für die weiteren Spielgeräte ist Rasen als Fallschutzuntergrund ausreichend. Dies kommt den Unterhaltungsarbeiten zugute. Durch die Geräteauswahl müssen aber keine Abstriche in der Spielqualität hingenommen werden. U. a. kann der Gleichgewichtssinn geschärft (Balancierschlange, Schwebband) und der Umgang mit erzwungenen Bewegungen erfahren werden (Seilbahn, Trampolin). Die Lümmelbalken als Aufenthaltsraum und Sitzmöglichkeit regen zum Klettern und zum Austausch an.

Gestaltung Wölper Ring

Der Platz wird durch das Zusammenlaufen der Wegeverbindungen gegliedert. Die Pflasterung erleichtert die Begehrbarkeit, die farblichen Akzentuierungen von beige-farbig changierendem Pflaster und dunkler Tränkdecke markieren die Verkehrsbereiche. Der Platz soll auch ältere Generationen ansprechen, mit beschatteten Sitzgelegenheiten, Unterhaltungspunkten und der Möglichkeit zum Betrachten der Landschaft. Die gewählten Geräte und Ausstattungselemente verursachen keine Geräusche. Die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen umfasst zahlreiche Blüten-, Duft- und Farbaspekte. Zudem stellen sie ein vielfältiges Nahrungsangebot für Insekten dar. Hier wird auch das einzige Beet des Baugebietes hergestellt, das mit extensiven Blümmischungen und einzelnen Staudenpflanzungen auf einem Hochbeet mit robuster Stahlkante entsteht. Ein Abstandstreifen zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich trägt den Pflegemöglichkeiten Rechnung.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Herstellung der Grünanlagen inkl. Spielplatz wird durch die GEG finanziert. Nach drei Jahren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die GEG geht der Bestand inkl. Verkehrssicherungspflicht zur Stadt Neustadt über. Für die Pflege, die ab dem Haushalt 2022/23 in städtischer Hand liegt, Unterhaltung und Verkehrssicherung sind im Folgenden die Kosten berechnet. Zur Kalkulation werden Kennzahlen der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) herangezogen, die detailliert die zu bearbeitenden Positionen enthalten. Diese Kennzahlen wurden im Jahr 2012 erarbeitet, weshalb eine Teuerungsrate von 10% kalkuliert wird (entspricht der Preissteigerung inkl. Inflation seit 2012). Diese ist nach Erfahrungswerten realistisch. Es ist anzumerken, dass es sich um eine Kostenschätzung handelt, die sich nach drei weiteren Jahren verändern kann. Belastbare Zahlen können erst die Ausschreibungen zu den Unterhaltungsarbeiten zu dem zukünftigen Zeitpunkt ermittelt werden. Die Ausschreibungsergebnisse können dabei erheblich von der Kostenschätzung abweichen.

Der Spielplatz ist als Gesamtposition in der GALK hinterlegt, der aufgerufene Preis ist plausibel. Für die Grünelemente und Freiraumausstattungen werden gesonderte Positionen aufgeführt, da die Grünanlage individuell berechnet präzisere Ergebnisse hervorbringt.

Die Kostenschätzung geht von folgenden Zahlen für die Unterhaltung und Pflege der Grünanlage aus:

Position	Menge	Kosten netto GALK 2012	Kosten netto inkl. 10% Teuerung	Gesamtkosten Brutto EUR
Spielplatz - Gesamtes Objekt	1 Stk.	7.375,00EUR	8.113,00EUR	9.654,00EUR
Rasen	11.000 m ²	7.150,00EUR	8.652,00EUR	10.296,00EUR
Wege	3.180 m ²	5.692,00EUR	6.261,00EUR	7.451,00EUR
Zäune und Tore	psch	150,00EUR	165,00EUR	196,00EUR
Bäume 1. und 2. Ordnung	166 Stk.	8.632,00EUR	9.495,00EUR	11.299,00EUR
Sträucher, Solitär	63 Stk.	655,00EUR	721,00EUR	858,00EUR
Sträucher, Verbundpflanzung	450 m ²	1.755,00EUR	1.931,00EUR	2.298,00EUR
Blühwiesen	360 m ²	140,00EUR	154,00EUR	183,00EUR
Unterhaltungsangebote Wölper Ring	psch	500,00EUR	550,00EUR	655,00EUR
Freiraumausstattungen	psch	300,00EUR	330,00EUR	393,00EUR
Pflasterflächen	165 m ²	214,00EUR	235,00EUR	280,00EUR
See inkl. Uferpflege	2889 m ²	3755,00EUR	4.131,00EUR	4.916,00EUR
Gesamtsumme Unterhaltung				48.479,00EUR

Der Kalkulation folgend ist eine Schätzung in drei Jahren auf einen jährlichen Finanzbedarf von 50.000,00 EUR (plus jährlicher Inflationssteigerung) realistisch. Diese Mittel werden für die Unterhaltung der Grünanlagen benötigt, um die Festsetzungen nach gültigem Bebauungsplan, den Erhalt der Verkehrssicherheit, sowie der Gewährleistung der Funktionalität sicherstellen zu können.

Aus Kapazitätsgründen kann die oben aufgeführte Unterhaltung der Grünanlagen nicht durch den städtischen Bauhof wahrgenommen werden. Folglich sind die Grünunterhaltungsarbeiten durch den Fachdienst Stadtgrün extern auszuschreiben, zu vergeben, zu begleiten (Bauüberwachung) und abzurechnen. Diese Aufgabe kann durch den bestehenden Personalkörper im Fachdienst nicht abgedeckt werden, sodass zusätzliches Personal benötigt wird (Aufwand z. Zt. noch nicht abschätzbar).

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Um langfristig finanziell handlungsfähig zu sein, sind die städtischen Infrastrukturen auf ein bedarfsgerechtes und langfristig finanzierbares Maß zu führen. Zudem ist ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Klima und den Ressourcen zu gewährleisten sowie eine hohe Lebensqualität herzustellen. Diesen Anforderungen entsprechend ist der Endausbau der Grünanlagen der Auengärten zu gestalten.

So geht es weiter

Die Herstellung der Grünanlagen in dem Baugebiet wird durch die GEG umgesetzt, die nach Beschlussfassung beginnt. Die Ausführungs- und Detailplanung wird mit der Stadtverwaltung abgestimmt, um die Einhaltung städtebaulicher Vorgaben zu garantieren. Nach der Herstellung beginnt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für drei Jahre. In dieser Zeit obliegt die Haftung und Sicherung sämtlicher Anlagen der GEG. Nach Kontrolle der übergebenen Bestandspläne und Abnahme nach dem vereinbarten Zustand der Grünanlagen, gehen diese in die Pflege und Unterhaltung einschließlich Verkehrssicherungspflicht der Stadt Neustadt über. Für die anschließende Unterhaltung von Grünanlagen und Spielplatz werden geschätzt die o. g. zusätzlichen Finanzmittel im Produkt 3660660 und 5510660 benötigt und es ergibt sich zusätzlicher Personalbedarf im FD Stadtgrün für die Betreuung externer Pflegefirmen.

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Detailplan Spielplatz
- Anlage 3 Detailplan See
- Anlage 4 Detailplan Platzmitte Wölper Ring I
- Anlage 5 Detailplan Platzmitte Wölper Ring II
- Anlage 6 Detailplan Wertstoffsammelstelle
- Anlage 7 Spielplatzausstattung I
- Anlage 8 Spielplatzausstattung II
- Anlage 9 Ausstattung Platzmitte Wölper Ring
- Anlage 10 Bepflanzung Platzmitte Wölper Ring