

# Stadt Wermelskirchen

Der Bürgermeister

<b>Beschlussvorlage - öffentlich -</b>	Drucksache - Nr: <b>RAT/3566/2016</b> Datum: 31.10.2016 Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung Mitwirkendes Amt: Amt für Jugend, Bildung und Soziales Tiefbauamt		
<b>Jugendfreizeitplatz - Sachstand zu den Standorten und weiteres Vorgehen</b>			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	16.11.2016	Ausschuss für Sport, Freizeit und Tourismus	Vorberatung
Öffentlich	05.12.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
Öffentlich	12.12.2016	Rat der Stadt	Entscheidung

## Beschlussvorschläge:

1. Der Rat der Stadt befürwortet die Ansiedlung des Jugendfreizeitplatzes am Standort Nr. 1 „Zenshäuschen“.
2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung,
  - mit dem Eigentümer der Fläche A1 in konkrete Grundstücksverhandlungen einzutreten (östliche Erschließung),
  - sich für ein lösungsorientiertes Gespräch mit dem Eigentümer der Fläche B1 einzusetzen und eine Einigung herbeizuführen (westliche Erschließung),
  - im Rahmen eines Gesprächs mit dem Eigentümer/Investor der Alternativ-Fläche (westliche Erschließung) die Chancen für einen zeitnahen Flächenhandel auszuloten.
3. Der Rat der Stadt beauftragt den Bürgermeister in den Doppelhaushalt 2017/2018 einen Betrag von max. 290.000,-€ als Gesamtkosten für die Verwirklichung des Jugendfreizeitplatzes einzustellen.

## **Sachverhalt:**

### Gliederung

### **Bisherige Entwicklung**

#### **Die Standorte**

Standort Nr. 14 „Wiese zwischen Grüne- und Dellmannstraße“

Standort Nr. 15 „Sportplatz Tente“

Standort Nr. 1 „Gleisfläche Zenshäuschen“:

- (1) Erforderliche Flächen im östlichen Bereich/„Am Wasserturm“
- (2) a Erforderliche Flächen im westlichen Bereich/„Zenshäuschen“
- (2) b Erforderliche Flächen im westlichen Bereich/„Zenshäuschen“ | Variante

#### **Weiteres Vorgehen**

Einzelziele der Projektentwicklung

Projektabgrenzung „Jugendfreizeitplatz“ und „Verbindungsweg Balkantrasse“

Finanzierung

Planinhalte des Jugendfreizeitplatzes

Junge, urbane Freizeitstätte – Tourenziel für Radtouristen jeden Alters

Stellungnahme der Kämmerei

### **Bisherige Entwicklung**

---

Der Ausschuss für Sport, Freizeit und Tourismus hat die Verwaltung in seiner Sitzung vom 04.10.2016 beauftragt,

- für den Standort „Zenshäuschen“ die fachliche Projektplanung für einen Jugendfreizeitplatz einschließlich der Kosten-/Nutzenbetrachtung sowie für den Lückenschluss der Balkantrasse mit dem Erhalt von Bahnrelikten unter Berücksichtigung der Expansionsabsichten von angrenzenden Gewerbetreibenden und des Schutzanspruches der Wohnbebauung zu erarbeiten;
- für die Standorte ehemals Sportplatz Tente und die Freifläche schräg gegenüber der RVK Niederlassung zu prüfen, ob eine Projektansiedlung „Jugendfreizeitpark“ möglich ist und welche Kosten-/Nutzenbetrachtung hier gegeben ist. Dabei sollen beide Standorte gleichberechtigt neben dem Standort Zenshäuschen weiterverfolgt werden;
- für den zu erwartenden Doppelhaushalt 2017/18 ein Investitions- und Unterhaltungsvolumen bei Inbetriebnahme des Jugendfreizeitparks vorzulegen.

### **Die Standorte**

---

Bevor die Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für eine Projektansiedlung „Jugendfreizeitplatz“ (JFP) betrachtet werden können, ist zunächst deren grundsätzliche Verfügbarkeit zu klären.

#### **Standort Nr. 14 „Wiese zwischen Grüne- und Dellmannstraße“**

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz. Die Eigentümer haben der Stadt angeboten, eine Teilfläche von 2.000-3.000m<sup>2</sup> für den Jugendfreizeitplatz und die zugehörigen Erschließungsflächen bis 2030 zu verpachten. Der angebotene Pachtzins liegt mit Blick auf die planungsrechtliche Situation des Grundstücks (Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche) unter dem marktseitig erzielbaren Wert. Dennoch ergibt sich in der Summe eine jährliche Belastung, die die Projektansiedlung an diesem Standort finanziell überfordert. Daher wurde verwaltungsseitig entschieden, den Auftrag für eine schalltechnische Untersuchung, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durchzuführen gewesen wäre, nicht zu erteilen und von der weiteren Eignungsprüfung dieses Standortes abzusehen.

## **Standort Nr. 15 „Sportplatz Tente“**

Die Fläche steht nicht zur Verfügung aufgrund der vordringlichen Aufgabe der Unterbringung von Flüchtlingen. Da an jedem Standort nur 40 Personen untergebracht werden sollen, bedeutet dies, dass an mehreren Standorten Wohnraum für Flüchtlinge entstehen muss.

→ Daraus folgt, dass sich die Projektentwicklung zur Ansiedlung eines JFPs auf den Standort Zenshäuschen konzentrieren muss. Hier stellt sich die Situation wie folgt dar.

## **Standort Nr. 1 „Gleisfläche Zenshäuschen“**

Die für den Freizeitplatz vorgesehene Fläche im mittleren Bereich der gesamten Brachfläche wurde von der Stadt erworben, d. h. sie ist verfügbar.

Die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen im westlichen Bereich bei der Straße „Zenshäuschen“ (Fläche B1) und im östlichen Bereich bei der Straße „Am Wasserturm“ (Fläche A1) sind noch nicht verfügbar, **Anlage 1: „Jugendfreizeitplatz“, Übersichtsplan.**

Hierbei handelt es sich um Flächen für

- den Lückenschluss der „Balkantrasse“
- Wege, die mit Rettungs- und Instandhaltungsfahrzeugen zu befahren sind
- Stellplätze, die für den JFP im Rahmen einer Baugenehmigung nachzuweisen sind

### **(1) Erforderliche Flächen im östlichen Bereich/„Am Wasserturm“:**

Anlässlich der Gespräche im Rahmen des „Runden Tisches“ im September 2016 signalisierte der Eigentümer der Fläche A1 grundsätzliches Interesse und Verhandlungsbereitschaft.

Situation: Mit dem Eigentümer der Fläche A1 möchte die Stadt eine gewerbliche nutzbare Fläche gegen die Fläche für die Herstellung eines Erschließungsweges einschließlich nachzuweisender JFP-Stellplätze tauschen. Die Besucher des JFP würden über diesen Weg die Stellplätze erreichen; die Befahrbarkeit endet an einem Pfosten. Dieser lässt sich im Notfall für Feuer- und Rettungsfahrzeuge oder im Rahmen von erforderlichen Instandhaltungsarbeiten für Fahrzeuge des Betriebshofs umlegen. Darüberhinaus bietet die Stadt dem Eigentümer der Fläche A1 die nördlich seines Grundstücks liegende Brachfläche bis zum Bankett des Radwegs zum Erwerb an.

Der Flächenhandel ermöglicht dem Eigentümer der Fläche A1 die Erweiterung seiner betrieblichen Fläche und hält die Option der späteren Ansiedlung des Freizeitparks offen. Insofern wäre ein zeitliches Aufschieben des vorgenannten Flächentauschs unbegründet.

→ **Die Verwaltung schlägt vor, mit dem Eigentümer der Fläche A1 in konkrete Grundstücksverhandlungen einzutreten (östliche Erschließung).**

### **(2) a Erforderliche Flächen im westlichen Bereich/„Zenshäuschen“**

Anlässlich der Gespräche im Rahmen des „Runden Tisches“ im September 2016 zeigt der Eigentümer der Fläche B1 zurückhaltendes Interesse und äußert Bedenken in Bezug auf die Errichtung eines JFP an diesem Standort.

Situation: Die Stadt möchte mit dem Eigentümer der Fläche B1 über jenen Bereich verhandeln, der für die Anbindung des Panorama-Radweges „Balkantrasse“ an die Straße Zenshäuschen notwendig ist. Dieser ist so auszugestalten, dass er auch mit Rettungs- und Instandhaltungsfahrzeugen befahrbar ist.

Zum Tausch und zusätzlichem Erwerb bietet die Stadt dem Eigentümer der Fläche B1 den Bereich B2 an, der sich im Anschluss an sein (östlich der Halle gelegenes) Grundstück bis zum Freizeitpark erstreckt und nördlich bis zum Radweg reicht.

Der Flächenhandel ermöglicht dem Eigentümer der Fläche B1 die Erweiterung seiner betrieblichen Fläche in Richtung der B 51. Ihm bietet sich die Chance, mehr Fläche zu gewinnen, als abzutreten ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum beabsichtigten Jugendfreizeitpark befürchtet der Eigentümer der Fläche B1 eine nähere Betroffenheit vom Vorhaben und den möglichen Auswirkungen. Der Verbindungsweg „Balkantrasse“ führt dann vorbei an einem kleinen Teilbereich seines Firmenhofs, der zwischen den Verkaufsräumen in der großen Halle und dem gegenüberliegenden Werkstattgebäude liegt.

Obwohl die durchgeführte schalltechnische Untersuchung die Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt und die Errichtung einer schallschützenden Maßnahme festlegt, ist davon auszugehen, dass die Abstimmungen hier noch Zeit in Anspruch nehmen werden.

**➔ Die Verwaltung schlägt vor, sich für ein lösungsorientiertes Gespräch mit dem Eigentümer der Fläche B1 (westliche Erschließung) einzusetzen und eine Einigung herbeizuführen.**

**(2) b Erforderliche Flächen im westlichen Bereich/„Zenshäuschen“ | Variante zu (2) a**  
Anlässlich der Gespräche im Rahmen des „Runden Tisches“ im September 2016 zeigt auch der Investor, der den Erwerb der gewerblichen Fläche C2 anstrebt, grundsätzliches Interesse und Gesprächsbereitschaft. Dieser trägt sich mit dem Gedanken einer Neustrukturierung seines Betriebsgeländes in Bezug auf die Andienung/Logistik.

Situation: Im Zuge der Neubepanung des Grundstückes besteht hier die Chance, dass die Stadt eine alternative Fläche erwerben kann, die ebenfalls den Lückenschluss des Panorama-Radweges „Balkantrasse“ an die Straße Zenshäuschen ermöglichen kann. Hierfür bietet die Stadt dem Investor die östlich an das Betriebsgebäude angrenzende Fläche C2 zum Tausch bzw. Erwerb an.

Dieser Flächenhandel ermöglicht dem Investor die Optimierung seines Nutzungskonzeptes. Mit Unsicherheit behaftet ist hier der Faktor Zeit, da die städtische Terminplanung zur Herstellung des Verbindungswegs abhängig vom Planungsstand des Investors und seines Vorhabens zu sehen ist.

**➔ Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen eines Gesprächs mit dem Eigentümer/Investor der Alternativ-Fläche (westliche Erschließung) die Chancen für einen zeitnahen Flächenhandel auszuloten.**

Überdies sind weitere Varianten des Flächentauschs mit den Eigentümern denkbar.

## **Weiteres Vorgehen**

---

Das erste Signal ist ein positiver Beschluss zur Projektansiedlung am Standort Zenshäuschen.

Anschließend sind ergebnisorientierte Gespräche mit den Eigentümern in Bezug auf die für die Erschließung notwendigen Grundstücke erforderlich.

Unterdessen werden die Interessensvertreter zum Gespräch an den „Runden Tisch“ geladen. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen und ein tragbares Flächenkonzept abzustimmen.

## **Einzelziele der Projektentwicklung**

- I. Beschluss zum Standort
- II. Grundstücksgespräche mit den Eigentümern der erforderlichen Erschließungsflächen

- II. Projekt „Jugendfreizeitplatz“:
- Beschluss zur Projektentwicklung,-planung, –realisierung und zu Projektleistungen der Stadt („Grundstück“, „Planwerkstatt“)
- (zeitgleich: Projekt „Verbindungsweg“ zum Panorama-Radweg Balkantrasse*
- *Beschluss zur Projektentwicklung,-planung, –realisierung und –finanzierung)*
- III. Durchführung „Projekt-Werkstatt“ zur Entwicklung des Park-Gesamtkonzepts: Planung, Bau und Betrieb, Finanzierung (Eigenleistungen, Sponsoring, Förderung)
- IV. Planung und Realisierung des Jugendfreizeitplatzes in Bauabschnitten, wie z. B.:
- Herrichtung Grundstück, Erdarbeiten, Infrastruktur (Erschließung, Stellplätze)
  - Bau Multifeld, Skatepark + weitere Elemente (Vereine/Sponsoren/Förderung)
  - Einrichten Rast- und Infoplatz für Trassenradler und Besucher
  - Installation eines Waggons auf erhaltenen Schienen

### **Projektabgrenzung „Jugendfreizeitplatz“ und „Verbindungsweg Balkantrasse“**

Räumlich und inhaltlich betrachtet sind die beiden Projekte eng miteinander verzahnt; sie bedingen einander dahingehend, dass die Ansiedlung des JFPs die Realisierung des Lückenschlusses der Balkantrasse von „Am Wasserturm“ bis „Zenshäuschen“ voraussetzt. Eine JFP-Fläche, die als Sackgasse - ohne die öffentliche und rettungswegetechnische Anbindung zur Thomas-Mann-Straße - endet, ist allein über eine Erschließung von „Am Wasserturm“ nicht zukunftsfähig. Es ist davon auszugehen, dass zahlreiche Besucher und auch Fahrradfahrer den Weg über das Discounter-Grundstück wählen oder vor einem verschlossenem Tor stehen würden.

### **Finanzierung**

Aus finanzierungstechnischer Sicht handelt es sich um zwei eigenständige Projekte, für die die Haushaltsmittel aus separaten Produktbereichen bereitgestellt werden. Dies ist bei der Betrachtung der **Anlage 2: „Kostenschätzung“: Jugendfreizeitplatz und Verbindungsweg Balkantrasse**, zu berücksichtigen.

Für die Freizeitanlage wird von einem Gesamtkostenansatz in Höhe von max. 290.000,--€ ausgegangen. Bisher stehen Mittel in Höhe von rund 44.000,--€ aus dem Investitionsförderungspaket des Rheinisch-Bergischen Kreises für den Bau einer Jugendfreizeitfläche bereit (siehe Beschluss des Ausschusses für Sport, Freizeit und Tourismus vom 03.02.2016, TOP 4, RAT/3328/2016). Die beteiligten Vereine sind bereit, nach Vermögen, sich an der Finanzierung durch Eigenleistungen einzubringen. Der Bürgermeister bemüht sich, Sponsoren aufzubringen. Insofern können die Gesamtkosten vermindert werden.

Die Ermittlung weiterer Finanzierungsoptionen für beide Projekte ist derzeit noch in Prüfung. Für die Herstellung des Radweges kommen beispielsweise Programme der Nahmobilitäts- oder regionalen Tourismusförderung in Frage. Für die Errichtung des JFPs könnten sich im Rahmen der Jugend- oder Städtebauförderung sowie über Stiftungen Förderwege ergeben.

### **Planinhalte des Jugendfreizeitplatzes**

Das Vorhaben sieht auf der Fläche D1 die Entwicklung einer Skatefläche von ca. 45 x 22m, eines Multifeldes von ca. 32 x 17m sowie eines Rast- und Infopunkts mit der möglichen Installation von Bahnrelikten vor, **Anlage 1: Jugendfreizeitplatz „Übersichtsplan“**.

Die Fläche D2 bezeichnet einen Teilbereich für den Bau des Erschließungsweges und der Stellplätze. Im Rahmen der Baugenehmigung sind für die Freizeitanlage – ausgehend von der genutzten Grundfläche und angenommenen Besucherplätzen - 12 erforderliche Stellplätze nachzuweisen (§ 51 Landesbauordnung NRW, Anlage zu Nr. 51.11 BauO NRW). Desweiteren ist die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelte Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wand an der Nordseite des JFPs in Höhe von 1m und ca. 60m Länge zu errichten. Die Nebenflächen D3 und D4 sind für die Regenwasserentsorgung vorzuhalten, die Fläche D5 umfasst einen Fußweg.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung ist angedacht, eine „Projekt-Werkstatt“ zu initiieren. Ziel dieser „Werkstatt“ wäre die Erarbeitung eines JFP-Gesamtkonzeptes zu Planung, Bau und Betrieb sowie der Finanzierung des Vorhabens. Hierbei soll ein möglichst breites Spektrum von Akteuren der Zielgruppen, Interessensvertretern und Multiplikatoren angesprochen, einbezogen und beteiligt werden. Für die Phasen vom Projektstart bis zur Ausführung werden die Monate 1-10 angesetzt, für die Realisierung der einzelnen Bauabschnitte die Monate 11-24.

### **Junge, urbane Freizeitstätte – Tourenziel für Radtouristen jeden Alters**

Der Radtourismus im Rheinisch-Bergischen Kreis und in der Stadt Wermelskirchen ist ein rasant wachsendes Marktsegment mit großem Entwicklungspotential (Tagesausflügler, „Bett&Bike“, Effekte für Hotellerie und Gastronomie, u. a.). Maßgeblichen Anteil daran trägt die Umsetzung des Radroutensystems der RadRegionRheinland als Projekt der Regionale 2010 einschließlich der benutzerfreundlichen Beschilderung im Knotenpunktsystem, die Umnutzung ehemaliger Bahnstrecken als steigungsarme, komfortable Bahntrassen-Radwege, die zunehmende Beliebtheit von E-Bikes, die den Radlern auch in den Mittelgebirgslandschaften den „kleinen Urlaub zwischendurch“ ermöglichen.

Wieviele Menschen mittlerweile über den Panorama-Radweg Balkantrasse radelnd Richtung Wermelskirchen oder Burscheid unterwegs sind, zeigen die Ergebnisse der „Fahrrad-Dauerzählstelle Balkantrasse“, die in Hilgen jeden Radler erfasst, der die Messschleife überrollt:

- an Spitzentagen im Mai, Juli, August, September sind es 1.200-1.500 Personen /Tag,
- in diesen Monaten sind durchschnittlich 12.000-15.000 Personen/Monat in beiden Richtungen unterwegs (in den Wintermonaten November, Dezember, Januar, Februar, März sind es 3.200 Personen/Monat),
- seit Installation der Messstelle im Juni 2015 wurden bis Ende September 2016 insgesamt über 135.000 Menschen/16 Monate erfasst.

Es sind die gleichen Menschen, die künftig auch den attraktivierten Verbindungsweg Balkantrasse von „Am Wasserturm“ bis „Zenshäuschen“ nutzen würden; die radelnd Teil des aktiven Geschehens am und um den neuen JFP werden, die entspannt am Rast- und Infopunkt picknicken oder interessiert dem Treiben der Skater, Scooter, Multifeldbespieler, BMX- oder Dirtbike-Fahrer zuschauen.

Mit dem Jugendfreizeiplatz und dem Ausbau des Verbindungsweges Balkantrasse kann ein generationsübergreifendes Freizeitziel entstehen, das Wermelskirchen anziehender macht und insbesondere Jugendliche besser an die Region bindet.

### **Stellungnahme der Kämmerei:**

Mit der Maßnahme handelt es sich um eine neue freiwillige Aufgabe. Wenn die Maßnahme in den Haushalt aufgenommen werden soll, muss eine Gegenfinanzierung gesichert sein. Ferner liegt aktuell noch nicht die erforderliche Veranschlagungsreife vor. Eine Berücksichtigung im Doppelhaushalt ist grundsätzlich erst nach Vorliegen dieser Voraussetzungen möglich. Es sollte daher angestrebt werden, diese Voraussetzungen vor Beschluss des Doppelhaushaltes im Frühjahr 2017 zu klären, um diese Maßnahme zu ermöglichen.

Anlage/n:

**Anlage 1:** „Jugendfreizeitplatz“: Übersichtsplan

**Anlage 2:** „Kostenschätzung“: Jugendfreizeitplatz und Verbindungsweg Balkantrasse

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<b>X</b>	<b>Ja</b>		<b>Nein</b>
<b>Finanzielle Absicherung der Ausgaben bei:</b>		<b>i 08 01 2504 01000 7853000</b>			
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/ Herstellungskosten einschl. MwSt.)	Zur Verfügung stehende Mittel: Ansatz, Ausgaberes	Verpflichtungsermächtigung			
EUR 290.000,00	EUR 44.000,00	EUR			
Jährliche zusätzliche Folgekosten:	EUR				Keine
<b>Der Betrag steht haushaltsmäßig in voller Höhe zur Verfügung: (bei Nein: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)</b>					
		<b>Ja</b>	<b>X</b>	<b>Nein</b>	
<b>Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept: (bei Ja: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)</b>					
		<b>Ja</b>		<b>Nein</b>	
Wenn Ja, welche: <b>siehe Sachverhalt</b>					