

Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	29.01.2019
Jugendhilfeausschuss	07.03.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2019
Sport- und Kulturausschuss	21.05.2019
Rat	23.05.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	002/2019-7
Stand	21.01.2019

Betreff Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten des Sportplatzes Rösberg**Beschlussentwurf Ausschuss für Schule, Soziales und demografischen Wandel:**

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demografischen Wandel empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen: s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Jugendhilfeausschuss:

Der Jugendhilfeausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen: s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen: s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Sport- und Kulturausschuss:

Der Sport- und Kulturausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen: s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, eine Bereitstellung der Sportplatzfläche für die Nutzung Kindertagesstätte und Dorfplatz gemäß Variante 4 umzusetzen.

Sachverhalt**A) Sportplatz**

Mit Auflösung des SSV Rösberg zum 31.12.2016 wurde auf Antrag der politischen Gremien (vergl. Vorlage 718/2016-11) die Fragestellung einer Folgenutzung für die Sportplatzfläche seitens der Verwaltung geprüft.

Mit einer Größe von 9.127 qm liegt der Rösberger Sportplatz am Ortsrand zwischen der Metternicher Straße und dem Fürchespfad. An seiner westlichen Grenze wird er von einer Erdleitung gekreuzt, die unterirdisch bis an die Metternicher Straße innerhalb eines 10 m breiten Schutzstreifens verläuft.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Nach Wegfall der Sportnutzung sind verschiedene Nutzungsszenarien denkbar, für die alle gleichermaßen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Variante 1: Wohnen

Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur bestehenden Ortschaft ist die Sportplatzfläche geeignet, eine Wohnbaunutzung aufzunehmen. Es besteht ausreichend Fläche um ca. 20 Wohneinheiten als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu realisieren.

Variante 2: Wohnen und Kindertagesstätte

Neben dem Bedarf an Wohnbauflächen besteht auch die Notwendigkeit im Stadtgebiet weitere Kindertagesstätten zu errichten. Durch die Anbindung an die Metternicher Straße ist der südliche Teil des Sportplatzes erschlossen. Die Ausparzellierung einer ca. 2.500 qm großen Fläche für eine maximal 4-gruppige Kindertagesstätte ist hier denkbar. Der nicht überbaubare Bereich über der Erdölleitung würde als Außenspielfläche genutzt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten reduziert sich auf ca. 15.

Variante 3: Wohnen, Kindertagesstätte und Dorfplatz

Zusätzlich zu den Nutzungen Wohnen und Kindertagesstätte erlaubt die Größe des Sportplatzes auch die Anlage eines Dorf-/Multifunktionsplatzes. Der Dorf-/Multifunktionsplatz wird mit einer Größe von 2.000 qm in der südlichen Ecke des Platzes verortet, unter der die Erdölleitung quert, da in diesem Bereich keine Aufbauten erfolgen können. Benachbart ist eine ca. 2.200 qm große Fläche für eine maximal 4-gruppige Kindertagesstätte dargestellt. In der nördlichen Hälfte Richtung Fürchespfad wird Wohnbaunutzung mit ca. 10 Wohneinheiten als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen.

Variante 4: Teilbereichsentwicklung Kindertagesstätte und Dorfplatz

In Orientierung an die Prioritätenliste der Wohnbauflächenentwicklung wird vorerst lediglich der zur Metternicher Straße gelegene Bereich entwickelt. An dieser Platzseite kann an eine vorhandene Erschließungsstraße angebunden werden. Hier werden der Dorf-/Multifunktionsplatz sowie eine max. 4-gruppige Kindertagesstätte angesiedelt.

Die Möglichkeit der Entwicklung einer zukünftigen Wohnbaufläche wird vorerst zurückgestellt. Sie könnte auch gemeinsam mit der Fläche oberhalb des Fürchespfades zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Zustimmung der Bezirksregierung Köln erforderlich. Da noch entwickelbare Wohnbauflächen im Stadtgebiet vorhanden sind, ist der dringende Bedarf einer weiteren Wohnbauflächendarstellung nicht gegeben.

Beim Rösberger Sportplatz handelt es sich um Stiftungsvermögen aus der Schebenschen Armenstiftung. Gemäß § 4 (2) des Stiftungsgesetzes NRW ist das Stiftungsvermögen ungeschmälert zu erhalten, allerdings sind Vermögensumschichtungen nach den Regeln ordentlicher Wirtschaftsführung zulässig.

Bislang wurde für die Fläche kein Nutzungsentgelt erhoben. Bei einer zukünftigen Nutzungsänderung besteht zum einen die Möglichkeit eines wertgleichen Flächentausches, sofern die Stadt ein gleichwertiges Grundstück zur Verfügung stellen kann. Zum anderen könnte auch auf der bestehenden Stiftungsfläche entsprechend dem Wert der jeweiligen Nutzung ein Nutzungsentgelt an die Stiftung gezahlt werden. Für eine Wohnbebauung bestünde die Möglichkeit Erbbaurechte zu vergeben.

Für die Nutzungen Dorf-/Multifunktionsplatz sowie Kindertagesstätte sollten Pachtverträge in Anlehnung an bestehende Pachtverträge der Stadt für ähnliche Nutzungen geschlossen werden.

B) Sportheim

Der Sport- und Kulturausschuss hatte in seiner Sitzung am 02.03.2017 die Verwaltung beauftragt, einen (vorerst auf ein Jahr befristeten) Vertrag mit der Dorfgemeinschaft Rösberg über eine Nutzung des Sportheimes Fürchespfad (Gemarkung Rösberg, Flur 5, Flurstücke 148 und 149) zu schließen. Diesen Vertrag will die Dorfgemeinschaft nunmehr als eingetragener Verein „Dorfgemeinschaft Rösberg e.V.“ weiterführen, weil sich der Nutzen für die Ort- schaft Rösberg und die ortsansässigen Vereine als bereichernd herausgestellt und bewährt hat. Die Instandsetzung und laufende Unterhaltung des Gebäudes konnte seitens der Dorf- gemeinschaft organisiert werden. Ähnliche städtische Objekte in der Nutzung von Vereinen und Organisationen gibt es in Dersdorf, Sechtem und Widdig.

Finanzielle Auswirkungen

Unterschiedlich; je nach Vorgehensweise

Anlagen zum Sachverhalt

Auszug Flächennutzungsplan
Nutzungsvarianten 1 - 4