

Zeitgemäße Aktualisierung der Nürnberger Kinderspielplatzsatzung

Sachverhalt:

Das Planungs- und Baureferat hat im Feriausschuss am 03.03.2021 über die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) berichtet, die am 01.02.2021 in Kraft getreten ist. Auszug zum Thema Kinderspielplätze:

„Kinderspielplätze: Aktualisiert wurde das Recht der Gemeinden, Satzungen über die Gestaltung, die Art des Nachweises und jetzt auch wieder die Ablösung zu erlassen. Diese finanziellen Mittel können nun für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet werden, also nicht nur für öffentliche Kinderspielplätze. Infolgedessen kann und muss die Kinderspielplatzsatzung der Stadt auf den neuen Stand gebracht werden.“

Es muss also nach Inkrafttreten der neuen Satzung bei der Ablösung nicht mehr der derzeit komplizierte Weg über eine Abweichung und einen Dispensvertrag gegangen werden. Im Grundsatz hat der Bauherr gemäß BayBO (und in Anlehnung an Art. 47 BayBO (Stellplätze)) ein Wahlrecht, wie er seinen Kinderspielplatz-Nachweis erfüllt. Die Stadt kann aber per Satzung eine „Reihung“ vorgeben. Hier soll die tatsächliche Herstellung von Spielplätzen Vorrang vor einer Ablösung haben.

Der anhängende Entwurf für eine neue Kinderspielplatzsatzung wurde mit den beteiligten Fachdienststellen J, SÖR, UwA, Stpl und Stk abgestimmt und von RA abschließend begutachtet. Die bisher in der Vollzugsanweisung zur KSpS (VA, 630.405) geregelten Sachverhalte wurden weitestgehend in den Satzungstext übernommen, so dass die VA aufgehoben werden kann (Deregulierung).

In § 1 Abs. 2 soll noch einmal der Vorrang von Kinderspielplätzen vor Kfz-Stellplätzen geregelt werden (s. a. § 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung - 630.746).

In § 2 wurden die allgemeinen Anforderungen aktualisiert, problematische Bepflanzungen untersagt und darauf hingewirkt, dass die Außenanlagen eine gute Aufenthaltsraumqualität bekommen müssen, die für die Hausbewohner auch dann einen Gewinn darstellt, wenn Kinder „nur“ zu Besuch sind oder zeitweise keine Kinder in der Anlage wohnen sollten (Anpassung an den demografischen Wandel).

In § 3 Abs. 1 steht der Vorrang der tatsächlichen Herstellung auf dem Baugrundstück, in Abs. 3 die Forderung nach einer dinglichen Sicherung, also einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt, bei einem Nachweis auf einem Grundstück in der Nähe, um einen privatrechtlichen Verkauf und damit unter Umständen den „Untergang“ des Spielplatzes verhindern zu können. Diese Anforderung wurde aus der früheren VA übernommen.

In § 4 wurde die Berechnung der notwendigen Fläche des Kinderspielplatzes vereinfacht und nach oben angepasst. In Abs. 2 wurden die nicht anzurechnenden Nutzungen im Wesentlichen aus der früheren Regelung übernommen und etwas verschärft („spielplatzfreie“ Microappartements nun mit maximal 30 m² statt bisher 50 m² Fläche). Nicht angerechnet werden sollen nur noch Erdgeschosswohnungen mit Gartenflächen von mindestens 30 m², damit entfällt die Abzugsmöglichkeit von Wohnungen mit ebenerdigen Terrassen, Dachterrassen und Balkonen. In der Summe sind die Anforderungen geringfügig höher und damit kinderfreundlicher gestaltet.

In § 5 wurden die technischen Anforderungen (Normenverweise) aktualisiert.

In § 7 Ablösung wird zur Vereinfachung auf einen pauschalierten Ablösebetrag pro m² Spielplatzfläche und auf eine Differenzierung nach Zonen umgestellt. Diese sollten analog der Stellplatzsatzung gebildet werden, also Zone 1 innerhalb und Zone 2 außerhalb des Rings der B4, wobei es in Zone 2 wohl auch weiterhin nur in sehr seltenen Fällen überhaupt zu einer Ablösung kommen sollte. Der Ablösebetrag pro m² Kinderspielplatzfläche wird in der Zone 1 bei 1.800 Euro, in der Zone 2 bei 1.000 Euro liegen. Die Höhe des Ablösebetrags orientiert sich wie bisher nicht nur an den Herstellungs- und Unterhaltskosten, sondern auch an den Grundstückswerten, die in der Zone 2 niedriger sind als in der Zone 1. Bei den Dispensverträgen der letzten fünf Jahre gab es eine relativ große Streuung der Beträge pro m² Kinderspielplatzfläche, durchschnittlich lagen sie bei 1.581 Euro. Unter Berücksichtigung der Verkehrswertsteigerungen der letzten Jahre sind 1.800 Euro/m² in der Zone 1 und 1.000 Euro/m² in der Zone 2 angemessen.

In § 8 Abs. 2 soll die Wohnraumversorgung der Bevölkerung durch nachträglichen Dachgeschossausbau gefördert werden, indem in diesen Fällen auf den Nachweis eines Kinderspielplatzes und damit unter Umständen auch auf die Ablösung verzichtet wird. Diese Regelung kann auch die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO 2021, also im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB als auch neu im § 34 BauGB-Bereich, und im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO den Umgang mit der Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO erleichtern.

Eine vergleichbare Regelung soll auch bei der nächsten Änderung der Stellplatzsatzung vorgenommen werden.

In § 9 soll erstmals eine Ordnungswidrigkeiten-Vorschrift aufgenommen werden.