



Sitzungsvorlage 630/455/2022

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 04.04.2022	Aktenzeichen: Gz. 63.01.01, VAS0002/2022, BAV0021/2022, 630/B2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.04.2022 26.04.2022	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Umbau des bestehenden Horstringsportplatzes von einem Tennensplatz in einen Kunstrasenplatz sowie Anlegen einer neuen Weitsprunganlage, Umbau und Erweiterung des vorhandenen Verkehrsübungsplatzes und Neubau eines Schulungsgebäudes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans F2 hinsichtlich der Errichtung eines Schulungsgebäudes auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie der Herstellung von Verkehrsübungsflächen und Sportanlagen auf Grünflächen zu.

Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt im Zuge der erforderlichen Sanierung des Jugend-Verkehrsübungsplatzes auch den Bau eines dazugehörigen Schulungsgebäudes.

Dieses wird benötigt, um theoretische Inhalte zu vermitteln und VerkehrsschülerInnen im Umgang mit dem Straßenverkehr zu unterrichten. Hierfür bedarf es eines Gebäudes mit entsprechend ausgelegter Bestuhlung und einer sinnvollen Technik, um Lerninhalte zeitgemäß zu vermitteln.

Die für Schulungszwecke bislang genutzte Überdachung erfüllt diese Anforderungen in keiner Weise. Bislang konnte bei kälteren Temperaturen zwar ins benachbarte Schulgebäude ausgewichen werden. Dies war jedoch nur mit Rücksicht auf den dortigen Schulbetrieb möglich.

Der geplante Ersatzneubau ist demnach zwingend notwendig, um das Gesamtkonzept zu realisieren.

Geplant ist ein eingeschossiges Schulungsgebäude mit begrüntem Flachdach, WC-Bereich, Putzraum, Schulungsraum (57m²). Zudem soll eine Werkstatt mit Abstellplätzen für Fahrräder entstehen. Dies bietet den SchülerInnen die Möglichkeit kleinere Reparaturarbeiten an den Fahrrädern zu erlernen und selbständig durchzuführen. Die Nutzfläche des gesamten Gebäudes beträgt ca. 128 qm.

Die von SchülerInnen mitgebrachten Fahrräder sollen während des theoretischen Unterrichts innerhalb der Werkstatt abgestellt werden. Während des Unterrichts soll eine Sichtverbindung zum Verkehrsübungsplatz bestehen, um theoretische Inhalte und

praktischen Unterricht direkt verknüpfen zu können. Daher besteht die Notwendigkeit der unmittelbaren Nähe des Gebäudes zum Verkehrsübungsplatz.

Das Gebäude soll nach der Nutzung durch Schüler des Verkehrsübungsplatzes auch z.B. für andere Schulungen, Spieleabende o.ä. zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Grundstück werden 11 Pkw-Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F2 der Stadt Landau. Im Bereich des Übungsplatzes sieht der Bebauungsplan entsprechend seinen zeichnerischen Darstellungen eine schulische Sportplatzfläche, an seiner Nordseite eine Grünfläche vor. In dieser Grünfläche bzw. entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Weitsprunganlage vorgesehen.

Das Schulungsgebäude soll vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Dies, die Inanspruchnahme von Grünflächen durch die nördliche Ausdehnung des Übungsplatzes und die Herstellung der Sportanlage ist nur unter Befreiung von den beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigungsfähig.

Befreiungen kommen nur in Betracht, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen, oder wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fallen. Die Befreiung darf das planerische Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegt, nicht verändern.

Der Bebauungsplan überplante größtenteils eine bereits bestehende Siedlungsstruktur, an der sich die Baufenster eng orientiert haben. Diese enge Begrenzung der Baufenster im wohnbaulichen Bereich (beispielsweise Birkenstraß und Lindenstraße) sollte die städtebauliche Struktur mit der klaren Abfolge Vorgarten-Wohnhaus-Garten sichern. Deshalb stellen die Baugrenzen in den als Wohngebiet festgesetzten Bereichen eindeutig Grundzüge der Planung dar.

Eine andere Beurteilung ist jedoch in dem für das Vorhaben relevanten Bereich der Gemeinbedarfsflächen zu treffen. Durch die Agglomeration der schulischen Gebäude liegt kein erkennbares städtebauliches Muster — beispielsweise mit klaren Raumkanten zur Straße — vor. Hier sollten durch die enge Begrenzung des Baufensters lediglich die umliegenden Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche geschützt werden. Mit der Errichtung des Schulungsgebäudes außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters wird das planerische Grundkonzept daher nicht angetastet.

Das Anlegen von Teilen der Verkehrsübungsanlage auf im Bebauungsplan festgelegter Grünfläche bzw. die dort auch vorgesehene Weitsprunganlage kann durch die Herstellung eines Gründaches über dem Schulungsgebäude und die Eingrünung nicht für „Straßen“ benötigter Flächen des Verkehrsübungsplatzes ausgeglichen werden. Die abschließende Planung ist noch dementsprechend einvernehmlich mit der Grünflächenabteilung des Umweltamtes abzustimmen.

Die Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigung unter Abweichung von den beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher erfüllt.

Finanzielle Auswirkung:

Keine Auswirkung

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt:
Begründung:

Ja X / Nein ☐

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Übersicht

Anlage 3: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Anlage 4: Nachhaltigkeitseinschätzung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

