

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	08.03.2019
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: VI/1007	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Bebauungsplan Nr. 14/93 "Dreiecksfläche" - hier: Beschluss über Befreiung			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:	
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	17.04.2019		
Haupt- und Personalausschuss	am:	29.04.2019		
Stadtrat	am:	13.05.2019		

Finanzielle Auswirkungen:					
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)				Euro	
Ergebnisplan					
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen		Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge		Euro	
Finanzplan					
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderausgaben		Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen		Euro	
Folgekosten:					
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag		Euro
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag	Euro	ab Jahr
	<input type="checkbox"/>	einmalig	Betrag	Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal stimmt einer Befreiung (§ 31 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/93 „Dreiecksfläche“ für den Anbau eines Trainingsraumes an die Sporthalle Erich-Weinert-Straße zu.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt eine Erweiterung der Trainingsstätte um einen Trainingsraumanbau in nordöstliche Richtung an die vorhandene Sporteinrichtung.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14/93 „Dreiecksfläche“. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist auf dem Grundstück ein Baufeld von 32 m mit der Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Von der Art der bauliche Nutzung sind Anlagen für sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) allgemein zulässig. Hier entspricht die Bauabsicht dem Planungsrecht.

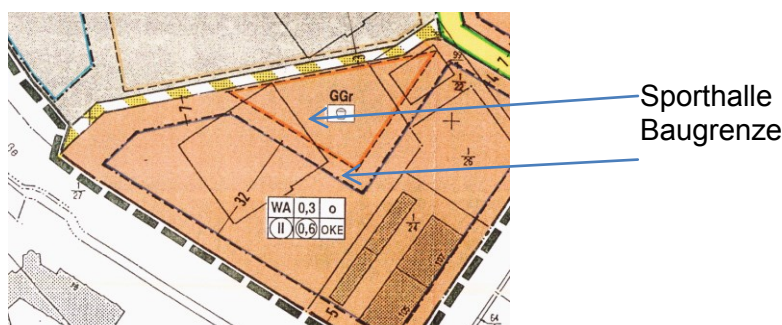
Die jetzige vorhandene Sporthalle überschreitet jedoch den Rahmen der bebaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze). Dies resultiert daraus, dass die Sporthallen für den Rückbau vorgesehen waren. In der Begründung zum Bauleitplan wird folgenden Aussage getroffen „Die vorhandenen Schulsporthallen werden durch Aufgabe der Schule nicht mehr benötigt und stehen zur Disposition.“ (Anmerkung: Hier handelte es sich um die Stadtseeschulen VI und VII welche sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Stadtseeallee befanden.)

Für die nördliche Halle erfolgte der Rückbau. Die südliche Halle wurde jedoch für Vereinssport weiter genutzt und zwischenzeitlich teilweise saniert. Diese im Bestandschutz stehende Halle soll nun, lt. Antrag des Ringersportvereins 07 e. V. auf eigene Kosten um einen Trainingsraum erweitert werden.

Seit der Gründung ist Gemeinsamkeit und Miteinander in diesem Verein ein primäres Thema, da es nicht nur um die Integration von Zuwanderern in den Verein geht, sondern auch um das Miteinander trotz unterschiedlicher ethnischer Einstellungen. In Bezug auf die neuen Herausforderungen mit Migranten wird eine Trainingsstätte angeboten, in der Wissen über Sport vermittelt, gemeinschaftlich agiert und aktiv das Vereinsleben verändert und geformt wird.

Da im Verein im Durchschnitt 50 Kinder und Jugendliche sowie 35 aktive Männer trainieren, kommt es zwangsläufig zu Überschneidungen, welche derzeit mit aufwändigen Transporten von 60 Mattenteilen (2m x 1m) und das zweimal wöchentlich kompensiert werden. Aber nicht nur diese Umstände und die neuen Aufgaben in Bezug auf Migration und Integration im Verein und der Gesellschaft sollen bewältigt werden, sondern auch den Gedanken des Sports sowie den der Gesundheitsförderung gilt es weiter auszubauen. Die Schaffung des zusätzlichen Trainingsraumes dient somit der Förderung des Gemeinwohls.

Die Möglichkeit zum Anbau des Trainingsraumes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur unter erhöhten Aufwendungen gegeben.

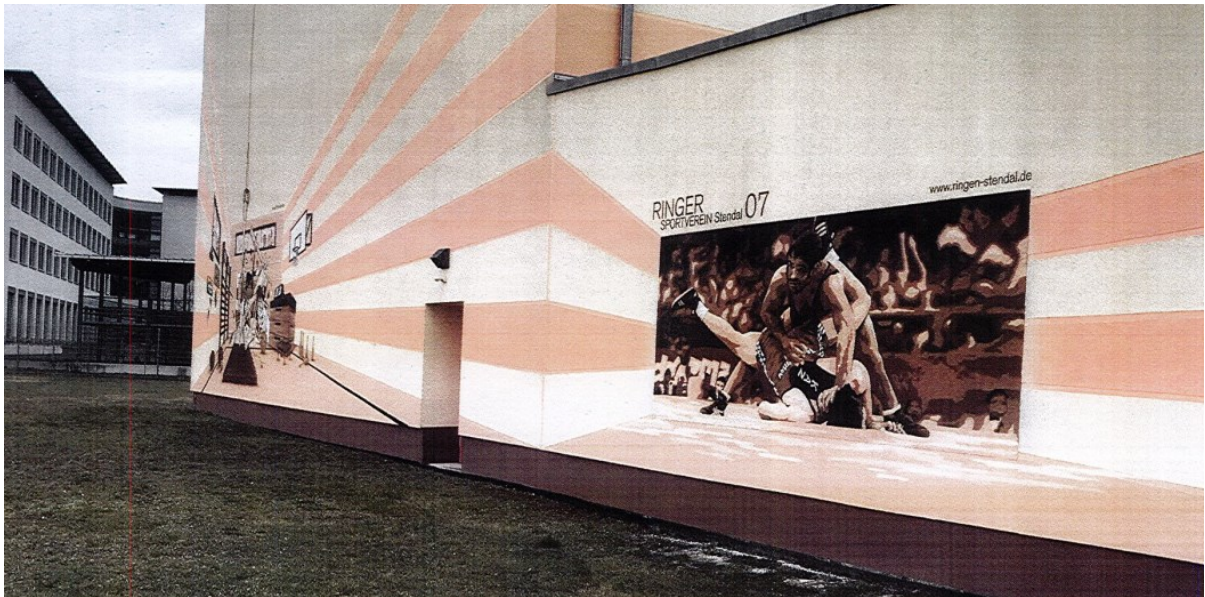


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14/93 „Dreiecksfläche“

Die Sporthalle wurde im Jahr 2010 energetisch saniert, die Funktionsräume sind im Wesentlichen erhalten geblieben. Sanitär, Heizung und Elektrotechnik wurden erneuert. Die alte Blechhalle wurde in diesem Zuge in das Stadtbild mit einer neu gestalteten Fassade integriert.

Mit „Colors of the Sports“ wurde durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) ein Projekt gefördert, in dem Migranten, Kinder und Jugendliche sowie Vereinsmitglieder gemeinschaftlich die Fassadenflächen zur Erich-Weinert Straße neu gestaltet haben und einen klaren Bezug zur Trainingsstätte dargestellt wurde. Ein Anbau von

dieser Seite würde zur Rückzahlung der Förderung führen und somit auch das Ziel der Integration und der Förderung des Sports verfehlen.



Ein Anbau längst zur Eingangsseite hätte die Fällung von mehreren Bäumen zur Folge sowie die Verlegung von Medien wie Wasser und Abwasser sowie Strom und Gas auf einer Länge von ca. 60 m, was wiederum mit erhöhten Kosten verbunden wäre.

Der Anbau an der nord-östlichen Häuserecke, rückseitig zu den Stellflächen würde sich ins Stadtbild integrieren, da er auf Grund der schlichten Architektur und Lage kaum in Erscheinung tritt, jedoch würde dies das Missverhältnis zur bebaubaren Grundstücksfläche erhöhen.



Nach § 23 Absatz 3 Satz 1 BauNVO dürfen Gebäudeteile eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Nach § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO kann ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Eine solche Ermessensentscheidung setzt voraus, dass die hier vorliegende Überschreitung zuzüglich deren Erweiterung noch als geringfügig betrachtet werden kann. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass eine Überschreitung der Baugrenze in diesem Maße nicht mehr geringfügig ist. Eine Genehmigung nach § 23 BauNVO ist nicht gegeben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Bebauungsplan nicht ausdrücklich genannt, damit kann keine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB genehmigt werden.

Nach § 31 Absatz 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt würden. Es scheidet daher im allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und – in bestimmter Weise – auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche).

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes (sh. weiter oben). Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) wird durch das beantragte Bauvorhaben eingehalten. Die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse (ebenfalls Maß der baulichen Nutzung) sind durch das Bestandsgebäude bestimmt. Auch in Bezug auf die Bauweise entspricht das Bauvorhaben den Maßgaben. Nur in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Befreiungen können aus diesen Gründen nur in Betracht kommen, 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. Die Befreiung darf in solchen Fällen auch nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen lassen.

Dies ist hier der Fall. Das bestehende Sportgebäude ist nicht Bestandteil des planerischen Willens. Geplant ist, an dieser Stelle eine zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese Möglichkeit besteht weiterhin, wenn ein Rückbau der Turnhalle erfolgen sollte. Der beantragte Anbau ändert hieran nichts. Auch ist dies ein Einzelfall. Weitere Befreiungen mit demselben Hintergrund stehen nicht an, da keine gleichgelagerten Immobilien vorhanden sind. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine Grundzüge der Planung berührt sind. Die Grundvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

Weitere Zulassungsgründe sind ebenfalls gegeben. Das Wohl der Allgemeinheit wird durch das Sportangebot erhöht. Neben der Nutzung der Halle durch die Lernbehindertenschule und Vereine, wird die Halle von der Gemeinschaftsunterkunft, den Streetworkern und dem MAD-Club genutzt.

Ebenso ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Das bestehende Gebäude wird an einer ungenutzten Stelle ergänzt, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen

Belangen vereinbar, da nördlich angrenzend das Parkhaus des Arbeitsamtes angesiedelt ist. Östlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist demnach möglich. Durch die generelle Abweichung von den Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist die Entscheidung dem Stadtrat vorgetragen worden.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister