

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0547/23	Datum 26.09.2023
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	14.11.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	30.11.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 67, SFM	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 251-2 "Kleiner Cracauer Anger"

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 8 Abs. 4 Nr. 1 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg wirkt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr bei der gemeindlichen Stellungnahme zu Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes mit, wenn die jeweilige Angelegenheit für die städtebauliche Entwicklung von grundsätzlicher Bedeutung ist. Die Mitwirkung erfolgt in Form eines Votums.

Für den Bebauungsplan Nr. 251-2 "Kleiner Cracauer Anger" liegt bezogen auf das Grundstück Flur 714, Flurstücke 56/49 und 10067 ein Antrag auf Befreiung vor, welcher von grundsätzlicher Bedeutung ist und die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Abweichung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Bruhn	Unterschrift AL / FBL
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	---------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	12.01.2024
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das in der Anlage 1 dargestellte Bauvorhaben wurde im Bauordnungsamt mit der Bitte um Genehmigung unter dem Titel „Neubau Verkehrstherum-Haus im Elbuenpark“ eingereicht. Das Verkehrstherum-Haus ist ein Haus, welches samt Einrichtung auf dem Kopf steht. Hierbei handelt es sich um eine Freizeitanlage mit überregionaler Wirkung, welche innerhalb des Elbuenparks errichtet werden soll.

Der gesamte Elbuenpark liegt im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 251-2 „Kleiner Cracauer Anger“. Im betroffenen Bereich setzt der B-Plan ein Sondergebiet für kommerzielle Erholungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen fest. In den textlichen Festsetzungen § 1 sind abschließend zulässige Anlagen benannt. Dazu zählen Einrichtungen wie Thermal-, Sport- oder Freizeitbäder, auch Diskothek, Eis- und Rollschuhbahnen.

Außerdem ragt das Vorhaben kleinteilig in die festgesetzte öffentliche Grünfläche. Innerhalb dieser Grünfläche sollen laut Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich Anlagen einer gastronomischen Einrichtung sowie einer befestigten Zuwegung für den betrieblichen Verkehr errichtet werden.

Zu den möglichen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes und der öffentlichen Grünfläche gehört das Vorhaben offensichtlich nicht.

Als Bestandteil des Antrages auf Baugenehmigung wurde mit Datum vom 19.09.2023 ein Antrag auf Befreiung nachgereicht, welche die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung betreffen.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Lage im Elbuenpark eine Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung, welches gemäß Hauptsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg die Mitwirkung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erfordert.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses zur vorliegenden Drucksache und der zum Bauantrag eingegangenen Stellungnahmen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde abschließend über die Gewährung der Befreiung.

1. Gründe der Befreiung von der Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des § 31 Abs. 2 BauGB kann:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich 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 im Bebauungsplan Nr. 251-2 „Kleiner Cracauer Anger“ genannten zulässigen Nutzungen beziehen sich auf die zur Zeit der Bundesgartenschau geplanten Einrichtungen. Die Begründung zum Bebauungsplan bezieht sich jedoch auf zukunftsorientierte Nutzungen. Hier heißt es u.a.: „Es soll eine gewerblich touristische Anlage entstehen, die teilweise naturnah, in anderen Teilen deutlich ausgestaltet geprägt sein wird, mit einem hohen Erlebniswert und vielfältigen Aktionsmöglichkeiten für die Besucher und künftigen Nutzer.“ Einer Entwicklung nach der Bundesgartenschau soll der Bebauungsplan laut des folgenden Satzes der Begründung nicht entgegenstehen: „Auf Festsetzungen zur Zulässigkeit BUGA-spezifischer, temporärer Nutzungen wird verzichtet, zum einen wegen des deutlich größeren Zeithorizonts, den der Bebauungsplan erfasst, zum anderen, um der touristisch-gewerblichen Entwicklung einen ihren Erfordernissen entsprechenden Spielraum einzuräumen.“ Mit dem Neubau des Verkehrstherum-Hauses wird das Planungsziel „gewerblich touristische Anlagen mit einem hohen Erlebniswert und vielfältigen Aktionsmöglichkeiten für die Besucher und künftigen Nutzern zu schaffen“ unterstützt.

Die Ablehnung des Bauvorhabens würde aufgrund der vorgenannten Gründe zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Außerdem ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar. Durch die Abweichung ist kein Grundzug der Planung betroffen. Von der Würdigung der nachbarlichen Interessen kann ausgegangen werden, da alle weiteren Anlagen in der näheren Umgebung touristisch geprägt sind und von einem Synergieeffekt profitieren könnten.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze vor. Somit sollte für das Bauvorhaben die Befreiung in Aussicht gestellt und das Vorhaben zugelassen werden.

Anlagen:

DS0547/23 Anlage 1 Auszug aus dem Antrag auf Baugenehmigung