

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Die Oberbürgermeisterin –		<b>Drucksache</b> <b>DS0129/24</b>	<b>Datum</b> 20.03.2024
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Die Oberbürgermeisterin	04.06.2024	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	20.06.2024	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 30, Amt 66, FB 23, FB 40, FB 67, SFM,</b> <b>VI/04</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X
	<b>Klimarelevanz</b>	X	

### **Kurztitel**

Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 265-1 "Ernst-Grube-Stadion", Neubau FCM Trainingszentrum (1. Bauabschnitt) und FCM Nachwuchsleistungszentrum (2. Bauabschnitt)

### **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. 265-1 "Ernst-Grube-Stadion" liegen bezogen auf das Grundstück Flur 793, Flurstücke 849/76 und 10330 Anträge auf Befreiung vor, welche von grundsätzlicher Bedeutung sind.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Anträgen auf Abweichung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zugunsten der Errichtung eines Trainings- und Nachwuchsleistungszentrums für den 1. FCM.

## 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...					
<b>Summe:</b>					

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

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/Fachbereich	64	Sachbearbeiter Herr Stiebe, Tel. Nr.: 5388	Unterschrift AL / amt. FBL Herr Herrmann
--------------------------------------	----	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	08.08.2024
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Die in den Anlagen dargestellten Bauvorhaben wurden im Bauordnungsamt mit der Bitte um Genehmigung unter den Titeln „Neubau FCM Trainingszentrum (1. Bauabschnitt)“ und „Neubau FCM Nachwuchsleistungszentrum (2. Bauabschnitt)“ eingereicht.

Mit dem Neubau des Trainingszentrums soll den erforderlichen Entwicklungsbedarfen des 1. FCM Rechnung getragen werden. Das Trainingszentrum wird u. a. Krafräume, Büros, Mensa, Lager- und Sanitärräume beinhalten.

Innerhalb des o. g. Bebauungsplanes liegen die Vorhaben im Sondergebiet SO1 Stadion sowie im Bereich einer öffentlichen Grünfläche (Trainingsplatz). Zu den möglichen Nutzungen insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünfläche gehört das Vorhaben offensichtlich nicht und widerspricht somit den Festsetzungen des B-Planes.

Gleichwohl wurde durch den StBV mit dem Antrag A0083/19 vom 14.03.2019 die Unterstützung des geplanten FCM-Trainingszentrums zum Ausdruck gebracht und die Verwaltung beauftragt, eine Beschlussvorlage zur Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans zugunsten des Trainingszentrums vorzulegen.

Als Bestandteil der Anträge auf Baugenehmigung wurden mit Datum vom 20.12.2023 Anträge auf Befreiung eingereicht, welche die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung betreffen.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Lage im bedeutsamen Sportareal 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.

Entsprechend des § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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. 265-1 „Ernst-Grube-Stadion“ festgesetzten Flächen beziehen sich auf die vor ca. 20 Jahren geplanten Vorhaben. Es ist erkennbar, dass die tatsächlich errichteten baulichen Anlagen und Freiräume mittlerweile deutlich von den Festsetzungen des B-Plans abweichen.

Grundsätzliches Ziel ist die Änderung des rechtskräftigen B-Planes, um eine geordnete städtebaulich-freiräumliche Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes soll jedoch bereits vorab die Errichtung des o. g. Vorhabens ermöglicht werden, um die nach Angaben des FCM dringend erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

Die Ablehnung des Bauvorhabens würde aufgrund der vorgenannten Gründe zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Zudem 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:**

DS0129/24 Anlage 1 Überlagerung Bauvorhaben und rechtskräftiger B-Plan Nr. 265-1

DS0129/24 Anlage 2 Übersicht Abgrenzung 1. und 2. BA

DS0129/24 Anlage 3 Lageplan zum Antrag auf Baugenehmigung (1. BA)

DS0129/24 Anlage 4 Lageplan zum Antrag auf Baugenehmigung (2. BA)