

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0271/17	Datum 20.06.2017
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	08.08.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.09.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	07.09.2017	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	14.09.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Zwischenabwägung zum Bebauungsplan Nr- 262-2A "Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße", Teilbereich A

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße “ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).
Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Betroffener B 04 vom 18.03.14 (Abwägungskatalog Nr. 3, lfd. Nr. 5)

- Stellungnahme: Als Anwohner lege ich Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben ein, weil dies ein Verkehrschaos für die Hauptstraße Genthiner Str./ Cracauer Str. bedeutet und viele bereits jetzt die Seitenstraßen - obwohl 30er Zone – als Schnellausweich nutzen. Außerdem ist die Parksituation für Geschäftstreibende auf der Hauptstraße bereits jetzt nicht haltbar und wird durch die Erweiterung des Edekas

bzw. eines Neubaus von Norma weiter erschöpft, wenn nicht gar zum Stillstand gebracht. Es müsste ein neues Verkehrskonzept vorab und, wenn möglich, die Planung einer weiteren Brückenüberführung in die Innenstadt bzw. in den südlichen Stadtbereich angestrebt werden, welches das mit einer Bebauung einhergehende Verkehrsvolumen berücksichtigt. Als Anwohner und Gewerbetreibende im Stadtteil finde ich die Versorgung durchaus ausreichend und wünsche mir eher eine Entlastung auf den Straßen und schnelleres Vorwärtskommen stadtein- und stadtauswärts. Die grüne Mitte Cracau's sollte erhalten und weiter ausgebaut werden. Wünschenswert ist in dem Zusammenhang ein Spielplatz oder Freizeitpark, Kindertageseinrichtung und einen Platz, der auch weitere Möglichkeiten wie Weihnachtsmarkt, Flohmarkt und einen Treffpunkt für alle Ostelbie'r und Besucher bietet.

- b) Abwägung: Mit der Festsetzung zum Einzelhandel soll die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gewahrt bleiben. Die fußläufige Versorgung wird gestärkt. Durch die Sicherung des Nahversorgungszentrums wird kein überregionaler Besucherverkehr erzeugt und somit keine neue Verkehrssituation mit Auswirkungen auf die Haupt- und Nebenstraßen geschaffen. Außerdem sind die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgelände örtlich festgesetzt. Ein Verkehrskonzept wurde erarbeitet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsabflusses auch nach Umsetzung des Vorhabens ausreichend ist. Im Entwurf (Teilbereich A) werden neben der bereits erstellten KITA ein öffentlicher Spielplatz sowie ein Stadtplatz festgesetzt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.2 Betroffener B 20 vom 28.03.14 (Abwägungskatalog Nr. 3, lfd. Nr. 13 b)

- a) Stellungnahme: Zudem ist der Gebietserhaltungsanspruch unserer Mandanten durch die Planung verletzt. Die Planung sieht eine erhebliche Ausweitung von Verkaufsflächen für Verbrauchermärkte (Edeka und Norma) vor. Die Erweiterung der Märkte würde sich zudem auch nicht in die nähere Umgebung einfügen. Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot wäre verletzt. Es verändert sich der umliegende Charakter des Gebietes von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet. Der Grundbesitz unserer Mandantschaft würde dann einem Mischgebiet zugeordnet oder zumindest faktisch diesem gleichgestellt. Der jetzige Status ist der eines allgemeinen Wohngebietes, in dem sich das Grundstück und das Haus befinden. Bereits durch diese Veränderung verschlechtert sich die immissionsschutzrechtliche Situation, zudem führt dies für sich zu einer Wertminderung insgesamt und einer nachteiligen Veränderung der Wohnqualität. Durch die Veränderung des Gebietes tritt bereits für sich genommen ein Wertverlust ein.
- b) Abwägung: Das EDEKA-Grundstück liegt seit dem Stadtratbeschluss vom 16.04.15 zur Änderung des Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das Gebot der Rücksichtnahme betrifft den § 15 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben unzulässig, wenn es nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes widerspricht. Ein Einzelhandelsvorhaben mit der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 800 m² fügt sich auf der dafür festgesetzten Fläche ein, da in der näheren Umgebung bereits Einzelhandel vorhanden ist und sich der Bereich laut dem Magdeburger Märktekonzept in einem Nahversorgungsgebiet Typ A befindet. Die südlich der Straße Am Brellin befindlichen Einfamilienhäuser befinden sich in einer bestehenden Gemengelage. Hierbei besteht das Mittelwertprinzip: Beim Aufeinandertreffen der Nutzungen ist wechselseitig Rücksicht zu nehmen. Das Wohngebiet hat in einer Gemengelage ein Mehr an Beeinträchtigungen hinzunehmen, als dem unverfälschten Gebietstypus nach an sich zulässig ist. Im Schallschutzgutachten wurde durch Bildung eines Mittelwertes für den Orientierungswert darauf eingegangen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Betroffener B 11 vom 23.03.14 (Abwägungskatalog Nr. 3, lfd. Nr. 31)

- a) Stellungnahme: Auf dem vorhandenen Garagenkomplex befinden sich derzeit 106 Garagen, weitere 30 Garagen sind direkt an der Struvestraße vorhanden. Ich bin Mieterin einer Garage auf dem Garagenhof und verliere durch das Umsetzung dieser Planung die Möglichkeit, meine Motorräder z. B. während der Wintermonate geordnet und diebstahlgeschützt unterzubringen. Der Bebauungsplanentwurf 262-2 beinhaltet keinerlei Ersatz für den geplanten Abriss. Dem widerspreche ich im Hinblick auf die zusätzliche Belastung der Anwohnerstraßen im Ortsteil Cracau. Die Situation ist bereits jetzt durch „Parkplatzsuchverkehr“ belastet, der zusätzlichen Lärm, Feinstaub und Abgase erzeugt.
- b) Abwägung: Die Garagen wurden zugunsten des KITA-Neubaus bereits teilweise abgebrochen. Die derzeitige Belegung der noch bestehenden Garagen von 70% bedeutet, dass keine „Parkplatznot“ besteht. Stellplätze sind bauordnungsrechtlich von Bauwilligen auf privatem Grund nachzuweisen. Es ist nicht Aufgabe der Stadt den Anwohnern auf öffentlichen Flächen Stellplätze bzw. Garagen zur Verfügung zu stellen.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 26.05.15 (Abwägungskatalog Nr. 4.3, lfd. Nr. 9 b)

- a) Stellungnahme: Es wird angeregt, die Baumreihe (Walnussbäume und Ahorn) an der Nordgrenze des SO als zu erhalten festzusetzen. Auch in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB wird das grundsätzliche Gebot, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, nicht außer Kraft gesetzt. In § 1 a (3) Satz 5 BauGB heißt es ausdrücklich, dass unterstellt wird, die Eingriffe wären vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen. Vermeidbare Eingriffe sind aber immer und unter allen Umständen unzulässig. Vorliegend würde eine Erhaltungsfestsetzung die Gestaltung der Stellplatzfläche so beeinflussen, dass dem Gebot der Eingriffsminimierung Rechnung getragen würde. Eine Fällgenehmigung unter den Prämissen des vorliegenden Planentwurfs, insbesondere auch der Festsetzung von nur vier Ersatzbäumen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Gemäß § 15 (2) Satz 2 NatSchG-LSA darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung, also die Fällung geschützter Bäume, dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Davon kann nicht die Rede sein, wenn wie vorliegend die Planungsziele es erfordern, das Plangebiet bis auf marginale Reste baumfrei zu machen. Dies würde aber bedeuten, dass der Bebauungsplan die Konfliktlösung nicht selbst bewältigte, sondern auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren verlagerte.
- b) Abwägung: Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche im Plangebiet war es nicht möglich, die vorhandene Baumreihe in die Planung zu integrieren. Für den Versorger im S0-Gebiet wurde schon der Stellplatzbereich so weit wie möglich reduziert. Auch die Spielplatzfläche liegt nur geringfügig über der geforderten Mindestgröße von 1.500 m². Auch bei einem Verfahren entsprechend BauGB § 13 a greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie zum Beispiel die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Notwendige Fällgenehmigungen sind für die unter Schutz stehenden Bäume nach § 6 (1) der Baumschutzsatzung zu beantragen. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem grünordnerische Festsetzungen (z. B. Bepflanzung der Stellplatzanlage).

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 26.05.15 (Abwägungskatalog Nr. 4.3, lfd. Nr. 9 d)

a) Stellungnahme: Es wird angeregt, Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen und Baumpflanzungen auf dem Parkplatz im S02 vorzunehmen. Es hat sich für Stellplatzanlagen in Magdeburg eingebürgert, die Anpflanzung von Bäumen auf diesen Anlagen festzusetzen. Angesichts der erheblichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und im Hinblick auf den Klimawandel sollten Vorkehrungen getroffen werden, die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Baumpflanzungen sind in besonderer Weise geeignet, den negativen Folgen dieser Entwicklung entgegenzuwirken bzw. ihre Auswirkungen abzumildern. Darüber hinaus sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes Baumfällungen in erheblicher Anzahl zu erwarten, für die entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Im Sinne der bereits angesprochenen planerischen Konfliktbewältigung bietet sich ein Pflanzgebot - üblicherweise in Magdeburg je angefangene 6 Stellplätze 1 hochstämmiger großkroniger Laubbaum - an, um zumindest einen Teil der notwendigen Ersatzpflanzungen im Plangebiet zu realisieren.

b) Abwägung: Der Hinweis wurde umgesetzt.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Betroffener B 03 vom 29.05.15 (Abwägungskatalog Nr. 5, lfd. Nr. 1)

a) Stellungnahme: Die Informationen aus der Volksstimme, der "Buschfunk" unter den Einwohnern Cracaus und der missionarische Eifer, mit dem eine IG Friedrich-Ebert-Str. für alle Cracauer zu sprechen glaubt, ergeben ein widersprüchliches Bild zu geplanten baulichen Veränderungen im Bereich Struvestr./Friedrich-Ebert-Str. in Magdeburg-Cracau. Völlig vorbei an einer umfassenden Meinungsbildung geht z.B., wenn sich die Fraktion Die Linke/Gartenpartei im Stadtrat einseitig nur über die Vorstellungen der o.g. IG informiert (Volksstimme 07.05.2015). Daher möchten wir noch einmal unsere Ansicht zu den bisher bekannten Planungen bekräftigen. Sie stimmen unverändert überein mit den Grundsätzen, die bereits am 05.03.2014 in einem Brief an das Baudezernat Magdeburg formuliert wurden (siehe Abwägungskatalog Nr.3 lfd. Nummer 3). Gespräche mit vielen Cracauern bestätigen die Aktualität der damaligen Aussagen. Hier eine kurze ergänzende Zusammenfassung:

- Es ist absurd, wenn eine kleine Gruppe von Bewohnern der Friedrich-Ebert-Str. ("IG Fr.-E-Str.") glaubt, für die übrigen Cracauer Einwohner, besonders aus dem Bereich Struve-Str./Am Brellin und Umgebung sprechen zu müssen. Die Vision einer Verlängerung der Fr.-Ebert-Str. nach Westen (über die Straße Am Brellin) sollte für spätere Generationen erhalten bleiben und nicht durch ein Überangebot von Wohnbebauung aufgegeben werden.
- Eine Grünanlage mit Sitzplätzen und Mehrzweckflächen wird an dieser Stelle nicht genutzt werden! Die Cracauer gehen an die Elbe oder in den nahen Rotehornpark. Wenn man an einem Fluss wohnt, dann will man sich an diesem aufhalten und nicht 200 m dahinter sitzen. Auch ein eigener (Weihnachts-)Markt ist Unsinn, wenn sich 3 Straßenbahnstationen weiter (Kurzstrecke) das Original befindet.
- Ein Spielplatz mit Erweiterungsmöglichkeiten befindet sich in einer Entfernung von 350 m in der Herweghstr. Hier liegt übrigens die Cracauer "Mitte" und es gab hier auch schon Stadtteilstelle.

Magdeburg hat dringlichere Probleme zu lösen, wobei für die Cracauer die Strombrücken-Verlängerung das Dringlichste ist. Wir sollten uns darauf konzentrieren, als dort für Unruhe zu sorgen, wo eigentlich alles funktioniert.

b) Abwägung: Im Zuge der Abwägung wird sich mit allen eingehenden Stellungnahmen befasst. Diese werden untereinander und miteinander abgewogen. Die Verlängerung

der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt. Eine Überplanung der entsprechenden Fläche durch die Festsetzungen des Teilbereiches A wird somit ausgeschlossen. Gem. Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) gibt es in Cracau auch nach Berücksichtigung der vorhandenen Spielplätze eine Unterversorgung an Spielplatzfläche von über 7.000 m². Der Spielplatz in der Herweghstraße weist lediglich eine Fläche von 922 m² auf. Die festgesetzte Fläche im Plangebiet von 1.600 m² bietet die Möglichkeit eines höheren Spielwertes. Außerdem befindet sich durch die Festsetzung ein Spielplatz auch westlich der Cracauer/ Genthiner Straße, wodurch ein Überqueren der relativ stark befahrenen Straße für die dort lebenden Kinder entfällt. Der Aufenthaltswert im Nahversorgungsbereich Cracau wird durch die Festsetzung eines Stadtplatzes erhöht

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Betroffene B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19, B 26 (Abwägungskatalog Nr. 5, lfd. Nr. 8)

- a) Stellungnahmen: Laut dem Magdeburger Märktekonzept handelt es sich bei dem Mischgebiet Cracauer Straße um einen Nahversorgungsbereich Typ A mit einem bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt mit einer Nettoverkaufsfläche >800m². Die Argumentation, der Stadtteil Cracau sei unterversorgt, wird durch die Untersuchungen im Märktekonzept 2007 widerlegt. Wie in der Begründung zum 2. Entwurf des B-Planes 262-2 aufgeführt, steht die Modernisierung von bestehenden Betrieben im Vordergrund. Dies wird durch die geplante Modernisierung des Edeka Marktes gewährleistet. Außerdem steht laut Märktekonzept die Qualitäts- und Standortsicherung bestehender Märkte gegenüber dem Neubau von Einrichtungen im Vordergrund. Die Neuansiedlung eines seit Jahren nicht mehr vorhandenen Discounters steht also im Widerspruch zum Magdeburger Märktekonzept. In der Begründung der Stadtverwaltung wird angeführt, dass „der Lebensmitteldiscounter im Zentrum unterhalb einer optimalen Verkaufsflächendimensionierung liegt“. Ein Lebensmitteldiscounter ist seit Jahren nicht mehr vorhanden, da der Discounter Norma seinen Standort an der Friedrich-Ebert-Straße aufgegeben hat. Das Magdeburger Märktekonzept sieht also ausdrücklich die Beibehaltung und Stärkung vorhandener Einrichtungen gegenüber dem Neubau vor. In diesem Punkt widerspricht die Neuansiedlung eines Discounters laut B-Plan Entwurf im Bereich neben der im Bau befindlichen KITA eindeutig dem Märktekonzept. Als betroffener Anwohner wünsche ich mir ein Stadtteilzentrum mit Grünflächen, Naherholungswert, einem Spielplatz und einem zentralen Platz, der öffentliche Veranstaltungen wie Weihnachtsmarkt etc. ermöglicht. Die Ergänzungen zum Märktekonzept der GMA vom April 2012 (Beschluss des Stadtrats Juli 2012) legen dar, dass bei Erreichen der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) von Vollsortimentern und Discountern negative Auswirkungen im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO vorliegen. Zwar wird hier dargestellt, dass nicht automatisch eine planungsrechtliche Unzulässigkeit vorliegt, dass bei Flächenerweiterungen (Edeka + 500m²) und Neuansiedlung des Discounters Norma (+800m²) zusätzlich zum Bestand (ehem. Norma, nun Rossmann ca. 600 m²) in diesem Fall aber eine Unzulässigkeit nach BauNVO des B-Plan Entwurfs 262-2 vorliegt. Das in 2012 ergänzte Märktekonzept definiert den sogenannten „Magdeburger Laden“ mit einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 400 m², der in Nahversorgungsgebieten Typ A zur fußläufigen Erreichbarkeit und Versorgung der umliegenden Wohngebiete dient. Die geplante Erweiterung bestehender Märkte, sowie die Neuansiedlung eines Discounters widersprechen somit dem Märktekonzept der Stadt Magdeburg. Der bestehende Edeka-Markt verfügt bereits über eine Nettoverkaufsfläche von über 800 m² und müsste somit als Sondergebiet ausgewiesen sein. Da dies nicht der Fall ist, besteht in diesem Punkt ein Rechtsverstoß, den die Stadt Magdeburg ahnden müsste. Ich widerspreche daher der Planung der Stadtverwaltung, eine Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und das Ausweisen eines Sondergebietes, die Märkte mit noch größeren Nettoverkaufsflächen

und innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglichen. Das aktuelle Märktekonzept der Stadt Magdeburg von 2008 weist den Bereich Cracauer Straße als Nahversorgungsbereich Typ A aus. Dem Märktekonzept entsprechend stellt der Vollsortimenter Edeka mit einer aktuellen Nettoverkaufsfläche von 1100m² den für die Versorgung von 4000 bis 5000 Einwohnern notwendigen „Lebensmittel-Magnet“ bereits dar. Ergänzend decken die weiteren Einkaufsmöglichkeiten wie Rossmann Drogeriemarkt, Friseur, Optiker, Apotheke, usw. alle für den täglichen Bedarf relevanten Sortimente ab. Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsflächen, insbesondere durch eine Wiederansiedlung eines Discounters Norma, würde den Rahmen des Nahversorgungsbereichs Typ A überschreiten und aus dem Gebiet ein Einkaufs-Stadtteilzentrum für einen Bereich von 15000 Einwohnern machen. Die Stadtverwaltung hat bereits darauf hingewiesen, dass bei einer derartigen Vergrößerung zwei bis drei in der Nähe angesiedelten Einkaufsmärkten in naher Zukunft die Existenzgrundlage entzogen wird. Dies betrifft mit hoher Wahrscheinlichkeit den für die fußläufige Nahversorgung wichtigen NP-Markt am Pechauer Platz, sowie den derzeit von Norma genutzten Standort an der Seestraße. Die Planung der Stadtverwaltung widerspricht daher den folgenden Grundsätzen des Magdeburger Märktekonzeptes:

- Abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“.
- Sicherung und Entwicklung der dezentralen Nahversorgung mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung vor allem für den immobilen Teil der Bevölkerung zu sichern.
- Konsequente Umsetzung des Standortleitbildes bei Neuansiedlungen, sowie Um- und Ausbaumaßnahmen bestehender Einzelhandelsbetriebe.

Aus diesem Grund beantrage ich, das B-Planverfahren umgehend einzustellen.

- b) Abwägung: In einem Nahversorgungsbereich Typ A, wie das der Cracauer Straße und innerhalb des Plangebietes, ist die Versorgungslage als gesichert anzusehen, da er u.a. mindestens einen großflächigen Lebensmittelbetrieb aufweist (>800 m²). Hier sind Maßnahmen zunächst nicht dringend erforderlich. Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aber in Nahversorgungsbereichen grundsätzlich zulässig. Die Möglichkeit der Etablierung eines weiteren Lebensmittelmarktes besteht und widerspricht nicht den Zielstellungen des Märktekonzeptes. Die Nahversorgungsbereiche zeichnen sich durch einen Besatz an Angeboten aus dem täglichen Bedarf aus und sollen insbesondere für die nichtmobilen und älteren Bevölkerungsgruppen die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sichern. Die Belange des recht hohen Anteils an Senioren im Einzugsgebiet (zwischen 30 und 40 % in diesem Stadtteil) müssen hinsichtlich der zu schaffenden Gegebenheiten ganz besondere Berücksichtigung finden. Bezüglich der Frage der ausreichenden Versorgung des Gebietes gibt es unterschiedliche Rückmeldungen. Der Nahversorgungsbereich soll entsprechend der Ziele des Magdeburger Märktekonzeptes um einen Discounter ergänzt werden. Dies entspricht der Forderung zahlreicher Bürger, die sich an diesem Standort einen zusätzlichen, preisgünstigen Anbieter wünschen. Die Festsetzung der Nettoverkaufsfläche für den Discounter liegt bei max. 800 m². Dem Stadtplanungsamt wurde Ende des Jahres 2015 zwei Unterschriftenmappen übergeben. Dementsprechend erklären zum einen 450 Bürger mit ihren Unterschriften u.a., dass sie den Bau eines Discounters ablehnen. Andererseits unterstützen 405 Bürger den Neubau des Discounters im B-Plangebiet.

Beschluss 2.7: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

2.8 Betroffene B 07, B 14, B 17, B 19 (Abwägungskatalog Nr. 5, lfd. Nr. 13)

- a) Stellungnahmen: Durch die Neubebauung des Plangebietes mit einem Discounter gehen die vorhandenen Grünflächen verloren und Bäume und Büsche müssen abgeholzt werden. Da sich das Plangebiet zwischen bestehender Bebauung und vorhandener Straßen befindet, sind Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich. Die Flächenversiegelung und Verdichtung der Böden überschreiten die

Höchstmaße nach § 17 BauNVO deutlich, besonders im Bereich des laut Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohngebiets zwischen der Struvestraße und der Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße. Die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen nach §17 (2) ist ausgeschlossen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Bebauung beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt abzusehen sind. In der Begründung zum B-Plan Entwurf 262-2 wird ein beschleunigtes Verfahren angestrebt, damit keine Umweltschutzprüfung durchgeführt werden muss. Diesem Ansinnen widerspreche ich energisch und fordere die Stadtverwaltung dazu auf, das weitere Planungsverfahren zu stoppen und umgehend eine Umweltschutzprüfung durchführen zu lassen.

- b) Abwägung: Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen integriert (z.B. 1 Baum je 6 Stellplätze). Außerdem sind die vorhandenen Bäume über die Bauschutzsatzung geschützt bzw. müssen entsprechend ersetzt werden. Im Plangebiet entsteht eine Grünfläche/ Spielplatz auf einer zurzeit versiegelten Garagenfläche. Es soll eine Sondergebietsfläche festgesetzt werden. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Höchstmaß gem. § 17 BauNVO. Die Ausweisung entspricht dem Entwicklungsgebot des FNP (siehe Abwägung lfd. Nr. 16). Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Gem. § 1a BauGB sind aufgrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden diese Flächen gegenüber einer Neuversiegelung vorrangig zu bebauen. Somit kann das einfache Verfahren angewandt werden.

Beschluss 2.8: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

2.9 Betroffene B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19 (Abwägungskatalog Nr. 5, lfd. Nr. 15)

- a) Stellungnahmen: Bekanntermaßen hat die Stadtverwaltung darauf verzichtet, im Rahmen des 1. Entwurfes zum B-Plan 262-2 ein Lärmgutachten erstellen zu lassen. Offensichtlich haben die Investoren von Edeka unsere Einwände in diesem Punkt ernster genommen, als die Stadtverwaltung und ein eigenes Gutachten zu dieser Problematik in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten, das uns bekannt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die großflächig geplante Erweiterung des Edekamarktes mit zusätzlichen, erforderlichen Parkplätzen nicht genehmigungsfähig ist. Deshalb wurde darauf verzichtet. Die Neuansiedlung von Norma erfordert ebenfalls neu anzulegende Parkplätze. Vor dem Hintergrund des Gutachtens von Edeka, den vorhandenen Parkplätzen von Rossmann, Edeka und den geplanten Parkplätzen von Norma ist eine Gesamtbetrachtung durch eine Verkehrsuntersuchung mit einem Lärmgutachten durch die Stadtverwaltung in Auftrag zu geben. Nur so kann eine Klärung der Gesamtbelastung zum Lärm, der Staubentwicklung erreicht werden und die Genehmigungsfähigkeit des 2. Entwurfes des B-Planes 262-2 festgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Klimaanalyse der LH Magdeburg von Bedeutung. Bedauerlicherweise hat die Stadtverwaltung darauf verzichtet, im Rahmen des 1. Entwurfes des B-Planes ein Lärmgutachten für den Gesamtbereich erstellen zu lassen. Ein von der Investorengruppe Edeka in Auftrag gegebenes Lärmgutachten hat für die Vergrößerung der Verkaufsfläche und den Bau von 100 zusätzlichen Parkplätzen erhebliche Lärmbelastungen der umliegenden Wohngebäude ergeben, sodass der ursprünglich geplante Ausbau trotz umfänglicher Lärmminderungsmaßnahmen nicht genehmigungsfähig war. Der Bau eines neuen Discounters mit ca. 60 Parkplätzen in diesem durch Lärm bereits erheblich vorbelasteten Gebiet, lässt bei Berücksichtigung der kumulierten Lärmquellen ein ähnliches Ergebnis erwarten. Um die Gesamtsituation der bestehenden Lärmquellen (Edeka, Rossmann, Cracauer Straße) und den neu entstehenden Lärmquellen (Discounter, verlängerte Friedrich-Ebert-Straße) beurteilen zu können, fordere ich die Erstellung eines Lärmgutachtens für den Gesamtbereich zwischen Cracauer Straße, Buttersteig, Am Brellin, Struvestraße und Zetkinstraße. Nur so kann eine Klärung der Gesamtbelastung zum Lärm, der Feinstaub- und

Schadstoffbelastung erreicht werden und die Genehmigungsfähigkeit des 2. Entwurfs des B-Planes 262-2 festgestellt werden. Im Internet unter www.magdeburg.de wurde die Fortschreibung der Klimaanalyse der LH Magdeburg von 2013 mit einer Klimafunktionskarte und Planungsgrundlagen veröffentlicht. Für den Bereich des B-Plan Entwurfs 262-2 ist zu entnehmen, dass die bioklimatische Situation im Bereich der noch vorhandenen Grünfläche zwischen der Bebauung und den Garagen sehr günstig ist. Die umliegenden Freiflächen werden als günstig, der bebaute Bereich an der Cracauer Straße und der Nordseite der Friedrich-Ebert-Straße als weniger günstig eingestuft. Ein mäßiger Kaltluftstrom aus Richtung Alter Elbe führt dem Stadtteil unbelastete Kaltluft zu. Aus der Klimaanalyse der LH Magdeburg ergeben sich daraus Entscheidungsgrundlagen für die Bauleitplanung, die einer Karte „Planungsgrundlagen“ zu entnehmen sind. Aus dieser Karte ist erkennbar, dass die bisher unbebauten Flächen keine, bzw. eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung aufweisen, die umliegenden Bereiche eine hohe bioklimatische Bedeutung aufweisen. Daraus zieht die Klimaanalyse den Schluss, dass der Bereich des B-Plan Gebietes laut Tabelle 11, Seite 48 des Berichts eine hohe Bedeutung für die bioklimatische Wirksamkeit aufweist und eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung“ besteht. Dem Bericht zur Klimaanalyse sind daher konkrete Maßnahmen zu entnehmen:

- Erhalt des Grünflächenanteils
- Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Grünflächen vernetzen- Baumbestand optimieren
- Vermeidung oder Verringerung von Luftschadstoffemissionen
- Immissionsschutzpflanzungen entlang von Hauptverkehrsstraßen
- Waldbestand sichern

Der 2. Entwurf des B-Plans 262-2 widerspricht den Zielen und Maßnahmen der Klimaanalyse. Bodennahe Kaltluftströme dürfen nicht durch Bauvorhaben behindert werden. Im Fall des B-Plangebietes 262-2 führen Kaltluftströme von der Alten Elbe über den Sportplatz und entlang der Trasse Friedrich-Ebert-Straße weit in den Stadtteil Cracau hinein. Der Neubau eines Discounters würde diese Kaltluftströme verhindern und die vorhandenen Grünflächen zerstören. Ich fordere daher, aus Gründen des Klimaschutzes, den B-Plan-Entwurf der Stadtverwaltung aufzugeben und die Alternative der IG Friedrich-Ebert-Straße mit einer durchgehenden Grünanlage als Kaltlufttrasse zur Planungsgrundlage zu machen.

- b) Abwägung: Eine schalltechnische Untersuchung wurde im weiteren Verfahren durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch Schallschutzmaßnahmen, welche textlich festgesetzt wurden, der Discounter und dessen Stellplatzanlage zulässig sind.

Das EDEKA-Grundstück liegt seit dem Stadtratbeschluss vom 16.04.15 zur Änderung des Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Festzungen des B-Planes lassen keine Änderung des Kleinklimas im Plangebiet erwarten. Es wird zwar die vorhandene Grünfläche überplant, jedoch eine flächenmäßig vergleichbare Grünfläche geschaffen. Das Plangebiet ist bereits teilweise durch einen Garagenkomplex bebaut. Der Neubau im Plangebiet hat sich an die festgesetzte maximale Bauhöhe von 7,5 m zu halten. Die festgesetzte Grünfläche verbindet das Kaltluftentstehungsgebiet der westlich befindlichen Elbaue über den Sportplatz mit der Kaltluftschneise Am Brellin/ Friedrich-Ebert-Straße. Es ist davon auszugehen, dass diese Freiflächenvernetzung die Kaltluft in die östlich an das Plangebiet angrenzende höher belastete Siedlungsstruktur leitet. Außerdem wurden grünordnerische Maßnahmen, wie die Neupflanzung von einem Baum je 6 Stellplätze festgesetzt, welche den genannten Maßnahmen aus der Klimaanalyse entsprechen. Das hierfür zuständige Umweltamt äußerte keine Bedenken gegen das Vorhaben bezüglich kleinklimatischer Veränderungen.

Beschluss 2.9: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

2.10 Betroffene B 06, B 10, B 16, B 19 (Abwägungskatalog Nr. 5, lfd. Nr. 16)

- a) Stellungnahmen: Ich bin/ Unsere Mandantin ist Eigentümer von selbstgenutzten Wohneigentum in Magdeburg (Einzugsbereich B-Plan).
Gemeinsam mit mir wohnen dort meine Ehefrau und unser geistig behinderter Sohn (B 06) bzw. mein Sohn (B 10).
Zum Wohneigentum zählt auch ein Außenwohnbereich (Terrassen und Garten), der ganzjährig, aber vor allem während der wärmeren Jahreszeit, bis in die späten Abendstunden genutzt wird.
Unsere Mandantin ist insoweit als Angestellte im höheren Management eines großen sachsenanhaltinischen Unternehmens tätig. Der Ehegatte unserer Mandantin ist als Geschäftsführer eines größeren Unternehmens tätig. Die insoweit sehr nervenaufreibende als auch körperlich beanspruchende Arbeit unserer Mandantin wie auch ihres Ehegatten bedingt insoweit, dass unsere Mandantin und ihr Ehegatte auf die Möglichkeit und Gelegenheit zur regelmäßigen Erholung, insbesondere in den Abendstunden angewiesen sind. Der zu erwartende Verkehr an den Supermärkten, insbesondere im Hinblick auf die nunmehr auch gängigen erweiterten Öffnungszeiten von Märkten von den frühen Morgenstunden bis in die späten Abend- bzw. Nachtstunden, lässt befürchten, dass an einen erholsamen Schlaf respektive an einen erholsamen Feierabend nicht mehr zu denken sein wird. Dies wird im Endeffekt dazu führen, dass bei unserer Mandantin wie auch ihrem Ehegatten die Tiefschlafphasen abnehmen werden und die Schlafzeit insgesamt kürzer wird. Außer den damit einhergehenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei unserer Mandantin und deren Ehegatten wird zudem befürchtet, dass sich hierdurch auch die Leistungsfähigkeit unserer Mandantin und ihres Ehegatten, welche beide voll berufstätig sind, am Tage verringert wird, was wiederum zur Beeinträchtigung ihrer Arbeit führen kann. Hierdurch geht insgesamt ein erheblicher Teil der Lebensqualität unserer Mandantin verloren. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass unsere Mandantin bei Erwerb des betreffenden Grundstückes vor 4 Jahren insbesondere darauf Wert gelegt hat, dass sich dieses Grundstück in einer ruhigen und verkehrstechnisch beruhigten Umgebung befindet, um insoweit den Erholungsfaktor bestmöglich auszunutzen und ihre Lebensqualität auf hohem Niveau zu sichern. Im Zuge des Dauerlärms des zu befürchtenden Kundenverkehrs sowie auch des Lieferverkehrs (LKW und Kühltransporte) wird unsere Mandantin nicht mehr hinreichend Schlaf finden können. Wir setzen in diesem Zusammenhang auch als bekannt voraus, dass die Einzelhandelsketten insgesamt dazu übergegangen sind, die Anlieferungen sowie Bestückung der Märkte des Nachts außerhalb der verlängerten Öffnungszeiten vorzunehmen. Der daraus resultierende Dauerlärm, welcher auch durch keinerlei Pausen mehr gezeichnet sein wird, bedingt verminderten Schlaf unserer Mandantin und ihres Ehegatten und damit einhergehend, wie bereits ausgeführt, auch gesundheitliche Beeinträchtigungen in physischer wie psychischer Art bei unserer Mandantin und ihrem Ehegatten. Da sich sowohl unsere Mandantin als auch ihr Ehegatte bei der Ausübung ihres jeweiligen Berufes stark konzentrieren müssen, steht zu befürchten, dass beide nicht mehr in der Lage sein werden, ihre Leistungen im Beruf zu erbringen mit der Folge, dass wirtschaftliche Beeinträchtigungen, neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen, zu befürchten sind. Mangels lärmtechnischer Untersuchungen kann das genaue Ausmaß der Lärmbeeinträchtigung nicht abgeschätzt werden. Da jedoch der Bebauungsplan selber davon ausgeht, dass die Orientierungswerte für Schallschutz für Mischgebiete und Wohngebiete überschritten werden, muss zwingend davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes überdurchschnittlich hohe Lärmbelastungen, welche auch für Wohngebiete oder Mischgebiete nicht einmal mehr im geringsten Maß zulässig sind, entstehen werden. Unsere Mandantin befürchtet daher eine starke Beeinträchtigung ihrer physischen wie psychischen Gesundheit und sieht insoweit sowohl ihr als auch ihres Ehegatten Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit verletzt.

- b) Abwägung: Das Plangebiet grenzt an ein Wohngebiet, welches sich bereits in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Nahversorgungsgebiet grenzt. Die Wohnhäuser befinden sich in einer Gemengelage (Einzelhandelseinrichtungen/ Dienstleistungen/ Wohnen/ Kindertageseinrichtung) und sind hinsichtlich Schall bereits vorbelastet. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Durch die Umsetzung der Festsetzungen, welche auch verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorsehen (Eingrenzung Anlieferungszeiten, bauliche Maßnahmen etc.), wird diese Vorbelastung geringfügig erhöht. Die konkrete Schutzwürdigkeit des allgemeinen Wohngebietes südlich der Straße Am Brellin wird durch die bestehende Gemengelage und die damit verbundene Vorbelastung herabgesetzt. Aufgrund der bestehenden Gemengelage wurden die Immissionsrichtwerte für die Bebauung entlang der Straße Am Brellin auf einen geeigneten Zwischenwert der für die angrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht. Diese Vorgehensweise ist nach TA Lärm, Nummer 6.7 möglich. Dadurch ist abzusehen, dass die Immissionsrichtwerte auch durch den Bau eines Discounters/ Getränkemarktes eingehalten werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung wird durch die Festsetzungen nicht vorbereitet.

Beschluss 2.10: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

2.11 Betroffene B 07, B 14, B 17, B 19 (Abwägungskatalog Nr. 5, lfd. Nr. 19)

- a) Stellungnahmen: Durch die Interessengemeinschaft Friedrich-Ebert-Straße wurde eine Stellungnahme zum 1. Bebauungsplanentwurf 262-2 von einem Verkehrsplanungsbüro eingeholt. Die Ausführungen zum Fachthema Verkehr gehen von einem stark steigenden Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet sowie den umliegenden Straßen und Kreuzungen aus. An dem B-Planentwurf der Stadt wird bemängelt, dass keine Aussagen zu den Fachthemen Verkehr, Lärm- und Feinstaubbelastung getroffen werden. Aus fachlicher Sicht sind Aussagen zu diesen wichtigen Auswirkungen durch die Erstellung eines Verkehrsgutachtens und einer lärmtechnischen Untersuchung zu treffen.

Als Eigentümer und Bewohner des Einfamilienhauses Am Brellin 7d, 8 sind wir/ ist unsere Mandantin von zunehmendem Lärm und erhöhter Feinstaubbelastung durch die geplante interne Erweiterung des Edekamarktes und den Neubau des Discounters Norma direkt betroffen.

Im Rahmen des 1. Entwurfs des B-Planes wurde vom Investor für den Ausbau des Edeka Marktes eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro für Schallschutz in Magdeburg in Auftrag gegeben. Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung können auch auf den Neubau eines Discounters im Plangebiet übertragen werden, obwohl dieses Gutachten nur für den Ausbaufall des Edekamarktes auf 1834 m² Nettoverkaufsfläche mit 110 PKW-Stellplätzen und 7 Anliefervorgängen durch LKW berechnet wurde. Die Belieferung eines neuen Discountermarktes und der Kundenverkehr durch PKW würde ebenfalls über die Stichstraße von der Kreuzung Cracauer Straße / Friedrich-Ebert-Straße aus erfolgen, was eine Einstufung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV Nr. 2 von 59 dB (A) Tag und 49 dB (A) Nacht erfordert, da dieser Straßenteil nahezu ausschließlich von marktzugehörigem Verkehr verursacht wird. Der Neubau von 60 neuen Parkplätzen für den Discounter ergibt bei einer Nettoverkaufsfläche von 800 m² 60 PKW Bewegungen je Stunde laut Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2007 („Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007). Dazu kommen mindestens 2 LKW Bewegungen pro Tag zur Anlieferung von Waren und Entsorgung von Müll. Zu dem Betrieb des Discounters sollen laut Begründung des 2. Entwurfs des B-Planes noch kleinere Läden und eine Büroeinheit hinzukommen, die ebenfalls zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen im Plangebiet führen würden. Der Garten meines Einfamilienhauses/ des Einfamilienhauses unserer Mandantin dient mir/ unserer Mandantin und ihrem Ehemann zur Erholung in der Freizeit. Durch die

Lage offen zur Potsdamer Straße erwarte ich durch den Neubau des Discounters, der Parkplätze und den Weiterbau der Friedrich-Ebert-Straße eine höhere Lärm- und Feinstaubbelastung und damit den Verlust meiner wichtigsten Erholungsmöglichkeit. Das Schlafzimmerfenster meines Einfamilienhauses liegt in nordwestlicher Richtung und würde bei Neubau des Discounters Norma direkt in Richtung des Parkplatzes liegen.

Die zu erwartende hohe Lärmbelastung des Kunden- und Belieferungsverkehrs würde zu einem deutlich höheren Lärmpegel und voraussichtlich dem Überschreiten der zulässigen Grenzwerte führen. Das Zuschlagen von PKW Türen, Geräusche der Einkaufswagen und startenden Motoren verursachen nach aktuellen Studien hohe Lärmbelastungen, die teilweise sogar über denen des rollenden Verkehrs liegen. Es ist daher die Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens durch die Landeshauptstadt Magdeburg, mit den Berechnungsverfahren wie im Fall der geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes und die Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung des zu schützenden Wohngebietes durch die bereits vorhandenen Einkaufseinrichtungen und Parkplätze zu fordern.

Die Feinstaub- und Abgasbelastung von startenden kalten Motoren ist besonders hoch. Neue Studien haben gezeigt, dass sogar vermeintlich „saubere“ TSI Motoren mit grüner Umweltplakette so hohe Feinstaubwerte emittieren, dass Grenzwerte in nahe liegenden Wohngebieten überschritten werden. Die lufthygienische Situation im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet ist als belastet einzustufen, besonders auch aufgrund des Durchgangsverkehrs durch die Friedrich-Ebert-Straße, Cracauer Straße und Genthiner Straße. Die zu erwartende Lärmbelastung liegt voraussichtlich deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005. Nach §50 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete zu weit wie möglich zu vermeiden. Bei der Überplanung von vorbelasteten Gebieten gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern, auch bei einer „heranrückenden Bebauung“. Nachweislich führen Lärmbelastungen und Feinstaubbelastungen, besonders bei Kindern, zu gesundheitlichen Schäden. Wir sehen unser Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit verletzt. Wir fordern daher die Stadtverwaltung auf, die nötigen Gutachten (Umweltschutzprüfung, Verkehrsgutachten, schalltechnische Bestandsaufnahme und Prognose, Feinstaubmessung) einzuholen und deren Ergebnisse in die Planungen mit einfließen zu lassen.

Zumindest ist die teilweise defekte Lärmschutzwand zum Edeka Parkplatz zu erneuern, bzw. durch eine stärker lärmindernde Konstruktion zu ersetzen. Im Bereich der zusätzlich geplanten Parkplätze am Nordrand ist die Lärmschutzwand entsprechend zu verlängern. Im Bereich der Vorhaltetrasse für die verlängerte Friedrich-Ebert-Straße sind Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, wie z.B. ein bepflanzter Erdwall zwischen der Trasse und der Wohnbebauung. Diese Maßnahme wurde übrigens vom zuständigen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes bei einer Einwohnerversammlung 2003 zum B-Plan 262-1 als umzusetzende Maßnahme den betroffenen Anwohnern versprochen.

Ich fordere daher die Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens durch die Stadt Magdeburg, mit den Berechnungsverfahren wie im Fall der geplanten Erweiterung des Edeka Marktes und die Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung des zu schützenden Wohngebietes durch die bereits vorhandenen Einkaufseinrichtungen und Parkplätze.

Um uns und unsere Familien vor diesen Auswirkungen zu schützen, widersprechen wir dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und fordern die Einstellung des Verfahrens.

- b) Abwägung: Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde im Laufe des Verfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse betreffen den Teilbereich B und werden in einem gesonderten Verfahren zu Teilbereich B behandelt. Durch die offene Bauweise und die lediglich geringfügige Verkehrserhöhung entsprechend der Verkehrsuntersuchung ist davon auszugehen, dass eine Überschreitung der Luftqualitätsstandards gem. 39. BImSchV nicht erfolgt. Das zuständige Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt wird als Träger öffentlicher

Belange zum Entwurf beteiligt.

Das EDEKA-Grundstück liegt seit dem Stadtratbeschluss vom 16.04.15 zur Änderung des Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Lärmbelastung der festgesetzten Parkplatzanlage für den Neubau und des zunehmenden Verkehrs wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Durch Maßnahmen, welche im Planteil B textlich festgesetzt wurden, werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung ist abzusehen, dass die Immissionsrichtwerte auch durch den Bau eines Discounters/ Getränkemarktes eingehalten werden (siehe Abwägung Nr. 5, lfd. Nr. 16). Der Verlust der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten (siehe Abwägung Nr. 5 lfd. Nr. 17).

Beschluss 2.11: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

2.12 Betroffene B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 26 (Abwägungskatalog Nr. 5, lfd. Nr. 24)

- a) Stellungnahmen: Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.04.2015 unter dem Tagesordnungspunkt 5.10. beschlossen, den 2. Entwurf des Bebauungsplanes 262-2 öffentlich auszulegen. Laut Punkt 3 b und c sollen „Zur Gestaltung des Bereiches jenseits der Fläche der geplanten Kindertagesstätte [...] Alternativvarianten zur Gestaltung des Bereiches als Stadtteilzentrum erarbeitet werden“ und „Die Entscheidung über die Punkte a und b ist in einer erneuten Auslegung des B-Plans zu berücksichtigen“. Die IG Friedrich-Ebert-Straße hat einen Alternativplan erstellt, der mehrfach auf öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt wurde. In der Sitzung der GWA Ostelbien am 25.02.2015 wurde diesem Alternativplan für ein bürgerfreundliches Stadtteilzentrum mit großer Mehrheit zu gestimmt. Wir bitten daher um Berücksichtigung dieser Variante bei der Planung der Alternativen. Als Alternative zum Bebauungsplan 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadtverwaltung, schlägt die Bürgerinitiative eine Planung für ein bürgerfreundliches Stadtteilzentrum in Cracau vor.

Das Stadtplanungsamt der LH Magdeburg hat im März 2014 den Entwurf des B-Planes 262-2 offengelegt. Im Gegensatz zu vorherigen Bebauungsplänen dieses Bereiches sieht der aktuelle Entwurf nahezu ausschließlich die Nutzung als Standort für den Einzelhandel, bestehend aus einem erweiterten Edeka-Markt, eines neu zu bauenden Discounters Norma und der Vorhaltetrasse für eine Hauptverkehrsstraße als Verlängerung der Friedrich-Ebert Straße vor. Der bisher geplante öffentliche Spielplatz soll nach aktuellem Planungsstand aus Platzmangel dem Neubau des Discounters Norma und der neu zu bauenden Kindertagesstätte weichen. Für die Erweiterung des Edeka-Marktes von jetzt ca. 1600m² auf dann ca. 2800m² Bruttofläche, den Neubau des Discounters Norma mit einer Bruttofläche von ca. 1200m², sowie dem vorhandenen Rossmann Markt mit etwa 900m², werden insgesamt etwa 5000m² Bruttoverkaufsfläche entstehen. Zusammen mit den dann insgesamt 240 Parkplätzen (ca. 6000m² versiegelte Fläche) wird die komplette vorhandene Fläche im Plangebiet (8000m² Garagen, 4200 m² Grünflächen) versiegelt. Der Neubau des Discounters genießt laut den aktuellen Planungen offenbar höchste Priorität bei der Stadtverwaltung. Ältere Bebauungspläne sahen zwar auch eine Vorhaltefläche für einen Straßenneubau vor, aber dazu auch Grünflächen, einen öffentlichen Spielplatz, sowie eine Gemeinbedarfsfläche für altersgerechtes Wohnen und eine Kindertagesstätte. Das B-Plangebiet ist die einzige nicht vollständig bebaute Fläche im Zentrum von Cracau und damit die einzige Möglichkeit ein bürgerfreundliches Stadtteilzentrum mit Grünanlage und Spielplatz zu realisieren.

Nach Bekanntwerden der städtischen Planungen haben sich viele betroffene Cracauer Bürger zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen, um die einseitig auf Investorenbelange begründete Planung zu verhindern. Im Gegensatz zum Ausbau des Nahversorgungszentrums zu einem Stadtteilzentrum bzw. Sondergebiet, wünschen sich die Cracauer Bürger ein bürgerfreundliches Zentrum mit einer Grünanlage, einem

Stadtplatz, auf dem ein Wochenmarkt oder saisonale Feste ausgerichtet werden können. Im Plangebiet herrscht ein großer Bedarf an einem zusätzlichen Spielplatz, der an dieser Stelle schon seit fast 10 Jahren geplant ist, bisher aber nie realisiert wurde. Im Gegensatz zu einer Durchgangsstraße sollte eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer durch eine Parkanlage von der Friedrich-Ebert-Straße zur Elbe gebaut werden. Dadurch gibt es eine bessere Verbindung zum ASZ Zetkinstraße und zum Sportplatz. Durch diese Verbindung rückt die Elbe näher an das Cracauer Stadtteilzentrum und bietet Aufenthaltsqualität und Ruhemöglichkeiten für Fußgänger. Letztlich profitieren auch die vorhandenen Einzelhändler von einer Attraktivitätssteigerung, da im Stadtteil wieder ein Einkaufsbummel zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich wird.

Die Mitglieder der IG Friedrich-Ebert Straße und viele weitere betroffene Bürger lehnen den B-Plan Entwurf der Stadtverwaltung ab, weil dieser einen enormen Verlust an Lebensqualität für die Einwohner bedeutet. Wir wünschen uns ein bürgerfreundliches Stadtteilzentrum mit Angeboten für Jung und Alt. Die letzte vorhandene Freifläche im Zentrum Cracaus ist für die Bürger zu wertvoll, um komplett durch Parkplätze und Einkaufsmärkte versiegelt zu werden. Wir werben daher um Unterstützung für unseren Alternativplan (Anlage 1) und hoffen auf rege Beteiligung bei der Realisierung einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung. Entsprechend dem Flächennutzungsplan und den aktuellen raumplanerischen Belangen, wird ein Wohngebiet entlang der Nordseite der Straße Am Brellin angestrebt. Die Vermarktung der Flächen ermöglicht der Stadt Magdeburg, die Erschließungskosten für das Gesamtgebiet zu erwirtschaften. Der Bedarf an Flächen für Wohnbebauung in Magdeburg ist nach wie vor sehr hoch, so dass Baugebiete innerhalb bestehender Infrastruktur ein erstrebenswertes Ziel der Stadtplanung darstellen. Als Investor bekundet die Firma Dr. Sporkenbach Baukonzept GmbH konkretes Interesse an der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung. Der vorliegende Standort wird als attraktives Wohngebiet im Zentrum Cracaus angesehen. Zur räumlichen Trennung und zur Verbesserung des Stellplatzangebots wird entlang der Struvestraße eine Parkplatzeihe, bzw. der Bau von Mietgaragen vorgeschlagen. Durch die Entwicklung des Plangebietes fallen zahlreiche Pacht- und Mietgaragen weg, die den Parkdruck der Anwohner stark erhöht. Der südliche Teil Cracaus verfügt bereits über ein Stadtteilzentrum, dem Pechauer Platz mit einer Anbindung an den ÖPNV, einem Spielplatz mit einer kleinen Parkanlage und Gastronomie. Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung der Wohngebiete bietet ein Nahversorger „NP-Markt“.

Als Alternative zum B-Plan Entwurf der Stadtverwaltung begrüßen wir den Vorschlag der Mitglieder der IG Friedrich-Ebert-Straße, ein grünes Ortsteilzentrum mit Wohnbebauung zu planen. Der Plan sieht vor, die Vorhaltefläche für die verlängerte Friedrich-Ebert-Straße aufzugeben und statt dessen auf dieser Fläche entlang der Straße Am Brellin eine Einfamilienhausbebauung vorzusehen. Das Plangebiet soll am Westrand über einen Spielplatz, im Zentrum eine parkähnliche Grünanlage mit Sitzbänken und eine Mehrzweckfläche verfügen. Wünschenswert ist außerdem ein Basketballkorb oder eine Boulesanlage, die auch Jugendliche und Erwachsene zu sportlicher Betätigung einladen. Das Stadtteilzentrum soll Aufenthaltsqualität für alle Generationen bieten und zur Begegnung im Stadtteil einladen. Ich schließe mich den grundlegenden Ideen dieser Alternativplanung an und fordere die Stadtverwaltung auf, auf Basis der vorliegenden Alternativplanung einen neuen Bebauungsplanentwurf aufzustellen.

Die Interessengemeinschaft Friedrich-Ebert-Straße hat einen dritten Entwurf eines alternativen Entwicklungsplans für das zur Rede stehenden Planungsgebiet als Grundlage für einen alternativen B-Plan erarbeiten lassen, der dem Einwendungen beigefügt ist (Anlage 1). Der Plan sieht vor, die Vorhaltefläche für die Friedrich-Ebert-Straße aufzugeben und stattdessen auf dieser Fläche entlang der Straße Am Brellin eine Einfamilienhausbebauung vorzusehen. Der Verkehrswegeplan 2013 der LH Magdeburg weist planerisch die Potsdamer Straße bereits als eine Hauptverkehrsstraße mit 50 km/h aus. Dieser Absicht wird im Interesse der Anwohner insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes ausdrücklich widersprochen. Die

Potsdamer Straße ist schon aus Gründen der vorhandenen Querschnitte als Hauptverkehrsstraße nicht zur Entlastung anderer Verkehre im größeren Umfeld geeignet. Vielmehr ist es dringend erforderlich, eine zukunftsweisende Verkehrsplanung im Sinne einer Umfahrungstrasse für den Durchgangsverkehr Richtung Randau, Calenberge und Schönebeck in Angriff zu nehmen und mittelfristig umzusetzen. Weiter wird vorgeschlagen, das Planungsgebiet zwischen der geplanten Kitafläche und der Einfamilienhausbebauung an der Straße Am Brellin als öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen auszubilden. Wie wichtig ein zentraler, weiterer Spielplatz im Zentrum von Cracau ist, wird anhand der Spielplatzkonzeption 2015 der LH Magdeburg deutlich. Das Spielplatzflächenkonzeption 2015 bis 2020/2030 der Stadt Magdeburg sieht für den Stadtteil Cracau einen Bedarf mit höchster Priorität von 2 zusätzlichen Spielplätzen. Aus der Übersicht aus der Spielplatzflächenkonzeption geht eindeutig hervor, dass der Bereich des B-Plangebietes 262-2 Bedarf an einem neuen Spielplatz hat. Der in der Begründung zum 2. Entwurf vorgeschlagene Ersatzstandort für einen neuen Spielplatz am Standort Herweghstraße geht am Bedarf des Stadtteils vorbei, da dort bereits ein Spielplatz (SP064) vorhanden ist. Das Gebiet zwischen den Spielplätzen SP064 und SP065 kann nur sinnvoll durch einen neuen öffentlichen Spielplatz im Bereich des B-Plangebietes 262-2 gedeckt werden. Daher fordere ich die Aufnahme eines öffentlichen Spielplatzes in den B-Plan 262-2 wie in der Alternativplanung der IG Friedrich-Ebert-Straße vorgeschlagen wird. Als Verbindung zwischen dem Bereich Rossmannparkplatz und der Struvestraße soll eine Wegeverbindung hergestellt werden.

- b) Abwägung: In einem Nahversorgungsbereich ist die Erweiterung der Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs angemessen. Dem Stadtplanungsamt übergebene Unterschriftensammlungen lassen erkennen, dass Zustimmung und Ablehnung des Discounters durch die Bevölkerung annähernd ausgeglichen sind. Für die Nutzung der Fläche durch einen Discounter gab es eine konkrete Anfrage. Aufgrund unterschiedlicher Einstellungen zur Nutzung und Gestaltung des Stadtteilzentrums sowie offener Fragen bezüglich der Notwendigkeit der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wurde – obwohl der Markt nach § 34 BauGB bereits möglich wäre – ein Planbedarf gesehen. Somit soll im Plangebiet eine Sonderfläche Einzelhandel, ein Spielplatz, eine Gemeinbedarfsfläche für die bestehende KITA und ein Stadtplatz festgesetzt werden. Eine Belegung des Plangebietes kann somit ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der Unterbringung der verschiedenen Nutzungen wurde der Entwurf (Teilbereich A) erarbeitet. Die Ausgestaltung der Spielplatzfläche erfolgt im B-Plan aufgrund der begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht. Eine konkrete Berücksichtigung des Alternativplanes (Anlage 1) ist aufgrund der vorgenannten Flächenaufteilungen nicht möglich. Die Frage der Notwendigkeit einer Umgehungsstraße ist im Teilbereich A nicht zu klären, da diese weit außerhalb des Plangebietes liegen würde. Die Erweiterungsmöglichkeit der Friedrich-Ebert-Straße soll in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) untersucht werden.

Beschluss 2.12: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

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	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ 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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Bruhn, Tel.: 5389	Unterschrift AL'in Heide Grosche
--------------------------	---	-------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	13.10.2017
-----------------------------------	------------

Begründung:

Am 09.03.2006 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ gefasst.

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, welche gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen sind.

Da die Weiterführung des Verfahrens in zwei Teilbereichen sowie lediglich die Auslegung des Entwurfs für Teilbereich A (DS0272/17) beschlossen werden soll, bezieht sich die Zwischenabwägung auf den Teilbereich A.

Die Beschlussfassung zur Zwischenabwägung für den Teilbereich A, dient dem rechtssicheren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.

Anlagen:

DS0271/17 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen