

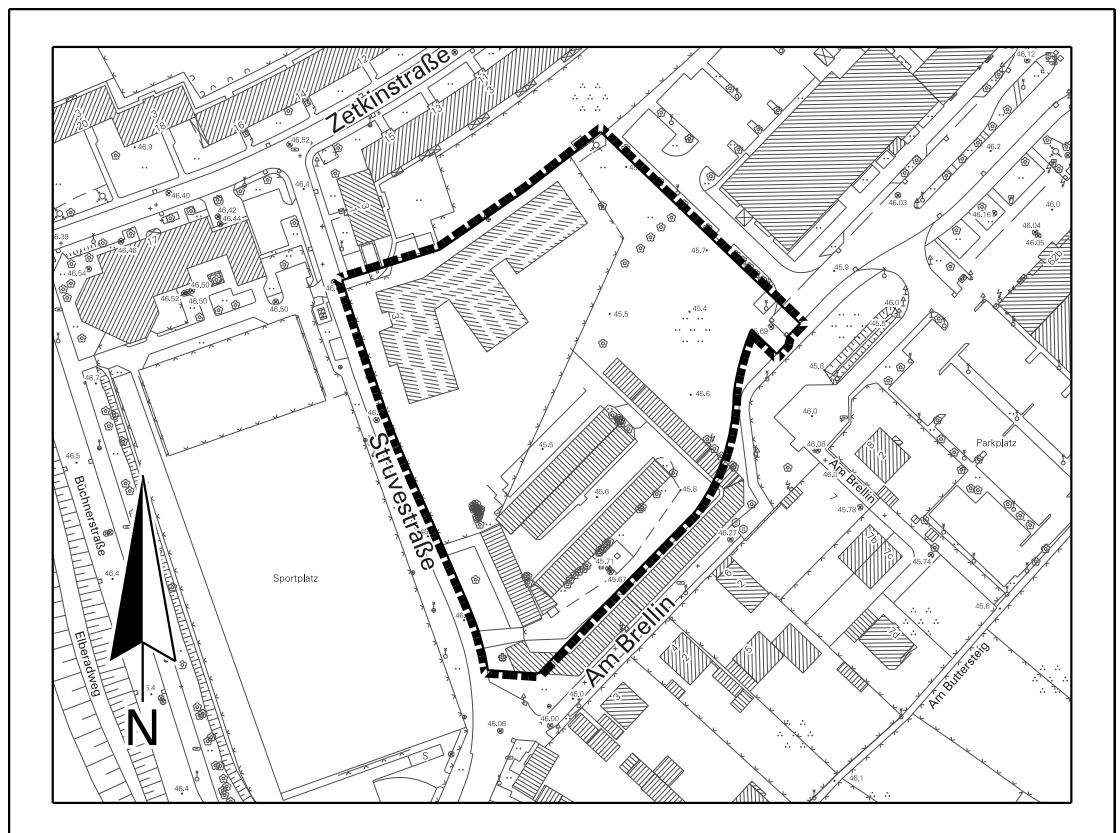
Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 262-2A

VERLÄNGERTE FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

TEILBEREICH A

Stand: Juni 2017



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:1 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2017

Abwägungskatalog Bebauungsplan Nr. 262-2A „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“, Teilbereich A

ABWÄGUNGSKATALOG TEIL I – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB lag der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 31.03.06 bis 20.04.06 öffentlich aus. Weiterhin wurde eine Bürgerversammlung am 25.04.06 durchgeführt. Folgende Stellungnahmen wurden aufgenommen:

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	04.04.06	Gewerbe-verein Cracau e.V. (B 29)	Von Seiten des Gewerbevereins Cracau e.V. wird die Änderung des bisherigen Bebauungsplanes an der Cracauer Straße und somit die Aufhebung des festgefrorenen Zustandes begrüßt. Die geschlossene stadteneigene Fläche bietet sich ideal für die Schaffung eines gesellschaftlichen Mittelpunktes in MD- Cracau an. In dem vorgestellten Bebauungsplan wird dieses nicht ausreichend verwirklicht. Das Gelände wird zum Teil in Teilbereiche „zerhackt“. Hierzu unsere Ansichten: a) Spielplatz - Fläche 2 Wird an dieser Stelle vollkommen begrüßt. Mit dem „Schielen“ auf den benachbarten Sportplatz entstehen Wurzeln für den sportlichen Nachwuchs. b) Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) - Fläche 4 Bedingt durch die ausgeschöpften Kapazitäten in Ostelbien wird die Schaffung einer Kindertagesstätte in Cracau begrüßt. An dieser Stelle ist sie aber fehl am Platz! Warum? 1. eingezwängt - keine Ausdehnung möglich	a) Eine Spielplatzfläche von ca. 1.600 m² wurde im Entwurf festgesetzt. b) Die Kindertageseinrichtung ist bereits erbaut. Die Stellungnahme ist somit überholt. Die Fläche für Gemeinbedarf, Kindergarten, wurde im Entwurf entsprechend im nördlichen	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			2. keine grüne Umgebung bei den Wohnbauten - fehlende Hochbäume (Schatten) 3. abgelegen von Straßenbahnhaltestellen 4. südlich der großen Cracauer Wohnsiedlung befinden sich bereits 3 Kitas, alle Richtung stadtauswärts. Von der Wohnsiedlung Richtung Stadtmitte ist keine einzige Kita vorhanden. Für die Schaffung einer Kindertagesstätte in MD- Cracau zeigen wir folgende Alternativstandorte zwecks Überprüfung auf Realisierbarkeit auf: 1. Teilabgabe der riesigen Freifläche beim Justizministerium am Zuckerbusch (westlicher Teil mit Hochbäumen) 2. Teilfreigabe von Gärten an der dort benachbarten Kleingartenanlage am Zuckerbusch 3. Nutzung der tristen Ödlandfläche am Jugend- und Sozialzentrum „Mutter Theresa“ am Cracauer Tor. Evtl. Schaffung einer kleinen Stichstraße vom Zuckerbusch zum J/S- Zentrum. Das Gelände würde eine Aufwertung erfahren. Vorteile: 1. Eine hier errichtete Kita wäre von der Cracauer Wohnsiedlung direkt erreichbar (Magistralstraßen Cracauer Straße und Herweghstraße mit den quer laufenden Verbindungsstraßen). 2. Straßenbahn- Haltestellen Cracauer Tor / Brückstraße dicht beiliegend. Unmittelbare Erreichbarkeit des allgemeinen Arbeitsumfeldes in Stadtmitte. 3. Brückfeld ist in der Nähe - Brückfeld hat keinen einzigen Kindergarten! 4. Für Ausflüge mit den Kindern bietet sich der Fuß-/Radweg auf der ehemaligen Kanonenbahn ideal an (abseits von Verkehrsgefährdungen). c) Wohn- oder Mischgebiet - Fläche 3	Geltungsbereich festgesetzt. c) Neben der Schaffung einer KITA-	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Die aufgezeigte Bogenbebauung (Vorschlag) in dieser Ausrichtung sollte ausgeschlossen werden, da sie die Gesamtfläche zerschneidet und die Teilbereiche in sich abschottet. Wenn Bebauung, dann sollte sie an der Nordgrenze der Gesamtfläche bzw. am Abschluss der NORMA-Parkfläche erfolgen. Wenn möglich, sollte ein zweckgebundener Bau für altersgerechtes/ betreutes Wohnen favorisiert werden (Einbeziehung Pflegestation, Cafe u.a. Geschäfte). Der Bedarf ist sicher hierfür vorhanden. Dadurch könnte der AWO- Pflegepunkt aus dem beengten Bürgerhaus herausgenommen und hier Freiraum für andere Möglichkeiten geschaffen werden. d) SO Gastronomie - Fläche 1 Es wird bezweifelt, ob die Gastronomie an diesem Inselbereich (Ein- und Ausfahrt zum E-Neukauf- Parkplatz) angenommen wird. Wenn ja, sollte hier die Auflage zur Integration einer öffentlichen Toilette erfolgen. Alternativ sonst hier eine WC- Anlage schaffen. e) Garagenanlage - Fläche 5 Beibehaltung der Garagenanlage wird begrüßt. Bedarf ist vorhanden und die Anlage ist funktionell in sich geschlossen aufgebaut. Zur Schaffung des nötigen Freiraumes für die künftige Gestaltung der Gesamtfläche sollte aber der baldmöglichste Rückbau der 12 Garagen am nördlichen Ende der Struvestraße erfolgen (Umzug dieser Garageninhaber in frei werdende Garagen beim Garagenkomplex fördern). f) Mit einer offenen breiten Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und dem Sportplatz mit dem Bürgerhaus bestehen ideale Voraussetzungen für die Schaffung eines	Fläche, der Festsetzungen für einen Spiel- und einen Stadtplatz sowie einem Sondergebiet für Einzelhandel im Nahversorgungsbereich war die Festsetzung eines Wohngebietes aufgrund der Ausschöpfung der zu überplanenden Fläche nicht möglich. Im Entwurf wurde somit auf die Ausweisung eines Wohn- oder Mischgebietes verzichtet. d) Im Entwurf wurde auf die Festsetzung einer Fläche für Gastronomie verzichtet. e) Neben der Schaffung einer KITA- Fläche, der Festsetzungen für einen Spiel- und einen Stadtplatz sowie einem Sondergebiet für Einzelhandel im Nahversorgungsbereich war die Festsetzung eines Garagenhofes aufgrund der Ausschöpfung der zu überplanenden Fläche nicht möglich. Teilweise wurden die Garagen bereits abgerissen. Im Entwurf wurde somit auf die Ausweisung einer Garagenanlage verzichtet.	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			gesellschaftlichen Mittelpunktes in Cracau. Die Flächen sollten multifunktionell für Jung und Alt gestaltet werden. - Freizeitbeschäftigung für Kinder und Jugendliche (Spielgeräte, Malstraße, Rollerparcours, Basketkörbe u.a.) - Plätzchen für Bürger v.a. ältere Leute zum Ausruhen oder Schwätzchen (Grünanlage, Bänke, wenn möglich kleiner Springbrunnen) - Funktionalfläche für Veranstaltungen („Grüner Markt“, Stadtteilstelle, Kinderfeste, kleiner Weihnachtsmarkt usw.). Aufstellmöglichkeiten für Bühne, Stände, Weihnachtsbaum, Maibaum u.a. vorsehen. Eine Teilsperre der Büchnerstraße am Sportplatz, wie zum nächsten Stadtteilstelle, wäre dann nicht mehr erforderlich. Unsere Anregungen sollten in eine Überarbeitung des Bebauungsplanes einfließen. Für eine Gestaltung der Freifläche schlagen wir auch die Einbindung von Studenten der FH Magdeburg-Stendal (Belegarbeiten) vor. Befürchtete Nischen für Rowdytum, Alkoholmissbrauch u.a. entstehen meist dort, wo kein gesellschaftliches Leben stattfindet. Die Nähe von Bürgerhaus, AWO und BSV 79 lassen evtl. Partnerschaften zu, um diesen Befürchtungen entgegenzuwirken.	f) Die angesprochenen gewünschten Funktionen des Plangebietes wurden mit Festsetzungen zu KITA, Spiel- und Stadtplatz berücksichtigt. Inwieweit eine Einbeziehung der Öffentlichkeit zur Gestaltung erfolgt, ist gem. § 9 Abs. 1 BauGB kein Bestandteil des B-Planes.	
2	11.03.13	B 30	(als Anlage zu der Stellungnahme diente ein Lageplan, der seiner Zeit mit Edeka-Minden, Edeka-MD und dem Betreiber abgestimmt wurde; mit Hinweisen) Bezogen auf Ihre Skizze zum B-Plan sind inhaltlich folgende Fragen zu klären bzw. Differenzen festzustellen. 1. Die notwendige Ausfahrt für die Anlieferfahrzeuge ist für Edeka sehr wichtig. Diese sollte deshalb im B-Plan festgeschrieben werden 2. Das Baufeld ist zu klein, da ein Eingangsbereich über die Ecke des Gebäudes geplant wurde und der nordöstlich angrenzende Bäcker den Platz erhält, von dem aus er auch	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.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			den davor überdachten Platz nutzen kann. 3. Die Längsparkplätze sind nicht erwähnt 4. Die südliche Ecke des EDEKA-Grundstückes hat eine geplante Einstellplatz-Reihe von 9 Einstellplätzen (ESP). Diese müsste lt. Angeordneten Grünstreifen verschoben werden. Damit würden wiederum 2 ESP aus der 8er Reihe wegfallen. Um den vorgesehenen Grünanteil zu erhalten schlagen wir vor, die 9er Reihe im Versatz auszuführen. Die untersten 2 ESP bleiben nach unserem LP und die restlichen 7 ESP verschieben wir gemäß Ihrer Skizze.		
3	18.09.13	B 06	Der Titel sollte lauten: Entwurf B-Plan 262-2 „Überbauung und Versiegelung von ~1 2.000 m² Fläche zugunsten der Einzelhändler Edeka und Norma“. Geplant ist: - Erweiterung der Edeka Verkaufsflächen um ~1 .200 m², - Wegnahme der entsprechenden Parkplatzflächen, - Umzug der Post in die Cracauer Str. 62, - Wegfall des Textileinzelhandels an gleicher Stelle, - Anlieferung Edeka über den verbleibenden Restparkplatz auf der Ostseite als Umfahrt/ Durchfahrt zur Cracauer Straße, - Weiterführung der Friedrich-Ebert-Straße bis zum Sportplatz, - Ansiedlung Norma südlich auf den derzeitigen Garagenflächen, - Ausweisung einer Kita mit Spielplatz nördlich der Normaflächen, - Versiegelung von ~ 4.200 m² Grünfläche und ca. 8.000 m² Garagenfläche für die Straße, die Verkaufseinrichtung Norma und den zusätzlichen Ausbau von Parkplatzflächen für Norma und Edeka, - Verlegung des Wochenmarktes Richtung Süden zur Einfamilienhausbebauung Am Brellin.	- 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. - Der Garagenhof wurde im Zuge des KITA-Baus bereits teilweise abgerissen. Die restlichen Garagen sind zu ca. 70 % belegt. Der Bedarf an Stellplätzen ist gegenüber dem Bedarf an Spielplatzfläche und einem fußläufig erreichbaren Discounter abzuwägen. Grundsätzlich gibt es keine rechtliche Grundlage, die die LH MD verpflichtet, Stellplätze für private Nutzungen zu schaffen. In der Umgebung sind entsprechend der räumlichen Möglichkeiten für Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Für Neubauten ist die Unterbringung des jeweiligen Stellplatzbedarfes im privaten Raum nachzuweisen.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Welche Probleme entstehen, sind vorhanden?: - die verlängerte F.-E.- Straße endet am Sportplatz im „Nirgendwo“, - das Verkehrsaufkommen wird sich erheblich verstärken, - die Lebensqualität der Cracauer in dem Planungsgebiet wird sich verschlechtern, - 12.000 m² Grün- und Garagenflächen werden versiegelt, - eine vernünftige Flächenentwässerung ist nicht erkennbar. (der heutige Edekaparkplatz steht regelmäßig unter Wasser, im Winter ist er eine Eiswüste), - die Andienung von Edeka als Durchfahrt der LKW zur Cracauer Straße bedeutet den Wegfall der wenigen Edeka Lagerflächen, der Müllstandorte, der Papierpresse, ein Ersatz ist nicht zu sehen, - die Ausfahrt der LKW in die Cracauer Straße wird nicht möglich sein (Ampelanlage, Straßenbahn, fließender Verkehr), - der neue Poststandort hat keine Andienungsflächen für den LKW-Verkehr, - ein Teil der Kunden von Edeka werden die F.-E.-Straße überqueren müssen, vom Parkplatz und zurück, - die angrenzenden Grundstücke sind unmittelbar negativ betroffen, sie werden entwertet. In Cracau gibt es eine Vielzahl von Einzelhandelsanbietern, die sich in ihrem Sortiment kaum voneinander unterscheiden.	- Durch den B-Plan wird keine Überplanung einer Verkaufsfläche vorbereitet, wodurch ein Umzug erforderlich wäre. - Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren (Teilbereich B) thematisiert werden. Das Verfahren um Teilbereich B ermöglicht somit keine Verlängerung der Straße. - Ein Discounter mit einer Nettoverkaufsfläche von bis zu 800 m² ist aufgrund der Lage des Grundstückes im Nahversorgungsbereich Cracau bereits gem. § 34 BauGB zulässig. - Die KITA (gem. § 34 BauGB zulässig) ist bereits errichtet worden. - Der Garagenhof ist bereits großflächig versiegelt. Im Bereich der festgesetzten Spielplatzfläche wird mit der Umsetzung sogar entsiegelt. Die Versiegelung auf der Sondergebietsfläche ist durch die Grundflächenzahl von 0,8 zu 80 % zulässig. Der mögliche Versiegelungsgrad entspricht der des gebietsprägenden Nahversorgungsbereichs. Bei Baumfällungen sind diese gem. Baumschutzsatzung auszugleichen. Die Stellplatzanlage ist mit einem Baum je 6 Stellplätze zu begrünen. - Die Verschiebung des Wochenmarktes ist nicht Bestandteil des B-Planes und ist bei Bedarf in einem gesonderten	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				Genehmigungsverfahren zu klären. - Das Verkehrsaufkommen erhöht sich lediglich zu den Öffnungszeiten des Marktes, welche im Gegensatz zur Nutzung des bestehenden Garagenhofes außerhalb der Ruhezeiten liegen. In einem Nahversorgungsbereich ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der zulässigen Nutzungen zu rechnen. - Die Ausführung der Flächenentwässerung ist nicht bebauungsplanrelevant. - Die Edeka-Stellplätze befinden sich direkt hinter dem Markt. Eine Überquerung der Friedrich-Ebert-Straße ist nicht notwendig. - Das Plangebiet befindet sich in einem Nahversorgungsbereich, in dem Einzelhandel bis 800 m² Nettoverkaufsfläche zulässig ist. Diese Möglichkeit wird im B-Plan aufgenommen und in seiner Lage und teilweise der Aufteilung (Stellplätze/ Verkaufsstätte) konkretisiert. Eine Änderung der Bebauungsmöglichkeit im Plangebiet wird somit durch den B-Plan nicht vorbereitet. Es ist nicht möglich, in B-Plänen konkrete Verkaufsstätten auszuschließen bzw. konkret festzusetzen.	
4	30.10.13	B 31	Das Schreiben bezieht sich auf die Stellungnahme des Bürgers B 06 vom 18.09.13 (siehe lfd. Nr. 3): Wir sind keinesfalls mit der vom Bürger B 06 initiierten	Aus der Stellungnahme geht hervor, dass die Festsetzung des Sondergebietes für Einzelhandel und somit die Umsetzung	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Befragung einverstanden!! Wir stimmen voll und ganz dem vom Stadtplanungsamt vorgegebenen B-Plan 262-2 zu, da wir darin einen Fortschritt für die weitere Entwicklung von Cracau sehen. Nach der vom Bürger B 06 vorgesehenen Blockierung des Ausbaues würde Cracau, wie vor der Wende, wieder zur „Schlafstadt“ herabgewürdigt werden. Die hier wohnenden Rentner und behinderten Bürger wären auf Edeka angewiesen, wobei dieser Discounter möglicherweise sich auch von dort zurückziehen könnte und an anderer Stelle sich ansiedeln würde. Außerdem müsste dem Bürger B 06 beim Kauf seiner Immobilie schon bekannt gewesen sein, dass vor ca. 100 Jahren vom Magistrat ein Anschluss der F.-E.-Straße bis zum Südring geplant war. Weiterhin gab es in der „Volkstimme“ einen veröffentlichten Artikel, wonach die Fläche entsprechend bebaut werden sollte. Die vom Bürger B 06 erwähnten Probleme, wie zum Beispiel Flächenentwässerung könnte sich sogar zum Positiven ändern. Genauso könnte der Wegfall der Garagen dazu führen, dass keine Einbrüche mehr in diese erfolgen, sowie unkontrollierter Aufenthalt von zweifelhaften Personen dort stattfinden könnte. Das Überqueren der F.-E. -Straße erfolgt heute schon und ist nicht so schlimm, wie die unübersichtliche Ein- und Ausfahrt des jetzigen Parkplatzes. Alle anderen Begründungen sind vom Bürger B 06 nur aufgeführt worden, um eine entsprechende höhere Wichtung zu erhalten. Der Einspruch des Bürgers B 06 führt für die Anwohner der Potsdamer Straße in keiner Weise zu einer Veränderung der Wohnqualität.	des Nahversorgungsbereiches von den Anwohnern teilweise angenommen wird.	
5	24.11.13	B 26	Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 10.10.2013 unter anderem auch mit dem o.g. B-Plan befasst. Nach einiger Diskussion wurde der Plan mit großer Mehrheit an die Verwaltung zurückverwiesen. Nach meinem Verständnis als Zuhörer wurde die Verwaltung von der Ratsmehrheit	Alle eingegangenen und eingehenden Stellungnahmen sind im Zuge des Verfahrens zu behandeln und gegeneinander abzuwägen. Im Entwurf wurden die KITA-Fläche und ein	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			beauftragt, die Bedenken und Ablehnungen der Anlieger zu beachten und mit den Gegnern des Bebauungsplanes in ein Gespräch zu treten. Geschehen ist in dieser Sache leider bisher nichts. Inzwischen hat sich eine Interessengemeinschaft von derzeit etwa 110 Anliegern, Betroffenen aus der Cracauer Straße, der Straße Am Buttersteig, der Straße Am Brellin, der Potsdamer Straße und der Genthiner Straße gegründet. In unserer ersten gemeinsamen Sitzung am 21.11.2013 hat sich die Interessengemeinschaft einstimmig gegen die von der Stadtverwaltung vorgelegten Planungen ausgesprochen. In der Begründung für die Neufassung des Bebauungsplanes wird vom Stadtplanungsamt das Ziel verfolgt, ein Ortsteilzentrum für Cracau mit einem Spielplatz und einer Kita zu schaffen. Dieses Planungsziel möchten wir aufgreifen und unterstützen, jedoch sehen wir dieses durch die Bebauung nahezu der kompletten Fläche mit Lebensmittelversorgern und zugehörigen Parkplätzen als nicht erreichbar. Dieses alles war Grund für uns, eigene Ideen zu entwickeln und aufzuzeigen, wie ein Ortsteilzentrum aussehen könnte. Wir übermitteln Ihnen in der Anlage den Planungsentwurf unserer Interessengemeinschaft mit einer Erläuterung der möglichen Inhalte. Bei der Diskussion im Kreis der betroffenen Bürger sind viele gute Ideen und Vorschläge entstanden, die dieser Planungsentwurf aufgreift. Erste Interessensbekundungen konnten wir auch schon bei der Suche nach Investoren für die Bebauung entlang der Struvestraße erzielen, sodass wir von einer tatsächlichen Realisierbarkeit unserer Pläne ausgehen können. Unsere Interessengemeinschaft möchte aktiv und zielgerichtet an der Umsetzung unserer Planungen weiterarbeiten. Gleichzeitig bitten wir um Unterstützung unserer betroffenen	Spielplatz berücksichtigt. In dem übergebenen Alternativplan ist eine Wohnbebauung entlang der Struvestraße mit angrenzender Grünfläche (Spielplatz/ Parkanlage) dargestellt. Da es jedoch eine konkrete Anfrage zu dem Bau eines Discounters gibt, welcher in dem vorhandenen Nahversorgungsbereich zulässig ist, wurde im Entwurf ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt. Durch die Integration von Spielplatz und KITA-Fläche ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche aufgrund des Platzbedarfs der vorgenannten Nutzungen nicht möglich.	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Bürger, die um Ihr Eigentum und ihre Lebensqualität bei der Umsetzung der Verwaltungsabsichten fürchten.		

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum 1. Entwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.14 über die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.03.14 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.1 Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme zum 1. Entwurf

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt
Untere Denkmalschutzbehörde
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Integrationsbeauftragte

2.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und/oder Hinweise zum 1. Entwurf

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	28.03.14	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr
2	28.03.14	Landesverwaltungsamt, Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde

3	28.03.14	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft
4	28.03.14	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Abwasser
5	28.03.14	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde
6	05.03.14	50Hertz Transmission GmbH
7	18.03.14	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
8	07.03.14	E.ON Avacon AG
9	19.03.14	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
10	18.03.14	Handwerkskammer Magdeburg
11	04.03.14	Landesamt für Verbraucherschutz, Dezernat 55 Gewerbeaufsicht Mitte

2.3 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen zum 1. Entwurf

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	31.03.14	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung	Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine raumbedeutsame Planung, die einer landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bedarf. Die Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeeinflussend ergibt sich aus den mit der Planung beabsichtigten Zielen, nämlich der Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsbereiches Cracauer Straße. Anhand der vorgelegten Unterlagen ist die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme derzeit nicht möglich, da es der Planung an einer inhaltlich nachvollziehbaren Begründung mangelt. Es ist vorgesehen, den im Plangebiet ansässigen Vollsortimenter EDEKA von der derzeitigen Nettoverkaufsfläche mit 1200 m ² auf eine Nettoverkaufsfläche von maximal 2100 m ² zu vergrößern und die Flächen für 120 Stellplätze bereitzustellen. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discounters mit maximal 800 m ² Nettoverkaufsfläche ein-	Mit dem Bebauungsplan soll die Wiederansiedlung des verlagerten Discounters Norma (zurzeit am Standort Seestraße außerhalb des definierten Nahversorgungsbereiches) ermöglicht werden. 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. Ziel ist es laut Märktekonzept die an den Schwerpunkten der Wohnbevölkerung orientierten Nahversorgungsbereiche zu stärken und den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine langfristige Perspektive zu ermöglichen. Der Idealtypus eines	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			schließlich der dazu gehörenden 60 Stellplätze geschaffen werden. Weiterhin sind kleinere Läden und Shops mit einer insgesamt 200 m² umfassenden Nettoverkaufsfläche sowie eine Büroeinheit geplant. Als weitere Planungsziele sind neben der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) und einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz auch Freihalteflächen für eine mögliche Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Der vorgelegten Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sowie gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg zugrunde zu legen. Entsprechend Z 36 LEP 2010 ist die Stadt Magdeburg im System der Zentralen Orte als Oberzentrum landesplanerisch festgelegt worden. Öffentliche Mittel sollen gemäß G 15 LEP 2010 schwerpunktmäßig in zentralen Orten u.a. zur Schaffung einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsstruktur eingesetzt werden. Gemäß Z 46 LEP 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten u.a. für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen dabei der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Z 47 LEP 2010). Die LH Magdeburg hat im Magdeburger Märktekonzept 2007 den Bereich Cracauer Straße als Nahversorgungsbereich - Typ A eingestuft. Demnach sei in Nahversorgungsbereichen vom Typ A die Versorgungslage gesichert, die Lage weise gute betriebliche und standörtliche Ausgangsbedingungen auf und sei als zukunftssträchtig einzustufen. Maßnahmen seien hier zunächst nicht dringend erforderlich. Aus den vorgelegten	solchen zentralen Versorgungsbereiches besteht aus einem leistungsfähigen Vollversorger, einem Discounter, kleineren Ladeneinheiten, Dienstleitern und gastronomischen Betrieben. Insofern ist die Einschätzung, dass Maßnahmen im Nahversorgungstyp A nicht dringend erforderlich sind auf die Tatsache bezogen, dass es eine solche Grundausstattung an diesem Standort im Gegensatz zu anderen Stadtteilen bereits gibt. Dies ist jedoch nicht so zu verstehen, dass Erweiterungen nicht zulässig wären. Eine Verkaufsflächenbegrenzung für Nahversorgungsbereiche ist bewusst nicht vorgesehen im Magdeburger Märktekonzept. Die Analyse der Verkaufsflächensituation ist lediglich dann erforderlich, wenn es darum geht, außerhalb der definierten Zentren Einzelstandorte zuzulassen, welche Ergänzungsfunktionen in unzureichend versorgten Gebieten wahrnehmen. Von der Stärkung des Nahversorgungsbereiches Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße erwartet die Verwaltung positive Effekte für die Versorgung der Wohnbevölkerung mit den Produkten des täglichen Bedarfes und für die Qualität des Wohnumfeldes. Das Landesverwaltungsamt wird zum aktuellen Entwurf nochmals beteiligt.	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Unterlagen kann daher nicht geschlussfolgert werden, weshalb die erhebliche Vergrößerung des EDEKA-Standortes um 900 m² erfolgen soll. Darüber hinaus soll mit der vorgelegten Planung nunmehr die Ansiedlung eines weiteren Discounters mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 800 m² vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass am Standort Cracauer Straße mit einer Filiale von NORMA bereits ein Discounter ansässig ist. Entsprechend des Demografieberichtes 2012 der LH Magdeburg wird für den Stadtteil Cracau ein Einwohnerrückgang bis über das Jahr 2020 hinaus prognostiziert. Der Quartalsbericht 4/2013 der Magdeburger Statistik weist einen Einwohnerrückgang um 209 vom 31.12.2012 zum 31.12.2013 aus. Vor diesem Hintergrund ist die mit der vorgelegten Planung beabsichtigte Vergrößerung der Verkaufsraumflächen im Stadtteil Cracau um 1700 m² nicht nachvollziehbar. Im Rahmen des vorgelegten Entwurfes ist eine Analyse der Verkaufsflächensituation im Stadtteil Cracau der LH Magdeburg vorzunehmen. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist zu überarbeiten und der oberen Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zu übergeben. Ebenso sind die überarbeiteten Unterlagen der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zuzusenden. Hinweise auf das Raumordnungskataster: Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPIG LSA ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß § 14 Abs. 2 LPIG LSA bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen. Die Inhalte des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt, die das Antragsvorhaben berühren, können dem Vorhabenträger auf Antrag in digitaler Form kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.		
2	31.03.14	Landesverwaltungsamt, Obere Immissions-schutz-behörde	Die Fragen des Schallschutzes werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens anhand eines Gutachtens eingehend geprüft, wobei Vorbehaltsflächen für potenziellen Lärmschutz entlang der Südost- Grenze des S01 bereits vorgesehen werden. Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. BImSchG. Zuständig für die Genehmigung und immissionsschutzrechtliche Überwachung ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Ich verweise auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde.	Aus der Stellungnahme wird ersichtlich, dass seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde werden im Weiteren behandelt.	kein Beschluss erforderlich
3	27.03.14	regionale Planungs-gemeinschaft	Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt für ihre Mitglieder, zu denen die LH Magdeburg gehört, gemäß § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die RPM hat den Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 LPIG LSA durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen. Der Plan wurde am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt. Die Bekanntgabe erfolgte am 19.06.2006. Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD). Im Zentralörtlichen System ist die LH	Mit dem Bebauungsplan soll die Wiederansiedlung des verlagerten Discounters Norma (zurzeit am Standort Seestraße außerhalb des definierten Nahversorgungsbereiches) ermöglicht werden. 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. Ziel ist es laut Märktekonzept die an den Schwerpunkten der Wohnbevölkerung orientierten	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Magdeburg als Oberzentrum festgelegt (REP MD Pkt. 5.2.15). Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken (REP MD Pkt. 5.2.5). Gemäß dem Magdeburger Märktekonzept sind verschiedene Nahversorgungsbereiche definiert worden; Angaben zum Zentrengefüge siehe dazu Seite 19 des Konzeptes (Der RPM liegt die Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2007 vor). Demnach ist für das Gebiet Cracau ein Nahversorgungsbereich Typ A vorgesehen. Im Konzept wird dazu ausgeführt, dass die Versorgungslage gesichert ist und Maßnahmen zunächst nicht dringend erforderlich sind. Der B-Plan bietet die Möglichkeit zur Realisierung der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters EDEKA um 75% und die Möglichkeit für die Errichtung eines zusätzlichen Discounters unmittelbar neben dem bereits bestehenden Discounter NORMA. Diese Festlegungen stimmen nicht mit der Zielsetzung des Märktekonzeptes überein. Von den o.g. Planungen geht ein Verdrängungseffekt für die im Cracauer Raum bestehenden Einzelhandelsgeschäfte im Bereich Augenoptik, Hausgeräte, Reiseservice, Garten- und Landschaftsbau und Büroeinrichtung aus. Die Erhaltung der kleineren Einzelhandelsgeschäfte ist nicht nur für das Leben im Stadtgebiet von hoher Bedeutung, sondern auch für die Ausprägung der Individualität und Anziehung eines Stadtteiles. Die Einwohnerentwicklung im ostelbischen	Nahversorgungsbereiche zu stärken und den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine langfristige Perspektive zu ermöglichen. Der Idealtypus eines solchen zentralen Versorgungsbereiches besteht aus einem leistungsfähigen Vollversorger, einem Discounter, kleineren Ladeneinheiten, Dienstleitern und gastronomischen Betrieben. Insofern ist die Einschätzung, dass Maßnahmen im Nahversorgungstyp A nicht dringend erforderlich sind auf die Tatsache bezogen, dass es eine solche Grundausstattung an diesem Standort im Gegensatz zu anderen Stadtteilen bereits gibt. Dies ist jedoch nicht so zu verstehen, dass Erweiterungen nicht zulässig wären. Eine Analyse der Verkaufsflächensituation ist lediglich dann erforderlich, wenn es darum geht, außerhalb der definierten Zentren Einzelstandorte zuzulassen, die Ergänzungsfunktionen in unzureichend versorgten Gebieten wahrnehmen. Dies trifft für diesen definierten Nahversorgungsstandort aber nicht zu.	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Raum stagniert seit 2002/2003; eine Steigerung der Kaufkraft ist somit nicht zu erwarten. Um einem späterem Leerstand von großflächigem Einzelhandel entgegenzuwirken, wird außerdem empfohlen, eine Rückbauverpflichtung in der Satzung zu verankern. Die angesprochenen Punkte sind im B-Plan sorgfältig zu analysieren und zu dokumentieren, damit eine abschließende regionalplanerische Stellungnahme zeitnah erarbeitet werden kann.		
4	13.03.14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	keine grundsätzlichen Einwände Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist. Hinweis: Das B-Plangebiet grenzt nach Norden an das Baudenkmal „Siedlung Cracau“.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wurde im Planteil B hingewiesen.	kein Beschluss erforderlich
5	28.03.14	Landesamt für Geologie und Bergwesen	<u>Markscheide- und Berechtigtsewesen, Altbergbau:</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor. <u>Ingenieurgeologie/ Geotechnik:</u> Bezüglich des Vorhabens gibt es nach unseren derzeitigen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind uns im Plangebiet nicht bekannt. <u>Hydrogeologie und Umweltgeologie:</u> Auf die im Planungsraum auftretenden oberflächennahen Grundwasserstände wurde in den Antragsunterlagen (Kap. 3.6 Ver- und Entsorgung) bereits hingewiesen. Für aktuelle und detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite), empfehlen wir das Einholen einer diesbezüglichen Stellungnahme beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels Anlagen auf den Grundstücken beabsichtigt sein, ist gemäß dem DWA-Regelwerkes A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW Angaben ebenfalls beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende standortkonkrete Untersuchung zu ermitteln. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wäre über die Art der Regenwasserentsorgung zu entscheiden.	Zum Entwurf des Teilbereiches A wird der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt beteiligt.	
6	12.03.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der DT AG, die von den Maßnahmen berührt werden. Bei der Planung/ Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung für die Erschließung berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
7	26.03.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG	a) Gasversorgung: Im Bereich des B-Planes und angrenzend befinden sich: - ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1992 in der Straße Am Brellin. - ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1992 in der Straße Am Buttersteig. - ND-Gasleitung OD 160 PE, Baujahr 1993 in der Cracauer Straße. - Diverse Hausanschlussleitungen von der Cracauer Straße zu den Objekten Nr. 62, 62a und 62b. Die Leitungen sind versorgungswirksam und bei allen weiteren Planungen zu beachten. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Neu zu verlegende Gasleitungen innerhalb des Plangebietes sind in der Fahrbahn der öffentlichen bzw. Anliegerstraßen einzuordnen. b) Wasserversorgung: Das Bebauungsgebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes: - VW DN 200 GGG, Baujahr 1985, im westlichen Straßennebenbereich der Cracauer Straße - VW DN 125 GGG, Baujahr 1940, im Straßennebenbereich der Straße Am Buttersteig - WWDN 125 GGG, Baujahr 1915, im Straßenbereich der Straße Am Brellin - VW DN 125 GG, Baujahr 1930, im westlichen Straßenbereich der Struvestraße Bei Erfordernis ist eine Erstellung weiterer Anschlussleitungen mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich. Im Rahmen von	a) Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen. b) Die Hinweise zum Leitungsbestand und zur Löschwasserbereitstellung wurden in die Begründung aufgenommen.	a) kein Beschluss erforderlich b) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Straßenbaumaßnahmen erfolgt ggf. die Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitungen. Der Systembetriebsdruck im Bereich der vorhandenen Anschlussleitung beträgt 4,7 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1982. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. c) Elektroversorgung (Im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH): Für den geplanten Kindergarten sowie den geplanten Markt-Neubau können jeweils neue Anschlüsse aus der Trafostation Struvestraße hergestellt werden. Dies ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Es ist anzustreben, beide Bauvorhaben zeitlich zu koordinieren, um den Anschlussaufwand gering zu halten. Die Erweiterung des Marktes Cracauer Straße 62b könnte zu einer Bedarfsänderung mit Auswirkungen auf den Netzanschluss führen (vergleiche hierzu die allgemeinen Hinweise). d) Abwasserentsorgung (im Namen und im Auftrag der AGM mbH): <u>Niederschlagswasser</u> Die Ausführungen im Punkt 3.6 zum Niederschlagswasser müssen überarbeitet werden. Hohe Grundwasserstände gibt es im B-Plangebiet ausschließlich in Folge extremer (seltener) Hochwasserereignisse der Elbe. Diese Ereignisse sind für einen grundsätzlichen Versickerungsausschluss ohne Relevanz. Der vorhandene Versickerungsgraben (angeschlossene befestigte Fläche ~ 460 m²) in der Straße Am Brellin beweist, dass in dem Gebiet eine	c) Die Stellungnahme ist überholt, da der Kindergarten-Neubau bereits hergestellt wurde und die Erweiterung des Marktes Cracauer Straße 62b nicht mehr bebauungsplanrelevant ist. d) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen sowie die Entwässerung gem. Wasserhaushaltsgesetz im Planteil B nachrichtlich übernommen.	c) kein Beschluss erforderlich d) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Versickerungslösung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auch bei Starkniederschlägen, sowie bei hohen Grundwasserständen und Niederschlag problemlos funktioniert. Weder in den Mischwasserkanal (KM) Büchnerstraße und in den KM in der Cracauer Straße, noch in den anderen peripheren KM darf zusätzlich zum Istzustand Regenwasser eingeleitet werden, da dieses final vom Abwasserpumpwerk Zuckerbusch und dem vorhandenen Mischwasserkanalnetz bewirtschaftet werden muss. Das System ist sowohl bei extremen Starkniederschlägen als auch bei Hochwasser der Elbe und gleichzeitigem Regen partiell überlastet. Das Regenwasser von den neu versiegelten Flächen (Privatflächen und öffentliche Straße) muss im Gebiet gespeichert und versickert werden. In einem B-Plan sollten stets und hier ausdrücklich konform zum § 9 des BauGB Punkt 14: „Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, ...“ festgesetzt werden. Für das Regenwasser von der geplanten öffentlichen Straße ist grob geschätzt eine Versickerungsfläche von ~ 250 m² notwendig. <u>e) Schmutzwasser</u> Das Gebiet S01 ist hinsichtlich der Schmutzwasserableitung (SW) bereits erschlossen. Das SW vom Kindergarten muss zum KM DN 300 in der Struvestraße abgeleitet werden. Das SW von der Fläche S02 muss entweder zum KM in der Struvestraße oder zum KM in der Straße Am Brellin abgeleitet werden. Für beide Varianten ist eine äußere abwassertechnische Erschließung zu Lasten des Verursachers notwendig und sollte ggf. beim Bau der verlängerten F.-Ebert-Straße berücksichtigt werden.	e) Die Stellungnahme ist überholt, da der Kindergarten-Neubau bereits hergestellt wurde.	e) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<u>f) Straßenbreite</u> Zur Bewirtschaftung der vorhandenen Kanalanlagen muss die neue Anliegerstraße Am Brellin eine Mindestbreite von 5,50 m der Bauklasse 3 besitzen. Die gleiche Vorgabe ist bei dem ggf. späteren Ausbau der alten Anliegerstraße Am Brellin zu berücksichtigen. <u>g) Allgemeine Hinweise:</u> Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise sind im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder-anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Die medientechnischen Versorgungstechnologien sowie das Entwässerungskonzept für den B-Planbereich sind rechtzeitig mit SWM Magdeburg in Form einer Entwurfsplanung einschließlich Trassierung abzustimmen. Im Falle der Inanspruchnahme der Freihaltetrasse für den Straßenbau sind ebenso frühzeitig Detailabstimmungen zu führen, um unnötigen Aufwand an Umverlegungen zu vermeiden. In jedem Fall ist SWM Magdeburg immer über den Fachbereich TS-K in anstehende Planungen rechtzeitig einzubeziehen. In Bezug auf erforderliche Netzanschlüsse mit ggf. erhöhten Bedarfswerten aus den vorhandenen Versorgungsnetzen wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens des Kunden mit SWM Magdeburg empfohlen.	f) Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren (Teilbereich B) behandelt und ist für den Teilbereich A nicht relevant. g) Die Allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - im Entwurf berücksichtigt.	f) kein Beschluss erforderlich g) kein Beschluss erforderlich
8	13.03.14	Landesamt für Vermessung und Geo-information	keine Bedenken/ Anregungen, folgende Hinweise: Auf den aus meinem Hause verwendeten Liegenschaftskarten ist der Quellenvermerk anzubringen.	Der Hinweis wurde zum Entwurf umgesetzt.	kein Beschluss erforderlich
9	31.03.14	IHK Industrie-	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das	Die Stellungnahme ist dahingehend	kein

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		und Handelskammer	Planungsrecht für die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes und der Neubau für die Verlagerung des Norma-Marktes im Bereich Cracauer Straße geschaffen werden. Die Planungen entsprechen den Empfehlungen des Magdeburger Märktekonzeptes, welches für den Standort eine Konsolidierung und Modernisierung der bestehenden Betriebe vorsieht. Gemäß den Aussagen des Märktekonzeptes steht für die kommenden Jahre eine Qualitäts- und Standortsicherung für den Nahversorgungsbereich Cracauer Straße im Vordergrund. Insofern macht die IHK Magdeburg gegenüber den vorliegen Planunterlagen keine Anregungen geltend.	überholt, dass der Entwurf keine Erweiterung des EDEKA-Marktes vorbereitet. Die Hinweise zum Märktekonzept wurden in die Begründung übernommen.	Beschluss erforderlich
10	19.05.14	Polizeidirektion Magdeburg Abt. Kampfmittelbeseitigung	Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit, vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten die Fläche vor dem Beginn von künftigen Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Vor Baubeginn sollte ein entsprechender Antrag gestellt werden. Aus polizeilicher Sicht keine Einwendungen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in den Planteil B sowie in der Begründung ergänzt.	kein Beschluss erforderlich
11	31.03.14	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG	keine Einwände Im angrenzenden Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung. Bei der Gestaltung von Zugängen und Zufahrten aus der Cracauer Straße sind die Fahrleitungsmaste einschließlich Sicherheitsabstände zu berücksichtigen. Es befinden sich Gleisanlagen der MVB in der Cracauer Straße, die von dieser Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Einfriedung des Geländes	Die Stellungnahme ist dahingehend überholt, dass die Fläche des EDEKA-Marktes nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes liegt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			zur Gleisanlage muss derart errichtet werden, dass diese keine Sichtbehinderung bildet und zu Einschränkungen/ Behinderungen im Bahnverkehr führen. Entlang der Gleistrasse auf der Cracauer Straße dürfen sich keine Ein- und Ausfahrten bzw. Einbiegespuren befinden, die zu einer Behinderung des ÖPNV führen. Die Zufahrt sollte ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen. Baumaßnahmen sind rechtzeitig, mindestens 6 Kalendertage im Voraus und unabhängig von verkehrsbehördlichen Anordnungen der Straßenverkehrsbehörde, anzumelden.		
12	31.03.14	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	a) Es wird angeregt, statt der Baulinien im Bereich der Struvestraße Baugrenzen festzusetzen. Die Umsetzung des Planentwurfs würde zwingend die Beseitigung von erhaltenswertem ortsbildprägendem Baumbestand erfordern. Die Bebauungsstruktur der Struvestraße ist mitnichten auf den Straßenraum bezogen, wie es in der Begründung zum Bebauungsplan (S.5 Punkt 3.3.2) behauptet wird. Es handelt sich bei der Bebauungsstruktur um einen Garagenkomplex, dessen beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild teilweise durch eine Gehölzanpflanzung gemildert wird. Die verlängerte Friedrich-Ebert-Straße ist, wo sie bereits existiert, auf ihrer Südostseite durch Freiflächen geprägt. Dies wird sich in dem bisher nicht verwirklichten Teilabschnitt im Bereich „Am Brellin“ im Wesentlichen fortsetzen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Struvestraße befindet sich ein Sportplatz, also eine Freifläche ohne den Straßenraum begleitende prägende Bebauungsstruktur. Der in der Begründung bemühte „ursprüngliche Charakter einer geschlossenen Straßenbebauung“ hat für die geplante verlängerte Friedrich-Ebert-Straße mangels der Existenz einer Straße im südlichen Teil des Plangebiets nie bestanden.	a) Die Stellungnahme ist dahingehend überholt, dass der Kindergartenneubau an der Struvestraße bereits umgesetzt wurde. Da der aktuelle Entwurf neben der Gemeinbedarfsfläche entlang der Struvestraße lediglich eine öffentliche Grünfläche vorsieht, werden keine Baulinien festgesetzt.	a) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			b) Die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet 2 (S02) und der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sollte so verändert werden, dass die Nussbaumreihe erhalten werden kann. Auch in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB wird das grundsätzliche Gebot, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, nicht außer Kraft gesetzt. In der Regelung in § 1 a (3) 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. c) Es wird angeregt, das Baumkataster zu aktualisieren und eine überschlägliche Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzungen nach WESTHUS (2007) durchzuführen. Wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, wurde das Baumkataster im Jahr 2006 erstellt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der darin erfassten Bäume in den letzten 7 Jahren erheblich geändert hat. Einige Exemplare dürften mittlerweile ihren Umfang soweit vergrößert haben, dass sie nunmehr durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Außerdem hat es mit Sicherheit Veränderungen bezüglich der Vitalität oder auch Fällungen gegeben. Um die Folgen der Planung besser einschätzen zu können und um einen Ansatz für die planerische Bewältigung dieser Folgen zu finden, hat sich	b) Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche im Plangebiet war es nicht möglich, die vorhandene Walnussbaumreihe in die Planung zu integrieren. Für den Versorger im S0-Gebiet wurde schon der Stellplatzbereich so weit wie möglich reduziert. Auch der Spielplatz hat nur die geforderte Mindestgröße von 1.500 qm. 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 B-Plan beinhaltet zudem grünordnerische Festsetzungen (z.B. Bepflanzung der Stellplatzanlage). c) Ausgleichsmaßnahmen müssen im einfachen Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Notwendige Fällgenehmigungen und die damit verbundene Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzungen sind für die unter Schutz stehenden Bäume nach § 6 (1) der Baumschutzsatzung zu beantragen und in diesem Zuge durchzuführen.	b) Kein Beschluss erforderlich , da ein inhaltlich gleicher Einzelbeschluss im Folgendem zu fassen ist. c) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			das Verfahren nach WESTHUS (2007) zur überschläglichen Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen bewährt. d) Es sollten Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen und Baumpflanzungen auf dem Parkplatz im S02 vorgenommen werden. 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.	d) Es wurde eine Festsetzung zu Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze aufgenommen (1 Baum pro 6 Stellplätze).	d) kein Beschluss erforderlich
13	08.04.14	Umweltamt, Untere Immissions-schutz-behörde	Aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde wird im Bebauungsplanverfahren die erforderliche schalltechnische Untersuchung zur Klärung der bestehenden Konflikte zwischen den Einkaufsmärkten und der Wohnbebauung gefordert, damit mögliche aktive Schallschutz- und organisatorische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Begründung: Bei einer Verschiebung der Schalltechnischen Untersuchung in das Baugenehmigungsverfahren entsteht keine Planungssicherheit für die Vorhaben.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der unteren Immissionsschutzbehörde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Beachtung und Herstellung bestimmter, im Entwurf festgesetzter Schallschutzmaßnahmen die Festsetzung Sondergebiet Einzelhandel umsetzbar ist.	kein Beschluss erforderlich
14	11.03.14	Umweltamt, Untere Bodenschutz-behörde	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgender Forderung zugestimmt: Der Planteil B Textliche Festsetzungen ist mit folgendem Hinweis zu ergänzen: Im Bereich der südöstlichen Grünfläche ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die	Der Planteil B sowie die Begründung wurden entsprechend ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag									
			Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten. Die Begründung zur Satzung ist im Punkt 4. Umweltschutz in einem separaten Unterpunkt Boden wie Folgt zu ergänzen: zum Hinweis durchwurzelbare Bodenschicht: In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen: <table><tr><td><u>Folgenutzung</u></td><td><u>Vegetationsart</u></td><td><u>Regelmächtigkeit (in cm)</u></td></tr><tr><td>Landschaftsbau</td><td>Rasen</td><td>20 bis 50</td></tr><tr><td>Landschaftsbau</td><td>Stauden und Gehölze</td><td>40 bis 100</td></tr></table> Im Südosten des B-Planbereiches soll eine öffentliche Grünfläche angelegt werden. Voraussetzung dafür ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Dieser Bereich ist derzeit bebaut bzw. als Weg genutzt. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m und für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher,...) 0,40 bis 1,00 m. Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden.	<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>	Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50	Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100		
<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>												
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50												
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100												

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte ZO der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten, DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV. Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte ZO der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungs-kategorie kennzeichnen den natürlichen Boden. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.a.) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben. Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde. Die		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Auflage sichert die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach § 12 BBodSchV.		
15	17.03.14	Umweltamt, Untere Wasserbehörde	Für die Entwässerung der Anliegerstraße Am Brellin ist eine Versickerungsmulde angelegt worden. Diese Versickerungsmulde stellt eine Abwasseranlage dar und ist zu erhalten.	Die angesprochene Mulde liegt außerhalb des Geltungsbereichs Teilbereich A	kein Beschluss erforderlich
16	21.03.14	Untere Bauaufsichtsbehörde	a) Die Bemaßung ist unvollständig und demnach zu komplettieren. Bezüglich der Festsetzungen §§ 1 und 2 sollte klarstellend in der Begründung eine Definition der "Verkaufsfläche/ Nettoverkaufsfläche" erfolgen, um in der Zulässigkeitsbeurteilung zum Vollzug des B-Planes keine unnötigen Widersprüche/ Klärungsbedarf hervorzurufen. Bisher fehlt es an einer verbindlichen Vorgabe. Weiterhin wirft die benannte Sortimentsunterscheidung "Food und Non-Food" die Frage auf, was damit gemeint ist, da sie kein Begriff des Einzelhandelskonzeptes der Stadt ist und auch nicht in der Begründung nähere Erläuterung findet. b) Die Bezeichnung des B-Planes mit dem Namen "verlängerte Friedrich-Ebert-Straße" suggeriert als Planungsziel die Festsetzung der Straßentrasse (eben der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße). Ausweislich der Begründung Punkt 3.4.1 Verkehrsflächen – Erschließung - Zitat: "Durch den Bau der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptnetzstraße würde eine wesentliche Änderung von Straßen gem. § 37 Abs. 1 und 4 StrG LSA erfolgen. Hierzu ist entweder ein straßenrechtliches Fachplanungsverfahren notwendig oder die planfeststellungsersetzende Festsetzung im Bebauungsplan." - i.V.m. der im Planblatt dargestellten Festsetzung der Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr.	a) Die Planteile A und B wurden entsprechend ergänzt. b) Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren (Teilbereich B) behandelt und ist für den Teilbereich A nicht relevant. Die Bezeichnung „verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ spiegelt die Lage des Bebauungsplangebietes wieder, welches sich in Verlängerung der besagten Straße befindet. Die bereits durchgeführte schalltechnische Untersuchung erfolgte in	a) kein Beschluss erforderlich b) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			11 BauGB ist zu verstehen, dass beabsichtigt ist, die Straßentrasse in diesem B-Planaufstellungsverfahren festzusetzen. Widersprüchlich dazu sagt Punkt 1.5. der Begründung: "Die im FNP enthaltene Trasse für eine Hauptnetzstraße ... wird auf absehbare Zeit nicht realisiert. Allerdings sollen hier keine Planungen entwickelt werden, die eine zukünftige Trassierung unmöglich machen. Wird diese Straßenplanung zu einem späteren Zeitpunkt aktuell, muss dann, aufgrund ihrer Bedeutung für das örtliche Straßennetz und den Auswirkungen über das B-Plangebiet hinaus eine entsprechend Fachplanung durchgeführt werden." Fraglich ist bei v.g., ob der Grundsatz der Erforderlichkeit erfüllt ist, d.h. ob die Straßenplanung, wenn eine Verwirklichung dieser nicht absehbar ist, erforderlich ist. Gem. Begründung S.10 ist ein Teilbereich der v.g. Festsetzung notwendig, um den Einzelhandelsmarkt der S02-Fläche bis zu dessen Einfahrt zu erschließen. Grundsätzlich muss der Plangeber das gesamte Szenario, das der B-Plan im Vollzug ermöglicht, ermitteln, um den Umfang der zu bewältigenden Konflikte in den Abwägungsvorgang einzustellen. Ein Aufwuchs an Verkehr und damit Lärm ist jedenfalls bereits durch eine verstärkte Einzelhandelsnutzung zu erwarten. Die Anfertigung eines aufklärenden Lärmschutzgutachtens aufgrund umliegend vorhandener Wohnnutzung und zur Komplettierung des Abwägungsmaterials ist demnach erforderlich. Eine Konfliktlösung der Lärmproblematik in Bezug auf die Schaffung notwendiger Stellplätze, dem Lieferverkehr sowie der Ausbildung eines Einfahrtsbereiches von der Cracauer Straße auf die S01-Fläche erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird aus Sicht des Bauordnungsamtes abgelehnt. Die Einhaltung des Schallschutzes ist über entsprechende Festsetzungen im B-	enger Zusammenarbeit mit der unteren Immissionsschutzbehörde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Beachtung und Herstellung bestimmter, im Entwurf festgesetzter Schallschutzmaßnahmen die Festsetzung Sondergebiet Einzelhandel umsetzbar ist.	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Planverfahren zu regeln. c) Die Fläche für die notwendigen ca. 140 PKW-Einstellplätze (2100/15) des S01 ist im Plan darzustellen.	c) Die betroffene Fläche liegt seit Änderung des Geltungsbereiches im Jahr 2014 außerhalb des B-Plangebietes.	c) kein Beschluss erforderlich
17	02.07.14	Untere Straßenverkehrsbehörde	Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es folgende Hinweise zum o.g. B-Plan: a) Zur Anbindung der Grundstücke Am Brellin Nr. 7 b-d (private Erschließungsstraße) und Nr. 8 ist die Herstellung der Erschließungsstraße und die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße erforderlich. Die Kosten sind entsprechend Pkt. 5 der Begründung zum Entwurf des B-Plans vom Erschließungsträger der Einzelhandelseinrichtungen zu tragen. b) Zwischen den zwei Stichen der Straße Am Brellin - Verbindung Haus Nr. 6 und 8 ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh-Radweg) vorzusehen. c) Entsprechend des Beiplans 09 zum Flächennutzungsplan ist die Cracauer Straße eine Hauptverkehrsstraße mit örtlicher Bedeutung. Das wäre in der Begründung zum Entwurf des B-Plans Nr. 2.2.1 – Individualverkehr zu korrigieren.	a) Die genannten Grundstücke sind bereits im Bestand über eine private Erschließungsstraße und einem öffentlichen Stich mit Wendeanlage mit der Friedrich-Ebert-Straße verbunden. b) Der betroffene Bereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich A. Im Bestand ist ein Gehweg als Verbindung vorhanden. c) Die Begründung wurde entsprechend geändert.	a) kein Beschluss erforderlich b) kein Beschluss erforderlich c) kein Beschluss erforderlich
18	24.03.14	Seniorenbeirat	keine konkreten Einwände Im B-Plan wird an keiner Stelle in der Begründung des Planentwurfes in irgendeiner Form auf den „Seniorenpolitischen Leitfaden der Landeshauptstadt Magdeburg“ Bezug genommen oder erkennbar eingegangen. Die Leitlinien sind handlungsleitend für die Verwaltung und geben eine fachliche Orientierung für alle	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Planung – auch ohne Benennung des Leitfadens – berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Akteure. In der Leitlinie 3 wird ausgeführt: Seniorenpolitik berührt alle gesellschaftlichen Bereiche. Unter den benannten Kernaktivitäten ist an 1. Stelle aufgeführt: Alle Fachplanungen seniorenpolitisch abstimmen – z.B. Stadtentwicklungskonzepte, Verkehrs, Sicherheits- und Märktekonzepte. Unter Punkt 1.5. des Entwurfes zum B-Plan wird dargestellt, dass hier planungsrechtliche Grundlagen für die Weiterentwicklung eines Stadtteilzentrums geschaffen werden sollen, also auch ein Zentrum für die ältere Bevölkerung dieses Stadtteils. Die Belange dieses recht hohen Anteils unserer Bürger (zwischen 30 und 40 % in diesem Stadtteil) müssen hinsichtlich der zu schaffenden Gegebenheiten ganz besondere Berücksichtigung finden.		

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB zum 1. Entwurf

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs fand vom 28.02.2014 bis 28.03.2014 in den Räumen des Bürgerzentrums in Cracau und im Baudezernat statt. Außerdem wurde am 25.03.2014 im Bürgerzentrum Cracau eine Bürgerversammlung zum 1. Entwurf durchgeführt (Teilnehmer: Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, 100 Bürger: vorwiegend vom B-Plan betroffene Anlieger). Den Bürgern wurde erklärt, dass die Bürgerversammlung das allgemeine Stimmungsbild zum Vorhaben widerspiegeln soll. Anregungen, welche persönlich in die Abwägung einfließen sollen können schriftlich beim Stadtplanungsamt eingereicht werden. Folgende Stellungnahmen gingen ein:

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	14.02.14	B 01	Eine bauliche Veränderung in diesem Bereich ist sehr zu begrüßen. Für wünschenswert erachte ich auf jeden Fall den Bau einer Kindertagesstätte. Viele junge Familien müssen ihre Kinder auf den Werder in die KITA bringen, da die Platzanzahl in Cracau selbst nicht ausreichend ist. In dem Zusammenhang würde dem Bereich ein Spielplatz gut zu Gesicht stehen. Dass	Die Anregungen und Hinweise beststätigen im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weitergehende Hinweise zur Verkehrsführung in Cracau und Ostelbien werden in der fortlaufenden	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			das "in den laufenden Diskussionen noch gar nicht richtig behandelt" wurde, wie Herr Schwenke in dem Volksstimme-Artikel vom 14.02.14 betonte, liegt wahrscheinlich daran, dass die direkten Anwohner dieses Bereiches, die sich vehement gegen die Weiterentwicklung des bestehenden Ortsteilzentrums wehren, dazu gar keine Stellung in ihrem Positionspapier beziehen. Und viele Mitbewohner ihr Recht auf Meinungsäußerung oder gar Mitbestimmung nicht wahrnehmen. Eine Erweiterung des EDEKA-Marktes halte ich für nicht erforderlich, dagegen eine Sortimentsanalyse für sehr angebracht. Eine Rückkehr in Form des Neubau-Vorhabens seitens NORMA würde ich sehr begrüßen. Dessen Preise sind doch um einiges moderater als diejenigen von EDEKA. Und es gibt im Umfeld etliche Alt-Cracauer, die nicht so begütert sind, nicht über ein Auto verfügen und die weiteren Wege zu ALDI, LIDL oder PENNY fußläufig nicht erreichen. Bei Erweiterung der Einzelhandelsflächen müssten auch die Parkplatz-Stellflächen erweitert werden. Richtig ist, dass hierfür dringend die erforderliche Flächenentwässerung geschaffen werden muss. Der derzeitige Garagenkomplex ist ein Schandfleck ohnegleichen und gibt genug Stellflächen neben anderen Nutzungsmöglichkeiten her. Der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Potsdamer Straße, die man dann auch konsequent beplanen sollte, stehe ich sehr positiv gegenüber. Wenn geäußert wurde, dass die Potsdamer Straße für den dann stärkeren Verkehr nicht geeignet sei, sollte man darüber nachdenken, ob man die Potsdamer, in der Verlängerung die Babelsberger Straße stadtauswärts und die Pfeifferstraße bis zur Einmündung in die	Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg einfließen.	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Genthiner Straße sowie nachfolgend die Genthiner Straße stadteinwärts bis zur Einmündung Friedrich-Ebert-Straße zu Einbahnstraßen widmet. In Zusammenhang damit könnte man vielleicht den Kreuzungsbereich Babelsberger, Pfeiffer-, Pechauer- und Seestraße zum Kreisverkehr ausbauen. Ich kenne allerdings nicht den Zweck der Insel samt (Elektro-?) Häuschen. Eine technische Veränderung wäre hier vielleicht möglich. 7. Die Argumentation der direkten Anwohner gegen diese Verlängerung ist sicher zu verstehen, jedoch nur unter dem Motto: Eigennutz geht vor Gemeinnutz. Das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Potsdamer/ Babelsberger Straße reduziert gleichzeitig das Aufkommen in der Genthiner Straße. Es wird nicht ein einziges Fahrzeug mehr durch Cracau fahren. In der Sitzung der AG am 22.01.2014 habe ich darauf hingewiesen, dass hier hinsichtlich der Verkehrsplanung nur über Klein-Klein geredet wird. Ich möchte nochmal daran erinnern, dass es m.E. in der jüngeren Vergangenheit bereits Vorstellungen über eine nahezu Ortsumfahrung von Cracau in Richtung Pechau, Randau und Calenberge gab. Wenn man Gemeinden eingemeindet, hat man auch Verpflichtungen diesen gegenüber. Sie gehören zu Magdeburg dazu und sollten auch verkehrliche Berücksichtigung finden. Der Kreuzungspunkt Turmschanzenstraße - Brückstraße in der täglichen Rushhour würde damit auch stark entlastet.		
2	25.02.14	B 02	Es wird die Frage aufgeworfen, ob parallel zur Straße Am Brellin im öffentlichen Grünflächenbereich ein Erdwall als Lärm- bzw. Sichtschutz für die Anwohner möglich wäre.	Lärmschutzmaßnahmen wurden im Entwurf festgesetzt. Diese sind jedoch im nördlichen Stellplatzbereich als Lärmschutzwand umzusetzen. Außerdem ist die Zulieferung einzuhausen. Lärmschutzmaßnahmen in Richtung Am Brellin sind nicht	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				notwendig, da die Orientierungswerte gem. DIN 18005 mit einem Aufschlag für Gemengelagen eingehalten werden.	
3	05.03.14	B 03	Gegen die Pläne zum Umbau des westlich von der Cracauer Str. gelegenen Teils der Friedrich-Ebert-Str., speziell der Umgestaltung entlang der Straßen Am Brellin und Struvestr. erheben wir Einspruch. Dieser begründet sich wie folgt: a) Die von der Stadt in MD-Cracau veranlassten baulichen Veränderungen seit der politischen Wende haben für die Mehrzahl der Cracauer Einwohner nur Nachteile gebracht: Die beliebte (Ausflugs-) Gaststätte „Elbterrassen“ am Wasserfall mit Blick auf die Alte Elbe und den Stadtpark Rotehorn hat dem Bau von Eigentumswohnungen weichen müssen. Die von Cracauer Einwohnern in Eigenleistung errichteten Garagen An der Kälberweide wurden ersatzlos abgerissen und das Gelände für den Bau von Eigenheimen bereitgestellt. Der Spielplatz an der Ecke Struvestr./ Zetkinstr. ist Parkplatz für die Besucher des Sportplatzes bzw. des Seniorenzentrums geworden. Für die Kinder in diesem Teil Cracaus gab es keinen Ersatz. Die Höfe bzw. Wiesen und Gärten unmittelbar hinter den Mehrfamilienhäusern an der Büchnerstr. und an der Cracauer Str. sind gegen den Willen wohl der meisten Bewohner in Parkplätze umgewandelt worden. Die Bewohner können sich also aussuchen, ob sie sich lieber dem Straßenlärm vor ihren Häusern oder den Parkplatzgeräuschen hinter den Häusern aussetzen wollen. Diese Einbuße an Lebensqualität störte die Stadt schon während der Planungsphase nicht, weil schriftliche Eingaben und alternative Vorschläge an die Stadt gar nicht erst beantwortet wurden. Übrigens nutzen nicht etwa die Bewohner die Parkplätze an „ihren“ Häusern, sondern Menschen, die dort nicht wohnen. Ganz unsinnig war die Anpflanzung von	a) Gegen den Mangel an Spielmöglichkeiten für die Kinder in Cracau werden im Plangebiet 1.600 qm öffentliche Spielplatzfläche ausgewiesen. Alle anderen Sachverhalte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. b) Bezüglich der Frage der ausreichenden Versorgung des Gebietes gibt es unterschiedliche	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Kastanienbäumen vor den Häusern der Büchnerstr. Die Bäume erreichen inzwischen ein stattliches Ausmaß und nehmen den Bewohnern das Licht (und die Sicht auf die Alte Elbe). Die an dieser Stelle ungeeigneten Kastanien bedeuten ebenfalls Einbuße an Lebensqualität. Es sind die „falschen“ Bäume und die Bewohner der unteren Stockwerke sagen im Herbst: „Endlich kommt mal wieder Sonne in die Zimmer!“ Bald werden das auch die Bewohner im 2. Stock sagen können. Wir sind es leid, uns weitere Einschränkungen aufzwingen zu lassen! b) Eine Erweiterung der Lebensmitteldiscounter EDEKA und Norma (oder anderer) halten wir auch unter dem Eindruck des immer wieder beklagten Missverhältnisses zwischen Einwohnerzahl und vorgehaltener Verkaufsfläche für unnötig. Die Aussage im Abschnitt 3.8 des Bebauungsplans („Die vorhandenen Einrichtungen genügen nicht mehr den aktuellen Anforderungen“) ist falsch, soweit sie sich auf jede Erweiterung von Verkaufsflächen bezieht. In Cracau sind (fast) alle großen Lebensmittelketten vorhanden: EDEKA, Norma, ALDI, REWE und Lidl (Berliner Chaussee). Es besteht kein Bedarf für größere Verkaufsflächen. c) Mit der flächenmäßigen Erweiterung der Lebensmitteldiscounter EDEKA und Norma gehen Grünflächen verloren. Wenn schon eine Ausdehnung der Verkaufsflächen notwendig sein sollte, dann ist sie nach unserer Einschätzung auch mit den vorhandenen Gebäuden, auf alle Fälle ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu erreichen. d) Ganz und gar nicht einverstanden sind wir mit dem Wegfall der ca.100 (?) Garagen am Komplex Struvestr./ Am Brellin. Auch diese Garagen haben die Bürger zu DDR-Zeiten selbst in ihrer Freizeit errichtet, übrigens immer mit Unterstützung der	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. Für die Erreichbarkeit ist es notwendig, Einzelhandelsflächen für Güter des täglichen Bedarfs auf fußläufig erreichbare Standorte zu lenken. c) Im Entwurf (Teilbereich A) wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, wodurch zusätzlich zum Sondergebiet, dessen überbaubare Fläche auf 80% begrenzt wird, eine Entsiegelung des Garagenhofes vorbereitet wird. d) 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. Teilweise wurden Garagen im Plangebiet bereits abgerissen. Die derzeitige Belegung der noch bestehenden Garagen von 70% bedeutet, dass keine „Parkplatznot“ besteht.	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Stadt Magdeburg (wie auch beim Garagen-Komplex An der Kälberweide). Sollte die Stadt Magdeburg damals mehr hinter ihren Einwohnern gestanden haben als jetzt? Dazu fällt uns noch ein: Solange Bürger städtische Grünflächen privat einzäunen und der allgemeinen Zugänglichkeit entziehen dürfen, solange sollten Flächen, für die Pacht bezahlt wird, den Einwohnern Cracaus auch weiterhin als Garagenplatz zustehen. Der mögliche Wegfall der Garagen sollte auch unter wirtschaftlich-finanziellem Aspekt gesehen werden. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Magdeburg durch Verpachtung der Garagenplätze eine (bescheidene) Einnahmequelle auf Dauer hat. Der Verkauf von Flächen (wie erwähnt an Norma) bringt kurzfristig zwar mehr Geld in die Stadtkasse, „nachhaltige“ Einnahmen gehen jedoch verloren. Das Garagenproblem muss auch unter dem Eindruck der Parksituation in diesem Teil Cracaus gesehen werden. Schon jetzt sind die Straßen Cracaus zugeparkt, sodass einige Straßen zu Einbahnstraßen umgewidmet werden mussten. Die Situation verschärft sich regelmäßig bei Sportveranstaltungen auf dem Sportplatz Büchnerstr. und bei Großveranstaltungen im MDCC-Stadion. Wo sollen die Garagenbesitzer ihre Autos hinstellen, wenn die Garagen wegfallen? Abgesehen davon verteuern sich für jeden Garagennutzer die Kosten durch Anmietung eines Parkplatzes, durch höhere Haftpflichtpolizen bei einem Laternen-Parkplatz, durch Einlagerung der Winter-/Sommerreifen in einer Werkstatt usw. Es spricht für das Desinteresse der Stadt an ihren Einwohnern, dass nicht etwa die Stadträte (auf einer Einwohnerversammlung) über die Möglichkeit z. B. eines Parkhauses o. ä. gesprochen haben, sondern von Norma Parkplätze für Bewohner Cracaus in Aussicht gestellt wurden! e) Die auf Einwohnerversammlungen diskutierte „Mitte“ Cracaus (z. B. für Weihnachtsmärkte) lässt sich durch die	e) Die Aufenthaltsqualität im Plangebiet erhöht sich mit der	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Erweiterung zweier Discounter nicht herstellen. Unklar ist ohnehin, ob es in Cracau den Bedarf für einen solchen „zentralen Platz“ gibt. Rotehornpark (mit Spielplätzen), Messeplatz Max Wille und Stadtzentrum (Alter Markt) sind problemlos zu erreichen. Bei Veranstaltungen auf dem Pechauer Platz wird immer wieder die mangelnde Teilnahme beklagt. Wenn schon eine Stadtteil- „Mitte“ gesucht wird, dann liegt die Grünfläche an der Herweghstr. zentraler und hat ihre Eignung für Veranstaltungen mehrfach bewiesen. f) In diesem Zusammenhang („Mitte“) ist auch die Aussage im Abschnitt 2.1 des Bebauungsplans falsch („Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Zentrum des Stadtteils von Cracau.“), ein Blick auf den Stadtplan Magdeburgs bringt hier schnell Klarheit. Abgesehen davon zeigt die eigenartige Formulierung „Zentrum des Stadtteils von Cracau“, dass sich die Planer nicht wirklich mit dem lokalen Gegebenheiten befasst haben. g) Auf der Grünfläche an der Herweghstr. befindet sich ein Spielplatz. in nur ca. 350 m Entfernung. Einen zweiten Spielplatz auf dem Bebauungsareal Friedrich-Ebert-Str. einzurichten ist Unsinn, noch dazu, wenn man bedenkt, dass die Kinder vor dem Parkplatz eines Discounters spielen sollen! Grotesk und geradezu weltfremd wirkt, wenn für die Planung eines Spielplatzes im Jahr 2014 Bedarfsanalysen zugrunde gelegt werden, die eine Zeitung 2003 (!) angestellt hat (Bebauungsplan Abschnitt 3.7: „Die Magdeburger Volksstimme bemängelte am 03.06.2003 die Unterversorgung des Stadtteils Cracau mit Spielplätzen...“ und „Der Eigenbetrieb Stadtgärten und Friedhöfe...bezzifferte das Defizit an Spielplatzfläche in Cracau noch im November 2005 auf 15000 qm.“). Bei solchen Planungsgrundlagen fehlen einem die Worte...	Spielplatzfläche und einer geordneten Entwicklung im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation eines Garagenkomplexes. f) Begründung wird folgendermaßen angepasst: „Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Cracau.“ Die genaue Lage wurde bereits in der Begründung beschrieben. g) Es sind verschiedene Planungsgrundlagen in der Begründung zum 1. Entwurf aufgezählt worden. Chronologisch erfolgte die Erwähnung des Zeitungsartikels von 2003 über die Nennung der Zahlen des Eigenbetriebes von 2005 bis zur Drucksache Spielplätze Magdeburg von 2010 (DS0059/10) mit den Zielstellungen der Spielplatzkonzeption 2010-2015 (2025). In der Begründung zum Teilbereich A wurde nur die aktuelle Zielstellung erwähnt. Zur Lage des Spielplatzes: Die fußläufige Entfernung zum Spielplatz Herweghstraße beträgt 550	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			h) Der „Volksstimme“ haben wir aber 2014 entnommen, dass die Interessen der Anwohner am höchsten zu bewerten sind, wenn es zu einem Interessenkonflikt kommt. Wir hoffen, dass dieser Grundsatz beiden gegenwärtigen Planungsvorhaben Anwendung findet. Fazit: Die Bebauungspläne am westlichen Ende der Friedrich-Ebert-Straße in MD-Cracau halten wir für überzogen, wenn nicht gar für überflüssig. Diese Ansicht lässt sich, wie vorstehend gezeigt, gut begründen. Abgesehen vom Bau der Brücke am Wasserfall ist den Cracauern von Seiten der Stadt bisher viel Unsinniges zugemutet worden. Ein Lichtblick ist, dass Pläne zur gegenwärtig ebenso unsinnigen Verlängerung der Friedrich-Ebert-Str. bis zur Potsdamer Str. verworfen wurden. Wir wissen natürlich, dass es auch andere Meinungen gibt. Die Cracauer sollten ihre Probleme aber selbst lösen. Äußerungen von Personen, insbesondere von Entscheidungsträgern, die nicht in Cracau wohnen oder nur selten hierher kommen, sind dabei nicht hilfreich. Einige Beispiele dafür sind oben genannt. Sie werden ergänzt durch die abfälligen Bemerkungen von Stadtrat Wigbert Schwenke bei einem sog. Lokaltermin. Wir wissen auch, dass Meinungen, die nicht mit denen der Stadtverwaltung konform gehen, in Magdeburg keine Chance haben, sich durchzusetzen. Dabei sind wir bereit, mit unseren Möglichkeiten an der Zukunft der Stadt mitzuarbeiten. An dringenderen Problemen, als es die Flächen um EDEKA und Norma in Cracau sind, mangelt es nicht. Wenn aber Vorschläge und Mitarbeit nicht gewünscht werden, bleiben nur Politikverdrossenheit und Rückzug in die Nische. Aber damit hat die Mehrheit der Magdeburger Erfahrung.	m – über die stark befahrende Cracauer Straße. Die Gestaltung des zukünftigen Spielplatzes erfolgt unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und Planungen, auch der eines benachbarten Discounters. In der Praxis ergeben sich durch Spielplatznutzung häufig Konflikte mit benachbarter Wohnbebauung und nicht mit Parkplätzen. Im Übrigen beklagt der Briefschreiber (s. Punkt a) selbst den Verlust eines benachbarten Spielplatzes an der Ecke Struvestraße/ Zetkinstraße. h) Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Wenn sich ein Planbedarf aufgrund eines Vorhabens ergibt, ist dieser gem. § 1 Abs. 3 BauGB in einem Bauleitplan zu behandeln.	
4	11.03.14	B 04	Im Auftrag des Eigentümers der Potsdamer Str. 6a-d lege ich Widerspruch gegen den B Plan 262-2 und das Vorhaben der	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Dieser ist nicht	kein Beschluss

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Widmung der Potsdamer Str. als Hauptverkehrsstraße ein. Diese Veränderung von einer 30er-Zone in eine Hauptverkehrsstraße stört gravierend die angrenzenden Anwohner und führt ggf. auch zu Einbußen in der Neuvermietung. Vor allem aber in erster Linie beeinträchtigt es die Mieter in ihrer Ruhe.	Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens, sondern Teil der separaten Straßenplanung.	erforderlich
5	18.03.14	B 04	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 Vorwärtkommen 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.	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.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
6	15.03.14	B 05	Nach Kenntnisnahme des ausgelegten B-Planes legen wir aus folgenden Gründen Widerspruch gegen die geplanten Maßnahmen ein:	Es ist Ziel des Märktekonzeptes, Versorgungsmöglichkeiten nahe bei den Wohnstandorten der Bürger	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Ziel des B-Planes ist es, Edeka die Möglichkeit zu geben, sich flächenmäßig zu vergrößern und eine weitere Fläche für den Neubau eines Discounters (NORMA) zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig ist eine beträchtliche Erweiterung der Parkplatzfläche vorgesehen. Diese Vorschläge, wahrscheinlich noch aus dem Bebauungsplan aus 2006 und dem Märktekonzept der Landeshauptstadt aus 2007 resultierend, entsprechen nicht mehr den derzeitigen Gegebenheiten in Ostelbien. Wir haben im Einzugsgebiet genügend Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig sehr gut erreichbar sind. Unstrittig ist, dass der Edeka –Markt rekonstruiert bzw. modernisiert werden muss, dies ist jedoch auch auf der vorhandenen Verkaufsraumfläche möglich. Eine Vergrößerung ist unnötig. NORMA sollte in der jetzigen Größe in der Seestraße verbleiben. Dadurch wird eine Zentralisierung der Einkaufsmöglichkeiten vermieden und vielen nichtmobilen und älteren Bürgern die Möglichkeit des Einkaufs in diesem Terrain gegeben. Die Ansiedlung des Rossmann - Marktes an dem dafür vorgesehenen Platz begrüßen wir ausdrücklich. Dieses Vorhaben hat darüber hinaus noch den Charme, dass ein bereits vorhandenes Gebäude belebt wird. Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße war ursprünglich gedacht als Trasse einer dritten Elbquerung, diese Funktion wird sie aber nicht mehr erfüllen. Die Verlängerung bis in die Potsdamer Str. mit der Begründung, die Genthiner-Str. zu entlasten heißt anderswo dringend benötigte Ressourcen zu vergeuden. Der Verkehrsfluss wird dadurch keineswegs besser, aber die Wohn- und Lebensqualität vieler Anwohner erheblich verschlechtert. Warum hat man im Bereich Büchnerstr./ Potsdamer-Str. verkehrsberuhigte und Tempo 30-Zonen eingerichtet, wenn man nun Verkehrsströme (auch LKW für die Belieferung der Märkte) in diesen sensiblen Bereich zum Damm	anzubieten (und zu sichern) und dies nicht nur an Magistralen für den Autofahrer. Das Märktekonzept 2007 ist nach wie vor aktuell mit seinen Aussagen in Kap. 1.5 der Begründung des Bebauungsplanes: "Aus Sicht des Märktekonzeptes steht zukünftig die Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes Magdeburg im Vordergrund, d.h. die Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche von bestehenden Betrieben (Seite 11). Das Märktekonzept sieht für die kommenden Jahre für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen die Qualitäts- und Standortsicherung im Vordergrund (Seite 54). Zur Umsetzung des sortimentbezogenen Leitbildes ist lt. Märktekonzept eine planungsrechtliche Ermöglichung von Einzelhandel in den zentralen Lagen als Grundlage für weitere Ansiedlungen (Grundstücks- und Baurechtspolitik), (Seite 58). Die EDEKA-Erweiterung ist im Entwurf (Teilbereich A) nicht mehr Bestandteil des B-Planes. Die Anbindung der Friedrich-Ebert-Straße an den Straßenzügen Struve-/Potsdamer und Babelberger Str. ist für	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			der Alten Elbe umleiten will. Ist die Hochwassersituation von 2002 und 2013 schon vergessen worden. Der Elbdeich weist noch immer Verwerfungen auf. Ein Spielplatz und eine KITA im Stadtteilzentrum wären sehr schön und angemessen. Nur: spielende Kinder in unmittelbarer Nähe von Supermärkten, Parkplätzen und einer stark befahrenen Straße, das ist keine Option. Der B-Plan 262-2 geht aus unserer Sicht an den Bedürfnissen der Cracauer vorbei. Eine Erweiterung von Einzelhandelsflächen und Parkplätze sowie eine weitere massive Flächenversiegelung machen Cracau nicht attraktiver. Mit der Realisierung dieses Planes würde man Tatsachen schaffen, die eine weitere positive Entwicklung und die Schaffung eines wirklichen Stadtteilzentrums ausschließen.	den Teilbereich A nicht mehr Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens sondern wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt. Die Gestaltung des zukünftigen Spielplatzes erfolgt unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und Planungen, auch der eines benachbarten Discounters. In der Praxis ergeben sich durch Spielplatznutzung häufig Konflikte mit benachbarter Wohnbebauung und nicht mit Parkplätzen. Aktuelle Verkehrszählungen belegen, dass die angrenzenden Straßen nicht „stark befahren“ sind. Die Flächenversiegelung der teilweise durch den Garagenhof bereits versiegelten Fläche wird durch die Festsetzung einer Grünfläche und der Grundflächenzahl von 0,8 des Sondergebietes begrenzt.	
7	21.03.14	B 08	Einwände gegen den Bebauungsplan; Begründung: Die geplante Kapazitätserweiterung der Marktkette EDEKA und der Neubau des Supermarktes NORMA mitten in Cracau sind unabdingbar mit einem Anwachsen des lokalen Straßenverkehrsaufkommens (Individual-, Geschäfts-, Liefer- und ruhender Verkehr) verbunden. Es ist den vorgelegten Planungsunterlagen nicht zu entnehmen, wie dieses Problem gelöst werden soll. Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Str. in	Die gem. § 34 BauGB zulässige EDEKA-Erweiterung ist bereits erfolgt und nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zur Komplettierung des Nahversorgungsbereiches ist eine Fläche festgesetzt, in der sich ein Discounter etablieren kann. Dieser	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			westlicher Richtung endet auf dem Plan abrupt im besagten Gelände, wobei einer späteren Weiterführung auf die Potsdamer Straße offensichtlich keine baulichen Hindernisse in den Weg gestellt werden. Ich gehe davon aus, dass dieser Weiterbau der Straße vorgesehen, aus Gründen einer fehlenden Akzeptanz durch die betroffene Wohnbevölkerung jedoch hier nicht Thema ist. Sind erst einmal die Handelseinrichtungen erstellt, wird dann wahrscheinlich für die Abstellung des Mangels argumentiert, z.B. den Durchstich der Friedrich-Ebertstr. bis zur Potsdamer. Das würde aber lediglich eine Verlagerung der Belastung in den westlichen Teil des Quartiers bedeuten. Der Stadtteil Cracau ist jetzt schon einer hohen Durchfahrtsbelastung ausgesetzt. Der in Kauf genommene Anstieg des Straßenverkehrs durch die größeren Supermärkte würde das Problem nur verstärken. Es kann nicht sein, dass die von den Märkten angestrebte Kapazitätserweiterung ihrer Präsenz ohne Rücksicht auf die Lebensqualität der Wohnbevölkerung geplant wird. Wenn dafür Wirtschaftlichkeitsgründe angeführt werden, stellt sich die Frage der fehlenden flexiblen Anpassungsfähigkeit des Handels an die vorgegebene Situation mit bewährter heutiger Praxis. Ich kann in dem vorgelegten Bebauungsplan kein Überwiegen der Vorteile für uns als Wohnbevölkerung sehen.	kann mit einer Nettoverkaufsfläche bis 800 m² errichtet werden. Ein Markt in dieser Größenordnung ist in einem Nahversorgungsbereich bereits gem. § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplanverfahren zulässig. Die Marktgröße entspricht einem „Nahversorger“, durch welchen kein Verkehr aus anderen Stadtteilen zu erwarten ist. In der Prognose 2030 der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ wird nach Fertigstellung des Strombrückenzuges geschätzt, dass durch die Bebauung gem. der Festsetzungen des B-Planes statt 1.500 Kfz pro Tag 2.030 Kfz pro Tag die Sackgasse befahren. Die Untersuchung der für den Knotenpunkt Cracauer Straße/ Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße ergibt für die vorhandenen Lichtsignalanlage auch für den Prognoseverkehr eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes nach B-Planbebauung. Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren behandelt (Teilbereich B). Durch das Verfahren im Teilbereich A wird kein Baurecht für eine Straßenverlängerung geschaffen. Die	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				vorhandene Sachgasse der Friedrich-Ebert-Straße bleibt bestehen und wird lediglich um ein Stück im Bereich der zusätzlichen Einfahrt zur festgesetzten Stellplatzanlage erweitert.	
8	23.03.14	B 12	Widerspruch zu Pkt. 1.5 Anlass der Aufstellung, Ziele und Zweck des B-Planes und Pkt. 4 Umweltschutz/Lärmschutz: Hier wird festgelegt, dass „auf absehbare Zeit“ keine Hauptnetzstraße zwischen Fr.-Ebert-Straße und Potsdamer Straße realisiert wird. Im Umkehrschluss sollen aber keine Planungen entwickelt werden, die eine künftige Trassierung unmöglich machen. Damit bleibt die Verunsicherung der Anwohner in der Potsdamer Straße bzgl. der Zukunft ihrer Wohnqualität und der Werterhaltung ihrer Immobilien bestehen. Deshalb erhebe ich Widerspruch gegen den B-Plan 262-2, der so abzuändern ist, dass die Trassierung einer Hauptnetzstraße nicht mehr möglich ist oder die definitive Erklärung des grundsätzlichen Verzichts auf eine Verlängerung der Fr. -Ebert-Straße zur Potsdamer Straße gegeben wird. zu Pkt. 3.4. Verkehrsflächen/ Straße Am Brellin: Im Pkt. 3.4. heißt es: Die bestehende Straße Am Brellin bleibt in ihrem Zuschnitt erhalten. Gemäß Ausschilderung und Kartendarstellung ist die Straße Am Brellin eine geradlinige Verbindung zwischen dem Fußweg vor Edeka und der Potsdamer Straße und als solche auch zu erhalten, was aus dem B-Plan aber nicht ersichtlich ist. Aber anstatt die auf wenigen Metern fehlende Pflasterung einzubringen, um die durchgängige Nutzung der Straße „ohne Trampelpfad“ zu gewährleisten, hat die Stadtverwaltung offensichtlich Anliegern gestattet, die vor ihrem Grundstück befindliche städtische Grünanlage weiträumig zu umzäunen und zu bepflanzen.	Durch das Verfahren im Teilbereich A wird kein Baurecht für eine Straßenverlängerung geschaffen. Die vorhandene Sachgasse der Friedrich-Ebert-Straße bleibt nach Satzung des Teilbereiches A bestehen wird lediglich um ein Stück im Bereich der zusätzlichen Einfahrt zur festgesetzten Stellplatzanlage erweitert. Da jedoch eine Entlastung der Cracauer und Genthiner Straße durch die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße zu verzeichnen wäre, ist eine mögliche Verlängerung in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) in Betracht zu ziehen. Hierbei kann sich im Verfahren auf die Konfliktsituation bei einer evtl. Verlängerung der Straße konzentriert werden. Eine Fußwegeverbindung zwischen der Straße Am Brellin und der Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße ist bereits vorhanden. Die Einzäunung ist bereits entfernt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Dieser „private Vorgarten auf städtischen Eigentum“ wird von den meisten Bürgern zu Recht als Provokation empfunden. Laut Dr. Scheidemann (in der Vst. vom 28.02.14 zitiert) soll diese Zaunanlage bis zum Abschluss der Umgestaltung entsprechend B-Plan 262-2 bestehen bleiben (ohne Bezug auf die Rechtslage). Das bedeutet im Umkehrschluss- bei Nichtrealisierung des B-Planes - aus welchen Gründen auch immer - bleibt der Zaun erhalten. Es scheint deshalb geboten, als vertrauensbildende Maßnahme den Zaun jetzt zu entfernen und die fehlenden Meter des Fuß- und Radweges zu befestigen.		
9	24.03.14	B 13	Wir als Eigentümer einer Wohnung in der Potsdamer Str. 10a haben bereits unsere komplexen Gegenargumente in einem Gesamtschreiben zum Ausdruck gebracht (siehe B 22). Ergänzend dazu folgende Feststellungen: In einem Umkreis von 250 m der Kirche in der Burchardstr. befinden wir uns im alten Dorfkern von Cracau, entsprechend ist der Zustand der Verkehrsstraßen. Die Simonstraße hat ein katastrophales Pflaster für Autos und somit entsteht eine entsprechende Lärmbelästigung (steht wohl unter Denkmalschutz). Die Potsdamer Str. weist durchgängige Fußwege links und rechts von nur 2 m Breite und einer Fahrbahnbreite von 6,5 m auf, was nicht für begegnenden Lastverkehr geeignet ist. Die Ebert-Str. hätte an der Cracauer Str. enden müsse, ihre stümperhafte Durchführung in das genannte Bebauungsgebiet und die Anlage von halben Anliegerstraßen zeigt die Problematik. Keine Beachtung findet in dieser Planung, welche Situation mit dem Bau der neuen Brücke über die "Alte Elbe" entsteht. Wenn die Büchnerstr. zur Sackgasse wird, rollt der Individualverkehr Büchnerstr. und Nebenstraßen durch die Potsdamer Str. Hier kommt dann noch der Verkehr aus der verlängerten Ebertstr. dazu!!! Der Hauptstraßenverband Cracauer-Genthiner-Str. und der Verkehr Potsdamer-Babelsberger-Str. treffen an der	Die Ausführungen zu den Bestandsstraßen sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Verkehrssituation nach der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wurde in einer Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 262-2 bereits untersucht. Die Abwägung der verschiedenen Belange bezüglich der Straßenverlängerung wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren (Teilbereich B) erfolgen.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Pechauer Str. zusammen.		
10	25.03.14	B 15 Handelsverband Sachsen-Anhalt	Das Planvorhaben sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Discounters mit ca. 800 m² Nettoverkaufsfläche und etwa 60 Stellplätzen sowie die Erweiterung eines Vollsortimenters von 1.200 auf 2.100 m² Nettoverkaufsfläche und ca. 120 Stellplätzen am Standort „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ vor. Das Planvorhaben steht in Einklang mit dem Magdeburger Märktekonzept, welches für den Standort Cracauer Straße den Nahversorgungsbereich Typ A als zentralen Versorgungsbereich ausweist, welcher „betriebliche Standortoptimierungsmaßnahmen“ ermöglichen soll (Magdeburger Märktekonzept 2007; S. 76). Ein Hinweis sei zu Planteil B (Textliche Festsetzungen) gegeben: In § 1 zum sonstigen Sondergebiet 1 ist festgelegt: Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 2.100 m² Nettoverkaufsfläche, Läden und Shops mit jeweils max. 200 m² Netto-Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen sowie Lager und Nebenflächen...“ In § 2 zum sonstigen Sondergebiet 2 ist festgelegt: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Nettoverkaufsfläche, Läden und Shops mit insgesamt 200 m² Nettoverkaufsfläche sowie eine Büroeinheit und den dazugehörigen Stellplätzen sowie Lager und Nebenflächen...“ Nicht nachzuvollziehen ist, warum in SO 1 ...“ Läden und Shops mit jeweils max. 200 m² Nettoverkaufsfläche“ erlaubt sind (ohne eine Anzahl dieser Läden und Shops zu nennen), während in SO 2 „...Läden und Shops mit insgesamt 200 m² Nettoverkaufsfläche...“ erlaubt sind. Hier sollte nachgebessert werden. Abgesehen davon ergeben sich für den Handelsverband Sachsen-Anhalt keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Sondergebiet SO 1 betraf im 1. Entwurf den EDEKA-Markt, welcher seit dem Stadtratbeschluss vom 16.04.15 zur Änderung des Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes liegt und somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Für das im Entwurf des Teilbereiches A festgesetzten Sondergebietes wurde die Nettoverkaufsfläche für Shops und Läden auf <u>insgesamt</u> 200 m² begrenzt.	kein Beschluss erforderlich
11	26.03.14	B 16	In Ergänzung des Schreiben der Eigentümer und Mieter der Potsdamer Straße 10, 10a und 10b zum Entwurf 262-2	Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen,	kein Beschluss

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			„Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ teile ich Ihnen noch folgende Überlegungen mit: Grundsätzlich ist zu fragen, was mit dem Bebauungsplan bezweckt werden soll. Wo bestehen Notwendigkeiten für Investitionen der öffentlichen Hand, was soll für das Wohl der betroffenen Bürger getan werden. Welche Aufgabe hat denn ein Stadtteilzentrum und welche dringenden Probleme will man lösen? Was ich im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan vorrangig sehe, ist im Wesentlichen eine Vergrößerung der Einzelhandelsflächen für NORMA und EDEKA. Hier wäre doch zu untersuchen, welchen Effekt der Ausbau der Einkaufszentren in der angedachten „Supergröße“, fast mit einer Verdoppelung der Verkaufs- und Parkplatzflächen hätte. Selbstverständlich würde hier zentral Kaufkraft angezogen werden. Was passiert dann aber mit den übrigen Einrichtungen des Einzelhandels in Cracau? Die Feststellung des Stadtplanungsamtes, das Verkehrsaufkommen würde nur unwesentlich ansteigen, weil es ja in Cracau nicht mehr Bürger gibt, wäre bereits ein entscheidendes Argument gegen den Bebauungsplan. Natürlich ist mit dem geplanten Einkaufszentrum mit einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Ansonsten würde sich ja auch die Investition der Verkaufsmärkte nicht rentieren. NORMA und EDEKA werden die Kunden- und Umsatzzuwächse mit Sicherheit exakt kalkuliert haben. Auch weil mit einer Zunahme des Verkehrs gerechnet wird, ist die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße zur Potsdamer Straße vorgesehen. Nun soll Solidarität mit den Anwohnern der belasteten Genthiner Straße geübt werden. Mit der Anbindung der Friedrich-Ebert-Straße kann, wenn überhaupt, nur eine unwesentliche Entlastung für die Genthiner Straße eintreten, weil ja das Verkehrsaufkommen insgesamt ansteigen wird. Die verlängerte Friedrich-Ebert-Straße würde über die Straße Am Brellin direkt an den Elbdeich und im 90°Winkel in die	sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus einer konkreten Anfrage zu einem Bauvorhaben Einzelhandel, welches in einem Nahversorgungsbereich bereits nach § 34 BauGB zulässig wäre, wurde ein solcher Planbedarf ersichtlich. Der Grund hierfür lag in der notwendigen Untersuchung zur Unterbringung weiterer Nutzungen auf der Fläche (KITA, Kinderspielplatz). Der EDEKA-Markt liegt seit dem Stadtratbeschluss vom 16.04.15 zur Änderung des Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Einstufung des Gebietes als Nahversorgungsbereich resultiert aus den Untersuchungen zum Magdeburger Märktekonzept. Für das festgesetzte Sondergebiet wird die Nettoverkaufsfläche eines Discounters auf 800 m² begrenzt. Somit wird lediglich von einer gebietsnahen Versorgung durch den Markt ausgegangen. In der Prognose 2030 der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ wird nach Fertigstellung des Strombrückenzuges geschätzt, dass durch die Bebauung gem. der	erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Potsdamer Straße bzw. Büchner Straße einmünden. Die verkehrsberuhigten Tempo 30-Zonen (Am Brellin, Potsdamer Straße und Babelsberger Straße) würden plötzlich zu Hauptverkehrsstraßen. Die Potsdamer Straße ist als Hauptstraße zu schmal und mündet über die Babelsberger Straße in die ebenso enge Pechauer Straße. Verkehrstau ist hier vorprogrammiert. Mit der im B-Plan 262-2 enthaltenen Vergrößerung der Verkaufs- und Parkplatzflächen sowie der geänderten Verkehrsführung wird sich im Endeffekt auch für die Genthiner Straße keine nennenswerte Verkehrsberuhigung einstellen. Die Belastung durch den Verkehr wird sich insgesamt für viele Bürger drastisch erhöhen. Ein Zentrum des Einzelhandels in der geplanten Größenordnung ist an diesem Standort in einem gewachsenen Wohngebiet meiner Auffassung nach nicht zu verantworten.	Festsetzungen des B-Planes statt 1.500 Kfz pro Tag 2.030 Kfz pro Tag die Sackgasse befahren. Die Untersuchung der für den Knotenpunkt Cracauer Straße/ Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße ergibt für die vorhandenen Lichtsignalanlage auch für den Prognoseverkehr eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes nach B-Planbebauung. Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren behandelt (Teilbereich B). Durch das Verfahren im Teilbereich A wird kein Baurecht für eine Straßenverlängerung geschaffen.	
12	26.03.14	B 18	Sehr aufmerksam habe ich in den letzten Monaten die Diskussionen rund um den B-Plan verfolgt und habe mir die Auslegung dieses Plans in Ihrem Hause angeschaut. Ebenso aufmerksam habe ich die Bürgerversammlung verfolgt, die ja in einen breiten Mix mündete aus klugen und sachlichen Argumenten, ehrlichen Bürgerfragen aber auch einigen polemischen Beiträgen. Ich möchte im Rahmen Ihrer Planauslegung und des aktuellen Meinungsbildungsprozesses noch einmal auf eine Kernproblematik hinweisen, die aus meiner Sicht bei den meisten Diskussionen latent im Hintergrund mitschwingt. Ich weiß aus Gesprächen mit Nachbarn und höre aus vielen Statements von Cracauern heraus, dass sie eine positive Einstellung zur Neugestaltung des Areals und Schaffung eines Stadtteilzentrums hätten, wenn über der Thematik nicht ständig das Damoklesschwert der freizuhaltenden/ möglichen/ beabsichtigten zusätzlichen Straßenführung zwischen Cracauer und Potsdamer Straße	Auf der Cracauer und Genthiner Straße sind Probleme des Verkehrsflusses vorhanden. Eine durchgeführte Verkehrsuntersuchung ergab, dass durch die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße zumindest eine Verbesserung der Situation auf den o.g. Straßen erzielen würde. Die Konflikte, die sich aus einer Verlängerung ergeben, sind gründlich zu untersuchen und zu behandeln. Die Möglichkeit der Verlängerung und die daraus resultierende „Freihaltung“ der Trasse sind im öffentlichen Interesse aufrecht zu erhalten. Um die Entwicklung des Plangebietes unabhängig von der abschließenden	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			schweben würde. Warum ist für viele Bürger das Festhalten an dieser Straßenbauabsicht unlogisch, ärgerlich und warum zieht dies den gesamten B-Plan unnötigerweise in ein schlechtes Licht? - Der ursprüngliche Anlass der Straßenverlängerung für eine zusätzliche Elbquerung ist gar nicht mehr gegeben. - Die Zerschneidung des letzten im hiesigen Gebiet vorhandenen verkehrsrühigeren Areals würde den Charakter des Gebietes völlig zerstören und seine Attraktivität stark mindern. - Auch die Absicht, dass sich ein zusammenhängendes Stadtteilzentrum mit Flair und Kultur entwickeln kann, wird durch solch eine Trassenplanung förmlich auseinandergeschnitten. Dies lässt sich auch durch ein paar Überwege nicht wieder zu einem homogenen Ganzen zusammenflicken. - Langjährige Praxiserfahrungen besagen, dass eine mutmaßliche geringere Belastung (in diesem Fall für die Anwohner der Genthiner Straße) weit weniger wahrgenommen wird als eine zusätzliche Belastung (Anwohner Am Brellin, Potsdamer Str. usw.). - Wer sich in der Genthiner Straße eine Wohnung gemietet oder gekauft hat, tat dies im Wissen um die Straßenlage, welche sich ja auch in dem dort vorhandenen Preis-/ Leistungsverhältnis niederschlägt. Die Bewohner und Hausbauer des Areals Potsdamer Straße und Brellin haben ihre Wohnlage ebenso aufgrund der gegebenen Bedingungen gewählt. Somit ist es unlogisch, unseriös und investitionsschädigend, eine Verkehrsregulierung, Lastenverschiebung und Immobilienwertminderung zugunsten der Letztgenannten zu fordern. - Brächte ein Querverbinder wirklich Entlastung? Wer käme auf die Idee, von der alten Elbe einen Querkanal durch den	Auswertung der Verlängerung der Straße weiter voranzutreiben, wurde das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Durch das Verfahren im Teilbereich A wird kein Baurecht für eine Straßenverlängerung geschaffen. Für das Verfahren um Teilbereich B kann sich auf die Konfliktsituation bei einer evtl. Verlängerung der Straße konzentriert werden.	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Stadtpark zur Strom-Elbe zu baggern in der Erwartung, damit zukünftige Hochwasser-Pegelstände reduzieren zu können? - Was die Trassenführung auf jeden Fall bedeuten würde: mehrere zusätzliche enge Abbiegungen und diverse Staustrecken. Niemals aber einen vernünftigen Verkehrsfluss. Wie weit kämen z.B. Pkws, die von der Cracauer Straße Richtung Postdamer Straße abbiegen? Ein paar wenige Radumdrehungen, dann stehen sie schon in der langen Warteschlange des engen Linksabbieger-Abzweigs in die Potsdamer Straße Richtung Pechau. An diversen anderen Abbiegerichtungen sähe es nicht viel besser aus. Daraus folgt: zusätzliche Dauer-Staustrecken, täglich zusätzlich tausende Stop- und Anfahrpositionen, Ausbreitung der Lärmbelästigung auf zusätzliche Flächen, zusätzlicher Abgasausstoß in hohem Maß und Belastung von bisher abgasfreien Arealen. - Selbst wenn eine kleine hypothetische Verbesserung des Verkehrsflusses tatsächlich einträfe, würde die Belastung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sich innerhalb kürzester Zeit sich wieder auf das alte Niveau einpegeln, weil der Effekt nicht unbemerkt bliebe und durch den Verkehrsdruck aus den angeschlossenen Richtungen (z.B. Pechau/ Randau/ Elbenau) sofort wieder aufgefüllt würde. - Einige Meter von der Plan-Straße entfernt gibt es bereits diverse parallele Querverbinderstraßen: Zetkinstraße, K.-Schurz-Straße usw. auf der einen Seite und Simonstraße auf der anderen Seite. Diese bereits vorhandenen Möglichkeiten zu nutzen und zu verbessern ist doch allemal ressourcenschonender und vernünftiger als noch eine weitere Querschneise zu schlagen und weitere Quadratmeter unter Asphalt zu legen. Würde etwas Grünfläche nicht viel mehr Wertigkeit und Anziehungskraft für das regional gedachte Stadtteilzentrum mit einem ganzheitlichen Konzept bedeuten?		

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Deshalb meine dringende Empfehlung zugunsten des Stadtteils, des Stadtteilzentrums und der Anwohner: Bringen Sie in das weitere Verfahren und die Gespräche mit den Stadträten und Verantwortlichen ein, dass die Bauabsicht einer Durchgangsstraße bzw. die Trassenfreihaltung aus den Plänen gestrichen wird und kommunizieren Sie dies deutlich an die Bevölkerung. Damit würden Sie ein klares Signal setzen und vielen Anwohnern Gelegenheit geben, für die Planungen des Stadtteilzentrums offen zu sein. Denn am Ende wird nur EINES über Erfolg oder Misserfolg Ihrer Planungsarbeit und der geschäftlichen Investitionen entscheiden: Ob die Bürger dieses Stadtgebietes das Stadtteilzentrum als „ihr Zentrum“ annehmen und nutzen oder nicht.		
13	28.03.14	B 20 (Vertretung der rechtlichen Interessen im Auftrag betroffener Anwohner)	Einwendungen gegen den 1. Entwurf a) Unsere Mandanten sind Bewohner und jeweils zu ½ Miteigentümer eines Grundstücks der Straße Am Brellin. Unsere Mandanten haben das Grundstück im Jahr 2002 erworben und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Seitdem wohnen sie dort mit ihren schulpflichtigen Kindern. Erworben und errichtet wurde der Grundbesitz unserer Mandantschaft nebst dem Einfamilienhaus auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der LH Magdeburg und einer Grundstücksgemeinschaft im September 2002. Auf den Bestand dieses städtebaulichen Vertrages haben unsere Mandanten vertraut und hierauf im wahrsten Sinne des Wortes gebaut. Der gegenwärtige B-Planentwurf weicht hiervon maßgeblich und unter Verletzung dieser öffentlich-rechtlichen Verlässlichkeitsgrundlage unter Verstoß gegen Art. 14 GG und Art. 2 Abs.2 Satz 1 GG erheblich ab. Es ist eine erhebliche Minderung der Wohnqualität und eine erhebliche Wertminderung zu befürchten. Durch die gegenwärtigen Planungen würde die Anfahrtsmöglichkeit zum Grundstück Am Brellin unserer Mandanten entfallen. Dies ist völlig inakzeptabel,	a) Die Zufahrt der Anliegerstraße Am Brellin ist durch die Aufteilung in zwei Teilbereiche nicht mehr Bestandteil des Teilbereiches A. Durch die Festsetzungen des Teilbereiches A wird die Zufahrt nicht überplant. Eine mögliche Verlängerung der Friedrich-Ebert Straße ist in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) zu erörtern.	a) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			da hierdurch der Kontakt nach außen dieses Grundstückes nicht mehr in dem gewährleisteten und durch den städtebaulichen Vertrag garantierten Umfang erhalten wäre. Unsere Mandantschaft hat den aufgrund des städtebaulichen Vertrages errichteten großen Wendehammer bereits mitbezahlt. Diese Aufwendung würde infolge einer Durchführung der Friedrich-Ebert-Straße nutzlos und wäre daher eine Schadensposition. Hier ist mit erheblichen Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Es ist inakzeptabel, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung geführt wird. Infolge einer Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße ist mit einer erheblichen Zunahme von Verkehrsströmen zu rechnen, und zwar selbst dann, wenn es sich um 30 km/h-Zone handeln würde. Hierdurch ergeben sich erheblich und nicht zumutbare Abgas- und Lärmimmissionen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Regenwassers ist nicht mehr gewährleistet. Die Planung widerspricht dem geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 (im Weiteren FNP), und dem F-Plan aus 2000, auf dessen Bestand unsere Mandanten bei Erwerb des Grundstücks vertraut hatten. Der Widerspruch besteht insbesondere darin, dass die Straßenplanung eine derartige Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße nicht vorgesehen hatte und die Straße, in die die Straße Am Brellin mündet, sowie die weiter anschließende Straße, (Büchnerstraße) als untergeordnete Straßen im Flächennutzungsplan eingeordnet sind (dort S. 59, 87). b) 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	b) 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	b) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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. c) Im FNP 2004 ist die gesamte Fläche (Normaneubau, Kita, Spielplatz) als Wohnbebauung ausgewiesen. Geplant ist ein Einkaufsmarkt mit Stellflächen. Im FNP 2004 sind dezidiert 100 Wohneinheiten für die Fläche ausgewiesen. Im FNP 2004 ist die geplante Hauptstraße (Friedrich-Ebert-Straße) als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 ist eine öffentliche Grünfläche zwischen dem jetzigen Wohngebiet, in welchem sich der Grundbesitz unserer Mandantschaft befindet, und der Hauptstraße geplant. Als Teil der äußeren Schließung wurde dies von unserer Mandantschaft umgesetzt und finanziert. Damit verstößt der Entwurf auch gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. d) Allein die Kombination aus einer Erweiterung der vorhandenen Märkte (Norma und Edeka) und der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße führen zu überdies eigenständigen unzumutbaren Beschränkungen um Lärmschutz sowie bei Staub und Abgasimmissionen. Es ist insbesondere mit erhöhtem An- und Abfahrtsverkehr und damit einhergehenden Belastungen durch die Erweiterung der Märkte zu rechnen.	Beeinträchtigungen hinzunehmen, als dem unverfälschten Gebietstypus nach an sich zulässig ist. Im Schallschutzgutachten wurde durch Bildung eines Mittelwertes für den Orientierungswert darauf eingegangen. c) Die genannte Kennziffer zu den möglichen Wohneinheiten ist im Beiplan zum FNP enthalten. Dieser Beiplan sah lediglich die mögliche Ausnutzung mit Wohneinheiten vor. Rechtskraft entwickelt dieser Plan nicht. Es zählt lediglich die Flächenausweisung im FNP. Dieser stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die Grundzüge der FNP-Planung werden durch den B-Plan nicht berührt. Die Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen im FNP sind nicht parzellenscharf, sondern werden aufgrund des Maßstabs (M. 1:10.000) generalisiert dargestellt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wurde nicht verletzt. Der angesprochene B-Plan	c) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Dies wird durch die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße noch bestärkt. Selbst eine Tempobeschränkung führt zu keiner relevanten Verbesserung. Es ist zudem mit erheblichen Verkehrsströmen im An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen sowie mit erheblichen Verkehrsströmen allein durch die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße und dem weiteren Verkehrsfluss aus und nach Cracau. e) Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch unsere Mandantschaft ist die geplante Peripherie (Grünfläche, Wohnbebauung und Tempo-30-Zone) auch ausdrücklich zur Umsetzung genannt worden, nur deshalb haben sich unsere Mandanten zum Hausbau an dem Standort Am Brellin entschieden. Sie mussten einen großflächigen Wendehammer errichten und bezahlen. Zudem ist in der Wohngebietsplanung gem. des städtebaulichen Vertrages ausdrücklich ein Müllstellplatz für die Mülltonnen vorgesehen. Dieser fällt allem Anschein nach jetzt wohl weg. Es widerspricht den rechtlich geschützten Interessen unserer Mandanten, dass diese als Anlieger die geplante Anliegerstraße (alt bzw. neu) jetzt oder zukünftig mitbezahlen müssen. Bei dem Abriss der Garagen ist mit erheblichen Staubbelastungen, darunter von Asbeststaub, zu rechnen. Auch hiervon sind unsere Mandanten nachteilig betroffen. Der Rückbau der Wellasbestdächer ist speziell zu beobachten. Der Rückbau setzt erhebliche Gesundheitsgefahren frei. Für den B-Plan besteht keinerlei Notwendigkeit. Vielmehr würde eine derartige Gestaltung die entsprechende Nachfrage und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erst schaffen. Es sind jedoch keinerlei Verkehrsprognosen ersichtlich, die Grundlage für eine erforderliche Planung darstellen würden. Zudem ist bereits aus diesem Grund die Lärmimmissionssituation völlig unzureichend oder gar nicht ermittelt. Es ist mit erheblichen	aus 2003 kann sich nur auf das nicht abgeschlossene Verfahren des B-Planes Nr. 262-1 „Cracauer Straße“ beziehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 2006 aufgehoben. Die Grünfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches Teilbereich A. d) Der entstehende Lärm wurde in einem Schallschutzgutachten untersucht. Die Ausweisung des Sondergebietes ist möglich. Die Lärmproblematik bezüglich der Straßenverlängerung wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) untersucht. e) Von einer Umsetzung einer Wohnbebauung konnte nicht ausgegangen werden, da es keine verbindlichen Planungen gab (siehe Abhandlung unter „c“). Eine Änderung der Grünfläche, der Tempoausweisung, des Müllplatzes oder der Wendeanlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Teilbereich A. Staubbelastungen durch Abrissarbeiten sind nicht bebauungsplanrelevant. Bei den Arbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Die Notwendigkeit des B-Planes	d) kein Beschluss erforderlich e) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Lärmzusatzbelastungen zu rechnen, die bisher in einem allgemeinen Wohngebiet nicht bestanden. Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Immanent folgerichtig gelangt der B-Planentwurf damit auch zu einer Herabstufung zu einem Mischgebiet. Dies ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und wegen des damit einhergehenden Wertverlustes völlig inakzeptabel. Der Verlust des Wohnumfeldes und des Wertes ist auch durch vorliegenden Umstand zusätzlich markiert: In dem Gebiet, in welchem sich auch ein Sportplatz befindet, kommt neben der Wohnfunktion auch eine erhebliche Erholungsfunktion zu. Dies ist ein weiterer qualitativer Faktor mit Wohnwert und materiellem Wert (Lage). Diese Funktion verläuft im Wesentlichen zwischen dem vorhandenen Edeka-Markt und dem Elbufer (östlicher Elbarm). Das Grundstück und das allgemeine Wohngebiet nehmen an dieser Erholungsfunktion teil, die Erholungsfunktion ist Teil der Situationsgebundenheit, in die das Grundstück eingestellt ist. Durch den Verkehr würden erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastungen hervorgerufen. Die Verkehrssteigerung ist sogar geradezu gewünscht, um die genannten Märkte zu vergrößern. Es handelt sich hierbei nicht um eine Nebenfolge dieser Vergrößerung, sondern sogar um einen Zweck. Damit greift die Planung nachteilig in die Situationsgebundenheit des Grundstücks damit in das Eigentum ein. Sie ist nicht Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, sondern geht darüber hinaus. Verkehrsgutachten sind nicht ersichtlich. Es fehlen auch Lärmimmissionsprognosen. Der Entwurf weist bereits jetzt aus, dass die Werte nach der DIN 18006 überschritten werden, und zwar gleichgültig, ob es sich um Mischgebiete oder Wohngebiete handelt. Zudem ist zu analysieren, mit welchen Verkehrsverlagerungen bei dem Durchbau der Friedrich-Ebert-Straße zu rechnen wäre. Wir rügen bereits jetzt die	besteht darin, die gem. § 34 BauGB zulässige Einzelhandelsnutzung in Ihrer Lage zu steuern und weitere Flächen für die Gemeinnutzung (Spielplatz, KITA) im Plangebiet zu integrieren. Eine Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Eine Vorbelastung durch Lärm wurde durch die schalltechnische Untersuchung bereits festgestellt. Die Änderungen durch den geplanten Neubau betreffen lediglich eine marginale Erhöhung der Immissionen. Geringfügige Überhöhungen sind in einer Gemengelage hinzunehmen, da hier ein Mittelwert für den Orientierungswert Wohnen/ Mischgebiet ausschlaggebend ist. Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der bestehenden Gemengelage durch die direkte Nachbarschaft zu Einzelhandel in ähnlicher Größe nicht zu erwarten. Die Festsetzung eines Stadtplatzes und einer Grünfläche/Spielplatz schafft sogar Erholungswert. Die Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen wurden im Verfahren durchgeführt und werden im Zuge der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.	

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Fehlerhaftigkeit der Auslegung der Unterlagen, zumal ein Verkehrsgutachten und Immissionsprognosen in den Unterlagen nicht enthalten sind und damit die Planung bereits unvollständig ist und der Zweck der Bürgerbeteiligung leerläuft. Das Fehlen eines Verkehrsgutachtens und einer lärmtechnischen Untersuchung (mit den entsprechenden Immissionsprognosen) führt dazu, dass der gesamte Aufstellungsprozess fehlerhaft ist und keine Aussicht hat, in einen rechtsbeständigen B-Plan zu münden. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die LH Magdeburg einen derartigen B-Plan aufstellen will, obgleich Nutznießer allein Edeka als Vollsortimenter und Norma als Discounter wären. Wie in anderen Fällen auch, die in der LH Magdeburg praktiziert werden, wäre es nur fair und gerecht, wenn auch diese Nutznießer einer Vergrößerung der Verantwortung für eine derartig dann richtigerweise vorhabenbezogenen B-Plan übernehmen würden. Der Standort müsste auf die Westseite der Friedrich-Ebert-Straße verschoben werden. Sämtliche dieser Veränderungen führen zu rechtserheblichen Nachteilen und einer subjektiven Betroffenheit unserer Mandanten, die im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gem. § 47 VwGO relevant wären. Unsere Mandanten sind in ihren Rechten auf Art. 14 GG und Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG in mehrfacher Hinsicht verletzt.		

Im Zuge der Auslegung des 1. Entwurfes gingen zudem Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit folgenden Daten ein, welche sich bezüglich ihres Inhaltes ähnlich sind:

Datum	Code Bürger/ Betroffene
16.03.14	B 06
18.03.14	B 07
22.03.14	B 09

Datum	Code Bürger/ Betroffene
23.03.14	B 10
23.03.14	B 11
24.03.14	B 14
26.03.14	B 17
26.03.14	B 19
25.03.14	B 21
25.03.14	B 22
25.03.14	B 23
25.03.14	B 24
Eingang 31.03.14	B 25

Die Stellungnahmen wurden im Folgenden in Absätze getrennt aufgeführt und den im Stadtplanungsamt hinterlegten Code der Betroffenen entsprechend deren Aussagen zugeordnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellungnahmen zum Teil nicht wortwörtlich wiedergegeben werden konnten, um eine gewisse Übersichtlichkeit zu wahren.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
14	fehlende Erforderlichkeit	B 06, B 07, B 09, B 10, B 11, B 14, B 17, B 19, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Dem Bebauungsplan fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklungen und Ordnung erforderlich ist. Hieraus folgt im Umkehrschluss, dass keine Befugnis zur Planung besteht, wenn eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht gegeben ist. Die Sicherung von Flächen für innerstädtische Versorgungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ist weder dringlich noch besteht hierfür ein Bedarf. In den zugrundeliegenden Unterlagen befindet sich kein konkreter Nachweis über die tatsächliche Nachfrage. Insoweit wird die	Für die Nutzung der Fläche durch einen Discounter gab es eine konkrete Nachfrage. Aufgrund unterschiedlicher Einstellungen zur Nutzung und Gestaltung des Stadtteilzentrums sowie offener Fragen bezüglich der Notwendigkeit der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wurde ein Planbedarf gesehen. Für die	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Dringlichkeit der benötigten Flächen lediglich seitens des Stadtplanungsamtes vermutet, jedoch tatsächlich nicht nachgewiesen.	städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist es somit erforderlich, gem. § 1 Abs. 3 BauGB den B-Plan aufzustellen. Ein Planbedarf ergibt sich nicht nur aus der Notwendigkeit der festzusetzenden Nutzungen heraus. Ein B-Plan ist vielmehr ein Angebotsplan. Einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es bei der Bauleitplanung aus dem Blickwinkel der Planrechtfertigung gem. Rechtsprechung nicht.	
15	Verstoß gegen Planungsleitlinien und Optimierungsgebote	B 06, B 07, B 09, B 10, B 11, B 14, B 17, B 19, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Darüber hinaus trägt die Planung den Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB nicht ausreichend Rechnung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen weiterhin die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. In § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt, wobei insbesondere Wert auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelegt wird und die Berücksichtigung der	Eine Verletzung der Leitvorstellungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB liegen nicht vor, da der Plan keine Zustände ermöglicht, die als menschenunwürdige Umweltbedingungen, als Zerstörung der natürlichen Lebensgrundlage, als klimaschädlich oder als Verletzung der Baukultur anzusehen ist. Es gibt keine Erkenntnisse darüber, dass die Belange des Umweltschutzes – soweit im B-Plan möglich – unbeachtet	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nebst der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnungsstrukturen. Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich jedoch, dass die Planungsleitlinien und Optimierungsgebote im Rahmen der Bauleitplanung nicht bzw. nicht in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind und damit auch nicht bzw. nur unzureichend Eingang in die Abwägung gefunden haben.	blieben. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen teilweise bereits versiegelten sowie erschlossenen Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist schon deshalb gewährleistet, dass hierbei eine Maßnahme der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung gem. § 1a Abs. 2 BauGB angewandt wird und somit die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verringert wird. Die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage und eine Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfolgte im Verfahren u.a. durch die Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl gem. BauNVO, die Anwendung des Baugesetzbuches und der Durchführung und Beachtung notwendiger Untersuchungen zu Immissionen und Verkehr.	
		B 19	Unabhängig von dem Umstand, dass die bereits oben genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht hinreichend berücksichtigt worden sind, wird insoweit auch offensichtlich, dass der weitere Aspekt, nämlich dass die Belange des Umweltschutzes sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden nicht berücksichtigt worden sind, offensichtlich. In Anbetracht der geplanten Verkaufsflächen, welche in Anbetracht des Märktekonzeptes der LH Magdeburg weder erforderlich, gerechtfertigt noch dringlich sind, ist weder eine Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage noch eine Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung noch ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. So bedingt bereits die Versiegelung der Flächen die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Bevölkerung in erheblichem Maße. Derzeit erstreckt sich das Erholungsgebiet für das betreffende Wohngebiet, in welchem auch das Wohneigentum unserer Mandantin liegt, auf einen Bereich, welcher hinter dem derzeit bestehenden Edeka-Markt beginnt und sich in westlicher Richtung bis zum Elbufer zieht. Das Erholungsgebiet ist geprägt durch großflächige Grünflächen, Sportanlagen sowie die Elbpromenade, auf welcher der Elbe-Radweg verläuft. Im Falle der Realisierung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes wird dieses Gebiet künftig nicht mehr für die Erholung geeignet sein und das Landschaftsbild wird in erheblichem Maße beeinträchtigt werden.	Im Plangebiet besteht derzeit	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 06, B 07, B 09, B 10, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	So wird die Bauleitplanung nicht nur nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sondern auch nach Maßgabe des § 1a BauGB auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage verpflichtet. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. In Anbetracht der geplanten Verkaufsfläche, welche in keiner Weise erforderlich, gerechtfertigt noch dringlich ist, ist weder eine Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage noch ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Außerdem wird der Bebauungsplan auch nicht den in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB geregelten Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht. Die Versiegelung der Flächen vermindert die Erholungsfunktion der Bevölkerung in erheblichem Maße. Derzeit erstreckt sich das Erholungsgebiet beginnend hinter dem Edekamarkt in westlicher Richtung bis zum Elbufer. Es ist geprägt durch Sportanlagen sowie großflächige Grünflächen sowie der Elbpromenade, auf welcher der Elberadweg verläuft. Das Gebiet wird künftig nicht mehr für die Erholung geeignet sein. Auch das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt.	eine KITA, ein Garagenkomplex und ein überwachener unversiegelter Bereich. Die Erholungsfunktion soll durch die Festsetzungen zu Kinderpielplatz/Grünfläche und Stadtplatz gestärkt werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Festsetzungen ist nicht nachvollziehbar. Die Sportanlage in Form eines Sportplatzes und die Elbpromenade mit Radweg in der Grünanlage entlang der alten Elbe bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ein „Bedarf“ an der Verkaufsfläche muss bei der Bauleitplanung aus dem Blickwinkel der Planrechtfertigung gem. Rechtsprechung nicht nachgewiesen werden. Die Möglichkeit in einem Nahversorgungsbereich eine Verkaufsfläche zu integrieren besteht jedoch. Durch die Wiedernutzbarmachung einer teilweise bereits versiegelten Fläche und einer Innenbereichsentwicklung wird	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.	
16	Verstoß gegen den Flächen-nutzungsplan	B 06, B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 19, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Der Flächennutzungsplan der LH Magdeburg weist für den Geltungsbereich des B-Plans eine Wohnflächenbebauung aus, sodass die Festsetzung des B-Plans diesem entgegensteht. Hierdurch wird die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebene geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigt. Es liegt daher ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor.	Für das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB zählt lediglich die Flächenausweisung im FNP. Dieser stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die Grundzüge der FNP-Planung werden durch den B-Plan nicht berührt. Die Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen im FNP sind nicht parzellenscharf, sondern werden aufgrund des Maßstabs (M. 1:10.000) generalisiert dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Entwurfs widersprechen nicht den Darstellungen des FNPs als Wohnbaufläche, da sowohl eine Kita als auch eine Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche bis 800 m ² in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist	kein Beschluss erforderlich
		B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, 22, 23, 24, 25	Der aktuell gültige Flächennutzungsplan von 2013 sieht ausschließlich im Bereich der Bestandsbauten Edeka und Norma / Schlecker (neu: Rossmann) inklusive einem Teil der bestehenden Parkplätze ein Mischgebiet vor. Die Wohnbebauung entlang den Straßen „Am Brellin“, Zetkinstraße“ und „Struvestraße“, sowie eines Teils der Straße „Am Buttersteig“, die dazwischenliegende Grünfläche und die Garagenanlage sind inklusive der jeweiligen Straßenflächen als Wohnbebauung ausgewiesen.		
		B 09, B 11, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Als wir im Jahr 2001 das Grundstück Am Brellin 7c bzw. 7d erworben und dort ein Einfamilienhaus gebaut haben bzw. im Jahr 1996/1997/2009 bzw. zu einem anderen Zeitpunkt in unsere Wohnung „Potsdamer Straße 10, 10a, 10b“ eingezogen sind, galt dieser Flächennutzungsplan sowie der B-Plan 262-1 von 2005, der dem F-Plan entsprechend keinen neuen Discounter und keine Parkplätze im Bereich des Wohngebietes und der vorhandenen Grünfläche vorgesehen hat.		
		B 14	Der Flächennutzungsplan sowie der B-Plan 262-1 von 2005, hat dem F-Plan entsprechend keinen neuen Discounter und keine Parkplätze im Bereich des Wohngebietes und der vorhandenen Grünfläche vorgesehen.		
		B 09, B 11, B 14, B 17,	Der offengelegte B-Plan Entwurf 262-2 widerspricht dem aktuellen Flächennutzungsplan und hat gravierende Auswirkungen auf das		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	vorhandene Wohnumfeld. Durch Feinstaub, Lärm, Auto- und LKW-Abgase verschlechtert sich die Wohnsituation und der Wert meines Grundstücks und Einfamilienhauses wird stark gemindert. Dies war im Jahr 2001 nicht ersichtlich, da es einen gültigen F-Plan und B-Plan gab, der diese nun geplante Entwicklung ausgeschlossen hat. Die Stadt Magdeburg begeht mit dieser Maßnahme einen gravierenden Vertrauensbruch und schränkt unser Recht auf Eigentum stark ein. Daher widersprechen wir dem B-Plan 262-2 in seiner aktuellen Ausführung und der Änderung des Geltungsbereichs dieses Plans.	demnach aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wurde nicht verletzt. Der angesprochene B-Plan aus 2005 kann sich nur auf das nicht abgeschlossene Verfahren des B-Planes Nr. 262-1 „Cracauer Straße“ beziehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 2006 aufgehoben.	
17	Verstoß gegen das Magdeburger Märktekonzept	B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Entgegen der Darstellung der Stadtverwaltung handelt es sich bei dem Mischgebiet Cracauer Straße um einen Nahversorgungsbereich Typ A mit einem bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt mit einer Nettoverkaufsfläche > 800 m². Die Argumentation der Stadtteil Cracau sei unterversorgt, wird durch die Untersuchungen im Märktekonzept 2007 widerlegt. Auch dem Argument in der Begründung des Stadtplanungsamtes, ein Stadtteilzentrum im Sinne des Märktekonzepts entwickeln zu wollen, widerspreche ich. 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,	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. 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	Kein Beschluss erforderlich, da ein inhaltlich gleicher Einzelbeschluss im Folgendem zu fassen ist.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			dass bei Flächenerweiterungen (Edeka + 800 m ²) und Neuansiedlung des Discounters Norma (+800 m ²) zusätzlich zum Bestand (ehem. Norma, nun Rossmann ca. 600 m ²) 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 m ² , 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 m ² und müsste somit als Sondergebiet im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesen sein. Da dies nicht der Fall ist, besteht in diesem Punkt ein Rechtsverstoß, den die Stadt Magdeburg ahnden müsste.	erforderlich. Jedoch besteht die Möglichkeit der Etablierung eines weiteren Lebensmittelmarktes 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	
		B 11, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Das Argument der Stadtverwaltung in der Begründung Infrastruktur dritter Anstrich, dass für den Nahversorgungsbereich Cracauer Straße ausdrücklich angeführt ist, dass der Lebensmitteldiscounter im Zentrum unterhalb einer optimalen Verkaufsflächendimensionierung liegt, ist falsch.		
		B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Ich widerspreche daher der Planung der Stadtverwaltung, eine Erweiterung von Edeka und Neuansiedlung von Norma, das Ausweisen von Sondergebieten, die Märkte mit noch größeren Nettoverkaufsflächen und innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglichen. Aus diesem Grund beantrage ich, das B-Planverfahren einzustellen.		
		B 06, B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 19, B 21, B 22, B 23,	Insbesondere steht die Planung im Widerspruch zum Magdeburger Märktekonzept. Angesichts der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in der LH Magdeburg sind die quantitativen Entwicklungsspielräume auch im Hinblick auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau sehr begrenzt, sodass nach		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 24, B 25	dem Märktekonzept die Qualität- und Standortsicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Vordergrund steht. Eine Verkaufsflächenerweiterung, wie mit dem in Rede stehenden B-Plan letztlich avisiert, steht daher zu diesem Märktekonzept im Widerspruch. Zudem ist der betroffene Nahversorgungsbereich Cracauer Straße als Typ A definiert. Nahversorgungsbereiche des Typ A werden mit einer gesicherten Versorgungslage eingestuft, so dass dringende Maßnahmen nicht erforderlich sind.	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.	
		B 19	Insbesondere ist insoweit auch ein Ausbau der bestehenden Einzelhandelsstruktur in diesem Bereich nicht notwendig. Denn der Nachversorgungsbereich Typ A wird als solcher definiert, welcher Einzelhandelsmärkte mit einer Grundfläche von mehr als 800 m² hat. Der bestehende EDEKA-Markt hat insoweit bereits eine Grundfläche von 1.200 m², also das 1,5-fache der vorgesehenen Einzelhandelsfläche. Dementsprechend ist auch nach dem Märktekonzept der LH Magdeburg, welches durch einen entsprechenden Beschluss des Stadtrates verabschiedet worden ist, von einer mehr als ausreichenden Verkaufsfläche auszugehen, so dass eine Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes geschweige denn der Neubau eines weiteren Supermarktes weder notwendig noch nach dem Märktekonzept der LH Magdeburg zulässig ist. Dies gilt umso mehr angesichts des Umstandes, dass in der Seestraße ebenfalls bereits ein Supermarkt (NORMA) vorhanden ist, also in lediglich 500 Metern Entfernung.		
18	Widerspruch gegen das beschleunigte Verfahren nach § 13a, § 13	B 09, B 17	Aus der Begründung zum offengelegten B-Plan 262-2 geht nur aus einem Nebensatz hervor, dass der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird. Der § 13a Satz 3 schreibt dagegen vor, dass die Aufstellung des B-Plans nach dem beschleunigten Verfahren, sowie die wesentlichen Gründe dazu, ortsüblich bekannt zu machen sind. Dies ist mit der Information über die Offenlegung der Planunterlagen nicht erfolgt. Darüber hinaus wird der neue Bebauungsplan erhebliche negative	Mit Beschluss-Nr. 2136-73(V)14 beschloss der Stadtrat am 23.01.14 u.a. die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum B-Plan und, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Auswirkungen auf die Umwelt haben. Schon durch die aktuelle Lärm- und Schadstoffbelastung werden die EU-Grenzwerte für Wohngebiete und Mischgebiete überschritten, sodass eine Umweltprüfung, sowie die Erstellung von Lärm- und Schadstoffgutachten notwendig sind. Wir fordern daher die Planung nach dem beschleunigten, bzw. vereinfachten Verfahren zu beenden und die nötigen Gutachten und Prüfungen einzuholen.	Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 21.04.14 (Amtsblatt-Nr. 07). Notwendige Gutachten zu Immissionen und Verkehr wurden durchgeführt.	
19	frühzeitige Bürgerbeteiligung	B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Im B-Planverfahren 262-2 wird in der Begründung angeführt, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung bereits bei der Offenlegung des B-Planes im Jahr 2006 stattgefunden hat. Abgesehen davon, dass seitdem 8 Jahre vergangen sind und sich in der Zwischenzeit sowohl die Einkaufsmöglichkeiten deutlich verbessert und die Verkehrssituation in Cracau durch zahlreiche Neubaugebiete verschlechtert hat, unterscheidet sich die in 2006 vorgestellte Planung gravierend vom Bebauungsplan des Jahres 2014: Der Geltungsbereich des B-Planes wurde auf den Bereich der im Flächennutzungsplan vorgesehen Wohnbebauung (Grünflächen und Garagen) ausgeweitet. Im geänderten B-Plan ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters im Bereich der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche eingezeichnet. Vorhandene Grünflächen verschwinden und viele zusätzliche Parkplätze sind geplant. Die gravierenden Veränderungen des Bebauungsplanes 2014 im Vergleich zu 2006 und insbesondere seine zahlreichen negativen Folgewirkungen für das Plangebiet, sowie die von Wohnbebauung und Freizeitanlagen geprägte Nachbarschaft, lassen das Absehen von einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung als klaren Verfahrensmangel erscheinen. Daher erheben wir Einspruch gegen den Verzicht auf eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung.	Bürgerversammlungen wurden in den Jahren 2006, 2014, 2015 und 2017 durchgeführt.	kein Beschluss erforderlich
20	Verkehrssituation in der	B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 21,	Durch die Erweiterung des Einkaufsmarktes Edeka mit 105 Parkplätzen, Neubau des Discounters Norma mit 55 Parkplätzen, sowie der Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes mit bereits	Das EDEKA-Grundstück liegt seit dem Stadtratbeschluss vom 16.04.15 zur Änderung des	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
	Umgebung	B 22, B 23, B 24, B 25	vorhandenen 62 Parkplätzen wird die Verkehrsbelastung in der Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße, sowie die Belastung der Kreuzung Cracauer-Straße/ Friedrich-Ebert-Straße stark zunehmen. Laut den Untersuchungsergebnissen eines Verkehrsgutachters, bedeuten die rund 230 Parkplätze 5000 bis 6000 An- und Abfahrtsbewegungen von Kunden PKWs, sowie zahlreiche zusätzliche LKW Fahrten durch den Lieferverkehr. Schon jetzt bilden sich lange Staus in der Cracauer Straße und den umgebenden Straßen.	Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für den B-Plan „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In der darin enthaltenden Prognose 2030 wird nach Fertigstellung des Strombrückenzuges geschätzt, dass durch die Bebauung gem. der Festsetzungen des B-Planes statt 1.500 Kfz pro Tag 2.030 Kfz pro Tag die Sackgasse befahren. Die Untersuchung der für den Knotenpunkt Cracauer Straße/ Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße ergibt für die vorhandenen Lichtsignalanlage auch für den Prognoseverkehr eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes nach B-Planbebauung. Laut Verkehrsuntersuchung ändert sich nach Umsetzung des B-Planes das Verkehrsaufkommen in der Büchner und Babelsberger Straße nicht. Die Verkehrslärmbelastung	
		B 07	Als Kunde des Edeka Marktes gehe ich von einer stark verschlechterten Verkehrssituation bei der Zu- und Abfahrt vom Parkplatz aus. Die Parkplätzeinfahrt des Edeka Marktes kreuzt den durchgehenden Fußgänger- und Radverkehr entlang der Friedrich-Ebert-Straße in Verlängerung des Gehwegs zur Straße Am Brellin.		
		B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Ausweichverkehr tritt westlich in der Potsdamer Straße/ Büchnerstraße und östlich in der Brandstraße und im Mühlweg mit negativen Folgen für die Anwohner auf. Der zunehmende Verkehr erhöht die Lärmbelastung, die Feinstaubbelastung und die Belastung durch schädliche Abgase der betroffenen Anwohner des Stadtteils.		
		B 09, B 14, B 17, B 22, B 23	Außerdem wird der Wert unseres Einfamilienhauses und unseres Grundstücks gemindert.		
		B 09, B 14, B 17	Wir wohnen in der Straße Am Brellin und nutzen die Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße als Zufahrt zu unserem Grundstück. Gleichzeitig ist diese Zufahrt eine Feuerwehruzufahrt und der Wendehammer Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Schon jetzt wird diese Zufahrt trotz eindeutiger Kennzeichnung regelmäßig von Kunden des Edeka Marktes zugeparkt, was uns schon öfter Probleme bei der Einhaltung von Terminen bereitet hat.		
		B 09, B 17	Die Straße Am Brellin, mit ihrem schlechten baulichen Zustand, und die Potsdamer Straße sind Schulweg für unsere Kinder, die mit dem		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Fahrrad zur Schule fahren. Durch die zunehmende Verkehrsbelastung in der Potsdamer Straße wird dieser Schulweg deutlich gefährlicher, so dass wir Angst um Leben und Gesundheit unserer Kinder bzw. mein Kind haben müssen/ muss.	ausgehend von Kfz-Verkehr aufgrund der Bebauung gem. B-Plan auf die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene schutzwürdige Bebauung verursacht im untersuchten „Nullfall“ (ohne Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße) keine Überschreitungen der Orientierungswerte Verkehr für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005, Beiblatt 1 in beiden Beurteilungszeiten (Tag und Nacht). Eine erhöhte Verkehrsbelastung ist somit hinzunehmen.	
		B 24, B 25	Durch die zunehmende Verkehrsbelastung in der Potsdamer Straße wird der zukünftige Schulweg für mein Kind deutlich gefährlicher, sodass ich Angst um Leben und Gesundheit meines Kindes haben muss.		
		B 09, B 11, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	An der „Rechts- vor Links“-Einmündung der Straße Am Brellin in die Potsdamer Straße, wird den vorfahrtsberechtigten Abbiegern regelmäßig von viel zu schnell durch die Potsdamer Straße fahrenden Autos die Vorfahrt genommen.		
		B 09, B 11, B 14, B 17, B 21 bis 25	Die Parkplatzeinfahrt des Edekamarktes kreuzt den durchgehenden Fußgänger- und Radverkehr entlang der Friedrich-Ebert-Straße in Verlängerung des Gehwegs zur Straße Am Brellin.		
		B 11, B 21 bis 25	Diesen Gehweg nutze ich regelmäßig auf dem Weg zur Straßenbahnhaltestelle.		
		B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Sehr oft ist zu beobachten, dass die abbiegenden Autofahrer die Vorfahrt der Fußgänger und Radfahrer entlang der Friedrich-Ebert-Straße missachten. Es ist auch schon zu Unfällen mit Verletzten gekommen. Die Zufahrten auch zu den neu geplanten Parkplätzen sollten daher durch bauliche Maßnahmen, wie engere Kurvenradien, Aufpflasterung eines Fußgängerüberwegs, etc. entschleunigt werden.		
		B 07	Außerdem bildet sich schon jetzt zu Stoßzeiten regelmäßig ein Stau von der Ampel an der Kreuzung bis in die Parkplatzzufahrt. Das wird sich durch die Erweiterung noch verschlimmern. Dem Gutachten eines Verkehrsplanungsbüros zur Folge weist der Bebauungsplanentwurf für die Erweiterung des Edeka Marktes viel zu wenige Parkplätze aus. Da sich dadurch die Einkaufsbedingungen für mich als Kunde deutlich verschlechtern, widerspreche ich aus diesem Grund dem B-Plan Entwurf und	Die angesprochenen Vorfahrtsmissachtungen und Änderungen der Ausführungen der Bestandsstraßen sind nicht bebauungsplanrelevant. Eine Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt. Die Verlängerung der Straße ist nicht Bestandteil des Teilbereiches A.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			fordere die Einstellung des Planungsverfahrens.		
		B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Bevor weiter über den Neubau von Einkaufsmärkten und Parkplätzen nachgedacht wird, fordern wir daher die Stadtverwaltung auf, eine Verkehrsplanung für den ganzen Stadtteil Cracau in Auftrag zu geben, und für die Anwohnerstraßen und 30er-Zonen verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie Temposchwellen, Fahrbahnverengungen, usw. umzusetzen. Die Stadtverwaltung sollte umgehend die Planung einer verlängerten Friedrich-Ebert-Straße aufgeben und die Vorhaltefläche dafür aus dem B-Plan und dem Flächennutzungsplan streichen. Neue Straßen führen immer nur zu mehr Verkehr, sowie zu einer höheren Unfallgefahr und nicht zur Entlastung anderer Straßen. Aus diesen Gründen fordern wir, das B-Planverfahren 262-2 umgehend einzustellen.		
		B 06, B 09 B 10, B 11, B 14, B 17, B 19, B 21 bis B 25	Der durch die Vorhaben hervorgerufene Verkehr wird nur vollkommen unzureichend berücksichtigt.		
		B 06, B 09, B 10, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Der hervorgerufene Verkehr wird zu einer erheblichen Verkehrssteigerung und damit auch zur Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung der umliegenden Umgebung führen, dies vor allem auch deshalb, da für die Anfahrtswege Wohngebiete durchfahren werden müssen. Diese Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind ebenfalls nicht mit dem ihnen tatsächlich zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, zumal der Planung aktuelle und aussagekräftige Verkehrsgutachten nicht zugrunde liegen. Auch der B-Plan selbst weist darauf hin, dass an der Cracauer Straße die Orientierungswerte für Schallschutz nach DIN 18006 für Mischgebiete und Wohngebiete überschritten werden.		
		B 19	Durch die Erweiterung bzw. den Neubau von Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße südlich der Cracauer Straße entstehen Neuverkehre, deren		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Auswirkungen auf das Umfeld analysiert und bewertet werden müssen. Dies gilt alleine schon für den Fall, in dem die Friedrich-Ebert-Straße nur als Sackgasse an das Hauptverkehrsnetz angebunden wird. Um den Informationsbedarf im Rahmen einer Bebauungsplanänderung zu gewährleisten, ist es daher notwendig, ein Verkehrsgutachten zu erstellen und mitsamt dem B-Plan auszulegen, ergänzt um Informationen zum Lärmgeschehen. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden insoweit, zumindest wird diesseits hiervon ausgegangen, unmittelbaren Einfluss auf den zugrundeliegenden B-Plan selber haben. Es muss im Rahmen eines Verkehrsgutachtens seitens des Stadtplanungsamtes zunächst einmal ermittelt werden, ob die zu erwartenden Verkehre im Planungsraum und im angrenzenden Verkehrsnetz überhaupt leistungsfähig abgewickelt werden können und welche Modifikationen der eigentlichen Planung oder der Verkehrsanlagen für eine dem Umfeld angepasste Umsetzung notwendig sind. Ein Verkehrsgutachten sowie weitergehende Lärmuntersuchungen werden nach diesseitiger Ansicht insoweit auch zu dem Ergebnis führen, dass der zugrundeliegende Bebauungsplan unter Umständen gar nicht umsetzbar ist. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens und einer darauf aufbauenden lärmtechnischen Untersuchung sind somit eine zwingende Grundlage für eine zukunftsorientierte Planung. Ein solches Verkehrsgutachten hat die LH Magdeburg respektive hat das zuständige Stadtplanungsamt jedoch offensichtlich nicht vorgenommen. Zu erklären, dass man ein solches im Zuge der weiteren Planung einholen wolle, genügt in keiner Weise den Planungserfordernissen. Dass ein solches im Rahmen einer Erweiterung von Gewerbeobjekten mit der damit einhergehenden zu erwartenden höheren Kunden- und Verkehrsfrequenz nicht bereits vor Aufstellung des B-Planes eingeholt worden ist, muss bereits mehr als befremdlich genannt werden, da insoweit klare gesetzliche Vorgaben des BauGB seitens		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			des Stadtplanungsamtes schlichtweg ignoriert werden.		
21	Umwelt- und Naturschutz	B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Durch die Neubebauung des Plangebietes mit einem Discounter und die Erweiterung des bestehenden Edeka Marktes 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.	Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen integriert (z.B. 1 Baum je 6 Stellplätze). Außerdem sind die vorhandenen Bäume über die Baumschutzsatzung 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.	Kein Beschluss erforderlich , da ein inhaltlich gleicher Einzelbeschluss im Folgendem zu fassen ist.
22	Zitat aus Verkehrs-	B 06, B 07, B 09, B 10,	Um die Verkehrssituation fachlich versiert bewerten zu lassen, hat die Interessengemeinschaft (IG) Friedrich-Ebert-Straße ein	Das EDEKA-Grundstück liegt seit dem Stadtratbeschluss vom	kein Beschluss

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
	untersuchung	B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Verkehrsplanungsbüro beauftragt, den B-Plan auf seine möglichen verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen. Nachfolgende Auszüge aus der Untersuchung sollen als Teil der Einwendungen eingebracht werden: - Beginn Zitat - 1. Neben einer momentan im Umbau befindlichen Rossmann-Filiale im Planungsraum sind auch mögliche weitere Flächennutzungsänderungen im näheren Umfeld zu berücksichtigen. Ein allgemeiner Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2030 ist in die Prognose einzubeziehen. 2. Der Abwicklung der Fahrten auf den Betriebsgeländen kommt bei der Planung eine besondere Rolle zu, da neben dem Kfz-Verkehr auch Radfahrer und Fußgänger berücksichtigt werden müssen. Hierbei ist insbesondere auch auf die Zufahrtswege des Lieferverkehrs zu achten, die in beiden Fällen über die Parkplatzanbindung zufahren. 3. Mögliche Kfz-Fahrten zwischen den Einrichtungen (erst Einkauf Edeka, dann Norma oder umgekehrt) sind zu berücksichtigen, insbesondere in Bezug auf die Sicherheit der vorhandenen Fußgänger- und Radfahrerachse zwischen der Potsdamer Straße und der Cracauer Straße. Neben den angrenzenden Wohngebieten werden hier auch die Sportanlagen westlich der Struvestraße erschlossen. Eine sichere Führung des nichtmotorisierten Verkehrs ist sicherzustellen. Auch hierzu werden keine Aussagen getroffen. 4. Insbesondere bei der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes müssen aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse Stellplätze verlegt werden oder ggf. entfallen. Es wird dabei nicht erläutert, wo hier möglicherweise neue Stellplätze entstehen sollen, zumal die Parkplätze im Bestand bereits gut frequentiert sind. Insgesamt sollen aber für Edeka ca. 120 Stellplätze und für Norma ca. 60 Stellplätze vorgehalten werden, was den gängigen Richtlinien	16.04.15 zur Änderung des Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Verkehrsuntersuchung für den Geltungsbereich des B-Planes sowie die umliegenden, von einer Veränderung der Verkehrsführung betroffenen Bereiche wurde durchgeführt. Die Ergebnisse bezüglich der Straßenverlängerung werden in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) ausgewertet, um die bauliche Ordnung des Plangebietes durch zeitlich abschätzbaren Satzungsbeschluss sicherzustellen. Die Verkehrszunahme durch die Festsetzungen des B-Planes wurde in der Schallschutzuntersuchung berücksichtigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ausführung der durch den B-Plan möglichen baulichen Anlagen keine Überschreitung der Orientierungswerte Verkehr verursacht wird. Fuß- und	erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			(Empfehlungen für den ruhenden Verkehr EAP 05) sowie der Stellplatzordnung der Stadt Magdeburg entspricht (Großflächiger Einzelhandel: 1Stpl. je 10 bis 20 qm Verkaufsfläche). Für eine Aussage zum Lärmgeschehen ist die Zuordnung der Stellplätze (hier besonders Edeka) im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung äußerst wichtig. 5. im Rahmen der aktuellen Planung ist auch der Knotenpunkt Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße von besonderem Interesse. Zwar ist der südliche Knotenarm der Friedrich-Ebert-Straße relativ gut ausgebaut (separater Linksabbiegestreifen sowie gemeinsamer Fahrstreifen für Geradeausverkehr und Rechtsabbieger), jedoch werden auf der Cracauer Straße als zentraler Hauptverkehrsstraße die Linksabbieger zusammen mit dem Geradeausverkehr geführt, die Rechtsabbiegestreifen sind relativ kurzdimensioniert. 6. Zusätzlich verkehrt hier die Straßenbahnlinie 4 entlang der Cracauer Straße, die sich den Hauptfahrstreifen zusammen mit dem Kfz-Verkehr teilt. Hinzu kommt ein relativ starker Linksabbiegestrom aus der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße stadtauswärts in die Genthiner Straße. 7. Der Knotenpunkt ist demnach im Bestand nicht optimal ausgebaut. Im Rahmen der Planung ist es deshalb notwendig, die Auswirkung der zusätzlich zu erwartenden Verkehre zu prüfen. Nach dem aktuellen Stand der Technik ist hierbei eine Knotenpunktbewertung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009) durchzuführen, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des Knotenpunktes zu ermitteln. 8. Aussagen über Rückstaulängen und Wartezeiten sind hierbei enorm wichtig, um Rückschlüsse über die Art und Größe der angebundenen bzw. geplanten Einrichtungen im südlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zu treffen. Neben der Verkehrsqualität im heutigen Bestand stellt sich hierbei die Frage,	Radverkehrsanlagen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu entsprechend bestehender Richtlinien zu planen. Die Lage der Stellplatzanlage wurde festgesetzt, sodass das durchgeführte Schallschutzgutachten darauf Rücksicht nehmen konnte.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			ob die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre im Knotenpunkt Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße überhaupt aufgenommen werden können und wie sich diese auf den Verkehrsfluss entlang der Cracauer Straße auswirken. Ggf. müssen bauliche Maßnahmen zur Optimierung des Knotenpunktes getroffen werden. Optimal wäre es in diesem Fall, die Höhe der Neuverkehre durch eine geschickte Wahl der Bebauung innerhalb des B-Plan-Gebietes zu steuern. Eine Aussage über die leistungsfähige verkehrliche Erschließung ist zu treffen. 9. Sollte die Friedrich-Ebert-Straße zukünftig einmal bis zur Potsdamer Straße durchgebunden werden (momentan im B-Plan 262-2 als Vorhaltetrasse), wird es aller Wahrscheinlichkeit zu großräumigeren Verkehrsverlagerungen kommen. Zu den Verkehren der angebundenen Einrichtungen kommen dann auch Durchgangsverkehre hinzu, die die Cracauer bzw. die Genthiner Straße aus Zeitgründen umfahren. U.a. führt hier die Straßenbahn als Pulkführer mitsamt den Haltepunkten im Straßenverlauf zu spürbaren Zeitverlusten entlang der Hauptverkehrsachse, so dass Schleichfahrten durch angrenzende Wohngebiete und über die „Verbindungsstrasse“ Friedrich-Ebert-Straße begünstigt werden. Im ungünstigsten Fall können hierbei mehrere tausend Fahrten in sensible Stadtbereiche verlagert werden. 10. Im Rahmen der B-Plan-Änderung müssen hierzu ebenfalls Aussagen mit Hilfe von Verkehrsmodellrechnungen getroffen werden, so dass eine klare Aussage zum Sinn und Zweck der „Vorhaltetrasse“ und den Auswirkungen auf den Planungsraum, insbesondere für die Anlieger, getroffen werden kann. Fazit 1. Durch die Erweiterung bzw. den Neubau von Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße südlich der Cracauer Straße entstehen Neuverkehre, deren		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Auswirkungen auf das Umfeld analysiert und bewertet werden müssen. Dies gilt alleine schon für den Fall, in dem die Friedrich-Ebert-Straße nur als Sackgasse an das Hauptverkehrsnetz angebunden wird. Bei einer Durchbindung der Trasse an die Potsdamer Straße sind dabei noch weiterführende Untersuchungen notwendig, um Verkehrsverlagerungen aufzuzeigen. 2. Um den Informationsbedarf im Rahmen einer B-Plan-Änderung zu gewährleisten, ist es daher notwendig, ein Verkehrsgutachten zu erstellen und mitsamt dem B-Plan auszulegen, ergänzt um Informationen zum Lärmgeschehen. Ohne diese Aussagen lässt sich das Ausmaß einer Bebauungsplanänderung gar nicht bzw. nur unzulänglich abschätzen. 3. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens können dabei auch unmittelbaren Einfluss auf die B-Plan-Änderung selber haben. So kann z.B. festgestellt werden, ob die zu erwartenden Verkehre im Planungsraum und im angrenzenden Verkehrsnetz überhaupt leistungsfähig abgewickelt werden können und welche Modifikationen der eigentlichen Planung oder der Verkehrsanlagen für eine dem Umfeld angepasste Umsetzung notwendig sind. 4. Ein Verkehrsgutachten sowie weitergehende Lärmuntersuchungen können auch zu dem Ergebnis führen, dass die im B-Plan vorgesehenen Änderungen unter Umständen gar nicht umsetzbar sind. Es ist im eigentlichen Sinne also gar nicht möglich, eine B-Plan-Änderung zu beschließen, ohne vorab die generelle Machbarkeit, insbesondere hinsichtlich des Verkehrs- und Lärmgeschehens, zu überprüfen. Zumal der B-Plan 262-2 vorhabenbezogen ist, da explizit Edeka als Vollsortimenter und Norma als Discounter genannt werden. 5. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens und einer darauf aufbauenden lärmtechnischen Untersuchung sind somit eine zwingende Grundlage für eine zukunftsorientierte Planung und einen bürgernahen Beteiligungsprozess. Erst durch die		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Veröffentlichung dieser Untersuchungen ist es überhaupt möglich, qualifizierte Einwendungen im Rahmen der B-Plan-Auslegung zu verfassen. Dementsprechend ist eine erneute Auslegung des B-Plans 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ erforderlich, in der die Unterlagen durch eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Lärmgutachten ergänzt werden. - Ende Zitat –		
		B 10	Den Ergebnissen/ dem Fazit dieser Untersuchung kann ich mich als Anwohner nur anschließen, ebenso dem alternativen B-Plan der IG Friedrich-Ebert-Straße.		
23	Wohnsituation	B 06, B 10	Ich bin 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).	Das Plangebiet grenzt an ein Wohngebiet, welches sich bereits in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Nahversorgungsgebiet befindet. Die Wohnhäuser liegen 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 und weitere bauliche Maßnahmen), wird diese Vorbelastung geringfügig erhöht. Die konkrete	Kein Beschluss erforderlich , da ein inhaltlich gleicher Einzelbeschluss im Folgendem zu fassen ist.
		B 06	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.		
		B 19	Unsere Mandantin ist Eigentümerin des von ihr selbst genutzten Wohneigentums unter der Adresse Am Brellin 7. Gemeinsam mit unserer Mandantin wird das Haus insoweit noch vom Ehemann unserer Mandantin bewohnt. Zum Wohneigentum zählen insbesondere auch Außenwohnbereiche wie Terrasse, Balkone und Garten, die ganzjährig, aber vor allem während der wärmeren Jahreszeiten, bis in die späten Abendstunden von unserer Mandantin und ihrem Ehemann genutzt werden. 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		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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	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.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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. Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen und die damit einhergehende Vergrößerung der Parkflächen und die damit wiederum einhergehende Vergrößerung der Lärm- und Schadstoffeinwirkungen sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Zerstörung des Erholungsgebietes verringert sich auch der Wert des Wohneigentums unserer Mandantin in ganz erheblichem Maße und greift somit auch ihr Recht auf Eigentum ein.		
24	Naherholung	B 14, B 24, B 25	Ich halte mich mit meiner Familie viel auf der Freifläche unseres Grundstücks auf.	Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der bestehenden Gemengelage durch die direkte Nachbarschaft	kein Beschluss erforderlich
		B 17	Ich fahre jeden Tag mit dem Fahrrad die Strecke zum Sportverein, zum Einkaufen und zur Arbeit, um körperlich fit zu bleiben. Meine		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Kinder fahren mit dem Fahrrad zur Schule und nutzen die Grünfläche im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße zum Spielen und Toben. Wir halten uns außerdem viel auf der Freifläche unseres Grundstücks auf.	zu Einzelhandel in ähnlicher Größe nicht zu erwarten. Die Festsetzung eines Stadtplatzes und einer Grünfläche/Spielplatz schafft Erholungsfunktion.	
		B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes 262-2 würde den Naherholungswert unseres Grundstücks und der unmittelbaren Umgebung für die Bewohner zunichte machen. Andere Naherholungsmöglichkeiten sind nicht gut zu erreichen, da bis zu den nächsten Grünflächen oder Spielplätzen mehrere stark befahrene Straßen überquert werden müssen und teilweise weitere Entfernungen zurückzulegen sind. Die zunehmende Verkehrsbelastung, der steigende Lärmpegel, Feinstaub und Abgase haben negative Auswirkungen besonders auf die Gesundheit von Kindern. Die Lebensqualität im Wohngebiet Potsdamer Straße geht verloren. Daher lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 262-2 ein und fordere die Stadtverwaltung auf, das Planverfahren einzustellen.		
25	Lärm/ Verkehr/ Abfall	B 06, B 10	Unser Grundstück grenzt unmittelbar an den Edeka-Parkplatz bzw. an die Entladezone der LKWs. Wir können und werden durch den Dauerlärm der parkenden PKW, der an- und abfahrenden LKW und Kühltransporter und der Papierpresse nicht mehr ausreichend schlafen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 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.	kein Beschluss erforderlich
		B 06	Unser behinderter Sohn hat sein Zimmer auf der Nordseite unseres Hauses direkt an genanntem Parkplatz, er benötigt dringend eine ungestörte Nachtruhe. Ständig fahren Versorgungsfahrzeuge schon ab 5.00 Uhr den Markt an und warten oft mit laufenden Kühlaggregaten auf die Entladung ab 6.00 Uhr. Meine selbst durchgeführten Lärmmessungen ergeben Werte bis 70/72 db (A). Diese Größenordnung ist für ein Wohngebiet nicht statthaft. Ich befürchte durch fehlende Ruhe am Tag und in der Nacht eine starke Beeinträchtigung unserer Gesundheit und sehe unser Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit verletzt.		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 10	Auch tagsüber nervt der Lärmpegel erheblich. Die Papierpresse bspw. ist doppelt so groß wie vor der letzten Sanierung des Marktes und auch dementsprechend doppelt so laut. Da ich berufstätig bin, ist es vor allem am Samstag, wenn ich meine Regenerationsphase beanspruche, besonders störend und nicht gesundheitsfördernd. Das Zimmer meines Sohnes befindet sich direkt der Seite des EDEKA-Marktes zugewandt, wo die Versorgungsfahrzeuge schon ab 5.00 Uhr den Markt anfahren und oft mit laufenden Kühlaggregaten auf die Entladung ab 6.00 Uhr warten.		
		B 06, B 10	Der geplante Ausbau des Edeka-Marktes wird zu einer erheblichen Verstärkung des PKW und LKW Verkehrs führen. Wir lehnen deshalb diese Planungsabsichten ab. Wir akzeptieren auch nicht die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung unmittelbar vor unserem Grundstück.		
		B 06	Ein abschreckendes Beispiel einer solchen Einrichtung ist auf der Westseite des Parkplatzes zu besichtigen.		
		B 10	Der Wert des Grundstückes sinkt dadurch, weil kein Tageslicht mehr durch die Fenster dringen kann und wir praktisch in einer Dunkelkammer sitzen.		
26	Lärm/ Feinstaub/ Abgase	B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Durch die IG Friedrich-Ebert-Straße wurde eine Stellungnahme zum 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/oder Bewohner des Einfamilienhauses Am Brellin 7c, 7d bzw. 8 bzw. der Immobilie Potsdamer Straße 10, 10a, 10b sind wir von zunehmendem Lärm und erhöhter Feinstaubbelastung durch die	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. Die Veränderung einer Sichtbeziehung ist kein bebauungsplanrelevanter Belang.	Kein Beschluss erforderlich , da ein inhaltlich gleicher Einzelbeschluss im Folgendem zu fassen ist.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Erweiterung des Edekamarktes und den Neubau des Discounters Norma (B 11, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25: und insbesondere durch die Verlängerung der F.-E.-Str.) direkt betroffen.	Der Hinweis zur Anlieferung des Edeka-Marktes wurde zur Kenntnis genommen. 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.	
		B 09	Der Garten unsers Einfamilienhauses dient uns zur Erholung in unserer Freizeit. Durch die Lage im Südwesten unseres Hauses würde bei Neubau des Discounters Norma in Richtung des Parkplatzes liegen.		
		B 09, B 14, B 17	Das Fenster unseres Badezimmers bzw. meines Schlafzimmers bzw. eines Kinderzimmers zeigt in nordöstlicher Richtung direkt auf den Parkplatz und die Ladezone des Edekamarktes. Und die Fenster der Kinderzimmer in östlicher Richtung mittelbar auf den Parkplatz und die Ladezone des Edekamarktes. Entgegen der städtischen Verordnung fahren schon ab 5:00 Uhr früh regelmäßig LKW zur Belieferung des Edekamarktes an und warten oft mit laufendem Motor und Kühlaggregat auf den Ladebeginn um 6:00 Uhr. Mehrfach wird somit während den Nachtstunden der zulässige Geräuschpegel für Wohngebiete überschritten. An verschiedenen Wochentagen, sowie Samstagen wurden mehrfach Messungen durchgeführt, die diesen Sachverhalt belegen.	Der Verlust der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten (siehe Abwägung Nr. 3, lfd. Nr. 24). Die Lärmbelastung der Parkplatzanlage und des zunehmenden Verkehrs wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Durch Maßnahmen, welche im Planteil B textlich festgesetzt wurden, werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.	
		B 11, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Das Fenster meines Schlafzimmers zeigt in nordöstlicher Richtung direkt auf die Potsdamer Straße und die Einmündung Potsdamer Straße / Am Brellin.		
		B 11, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Der Garten unserer Wohnanlage bzw. meines Einfamilienhauses dient mir zur Erholung in meiner 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.	Durch die offene Bauweise und die lediglich geringfügige Verkehrserhöhung entsprechend der Verkehrsuntersuchung ist davon auszugehen, dass eine	
		B 14, B 17	Das Kinderzimmerfenster meiner Enkelin bzw. das Schlafzimmerfenster liegt in nordwestlicher Richtung und würde bei Neubau des Discounters Norma direkt in Richtung des Parkplatzes liegen.		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 09, B 14, B 17	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.	Überschreitung der Luftqualitätsstandards gem. 39. BImSchV nicht erfolgt. Das zuständige Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt.	
		B 09	Durch die Lage unseres Hauses direkt zur Grenze des Edeka Parkplatzes erwarten wir durch die Erweiterung des Marktes eine höhere Lärm- und Feinstaubbelastung.	Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung ist abzusehen, dass die Immissionsrichtwerte auch durch den Bau eines Discounters/ Getränkemarktes eingehalten werden (siehe Abwägung Nr. 3, lfd. 23).	
		B 19	Insoweit steht zu erwarten, dass der hervorgerufene Verkehr zu einer erheblichen Verkehrssteigerung und damit auch Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung der umliegenden Umgebung führen wird, dies vorallem auch deshalb, da für die Anfahrtswege Wohngebiete durchfahren werden müssen.		
		B 09, B 11, B 14, B 17, B 19, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	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 so weit wie möglich zu vermeiden. Bei der Überplanung von vorbelasteten Gebieten gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern, auch bei einer „heranrückenden Bebauung“. Diese Aspekte sind offensichtlich ebenfalls nicht berücksichtigt worden.		
		B 09, B 11,	Nachweislich führen Lärmbelastungen und Feinstaubbelastungen,		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	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.		
		B 09, B 14, B 17	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.		
		B 19	Unsere Mandantin würde insoweit mit ihrem Wohneigentum direkt neben den geplanten erweiterten Parkplätzen der Supermärkte liegen. Hierdurch käme es naturgemäß zu einer ganz erheblichen Ausweitung der Schadstoff-, Feinstaub- und Lärmbelastung, welche sich unmittelbar auf das Wohneigentum unserer Mandantin und damit auch auf unsere Mandantin selber auswirken wird. Diese Beeinträchtigung unserer Mandantin sowie der Nachbarschaft ist offensichtlich nicht mit dem ihnen tatsächlich zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, zumal der Planung aktuelle und aussagekräftige Verkehrsgutachten und lärmtechnische Untersuchungen nicht zugrunde liegen. Erstaunlich ist dies auch vor dem Hintergrund, als dass der Bebauungsplan selber darauf hinweist, dass an der Cracauer Straße die Orientierungswerte für Schallschutz nach DIN 18006 für Mischgebiete und Wohngebiete überschritten werden.		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 09, B 11, B 14, B 17, B 21 bis B 25	Um uns und unsere Familien vor diesen Auswirkungen zu schützen, widersprechen wir dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und fordern die Einstellung des Verfahrens.		
27	Zustand Edeka-Markt	B 06, B 10	Zurzeit präsentiert sich der Edeka-Parkplatz und die Andienungs- und Lagerfläche auf der östlichen Seite entlang des Buttersteiges regelmäßig in einem bedenklichen Zustand.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 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.	kein Beschluss erforderlich
		B 10	Bereits 2006 habe ich auf diesen Missstand aufmerksam gemacht.		
		B 06, B 10	Es ist zu befürchten, dass mit der Erweiterung der Verkaufsflächen dieser Missstand noch zunehmen wird. Deshalb sollte die Edeka-Einrichtung auf den vorhandenen Flächen modernisiert und saniert werden. Die Andienung ist einzuhausen bzw. umzubauen, um den Lärm zu minimieren und sie sollte nur noch zwischen 8.00 und 14.00 Uhr erfolgen/ genehmigt werden. Die Ausfahrt sollte optional auf der östlichen Seite erfolgen. Nach der Umsetzung des Bebauungsplans B-262-2 verfügt die Friedrich-Ebert-Straße auf der Südwestseite über 230 Parkplätze. Nach Aussage einer privaten Verkehrsprognose könnten täglich zwischen 4000-6000 Parkierungen auf diesen Flächen erfolgen. Gleichzeitig würden die LKW-Andienungen für Edeka, Norma und Rossmann ablaufen. Zwischen diesen sich kreuzenden Verkehren bewegen sich Fußgänger und Radfahrer auf der F.-E.-Straße zwischen der Cracauer Straße und der Potsdamer Straße. Außerdem werden auch die Kunden der drei Einrichtungen zwischen den Verkehren mit ihren Einkaufswagen die Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer verstärken.		
28	Standort Glascontainer	B 07, B 09, B 14, B 17, B 24	Im B-Plan Entwurf 262-2 wurde der Platz für den Glascontainer von der Parkplätzeinfahrt Rossmann näher zur Wohnbebauung Am Brellin 7, 7a-e, 8 verschoben. Dies stellt für mich eine schlechtere Erreichbarkeit mit dem PKW beim Entsorgen von Glasflaschen dar. Daher fordere ich den Glascontainer-Stellplatz am alten Standort an der Nordseite der Friedrich-Ebert-Straße zu belassen.	Der beschriebene Standort liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Teilbereich A) und wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
29	Mülltonnenstellplatz/ Müllfahrzeuge	B 09, B 14, B 17	Der Wendehammer dient nicht nur der Zufahrt zum Wohngebiet Am Brellin 7, 7a-e, 8 sondern auch als Zufahrt und zum Wenden der Müllfahrzeuge. Auf Anordnung der Stadt Magdeburg musste außerdem ein Mülltonnenstellplatz am Wendeplatz gebaut werden, an dem die Mülltonnen zur Leerung bereitgestellt werden. Dies geht aus dem städtebaulichen Vertrag zur Erschließung der Grundstücke Am Brellin 7-7e und aus den Besprechungsprotokollen der Stadt, des städtischen Abfallwirtschaftbetriebes mit dem Erschließungsträger und dem Planer Ingenieurbüro Lange & Jürries hervor. Wir fordern daher, dass der Wendehammer und der Mülltonnenstellplatz erhalten bleiben.	Der beschriebene Standort liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Teilbereich A) und wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
30	Feuerwehrzufahrt und Bewegungsfläche	B 06, B 10	Der Buttersteig ist eine Sackgasse, in der Halteverbot besteht. Sehr oft ist aber diese Zufahrt zugeparkt. Das Einfamilienhaus von B 06 liegt am Ende dieser Straße 75 m von der Cracauer Straße entfernt. Im Brandfall ist die Feuerwehr auf den Edeka-Parkplatz zur Anfahrt und als Bewegungsfläche angewiesen. Sofern hier unmittelbar vor unserem Grundstück auf der Nordseite Lärmschutz errichtet würde, käme die Feuerwehr mit großem Gerät nicht an unser Gebäude heran.	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.	kein Beschluss erforderlich
		B 10	Aus brandschutztechnischer Sicht halte ich die Errichtung einer Schutzwand für mehr als bedenklich und im Ernstfall auch für lebensbedrohlich.	Die angesprochene Wendeanlage liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Teilbereich A). Der Hinweis wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) berücksichtigt.	
		B 09, B 14, B 17, B 19	Die Zufahrt zum Wohngebiet „Am Brellin 7, 7a-e, 8“ musste zur Erschließung auf Anordnung der Stadt mit einer Zufahrtsstraße, sowie einem Wendehammer auf Kosten des Erschließungsträgers und der Grundstückseigentümer (auch Mandantin B 19 hatte diesbezüglich Kosten zu tragen) neu gebaut werden. Dies geht aus dem städtebaulichen Vertrag zwischen der LH Magdeburg und dem Erschließungsträger Fa. „Schulze-Ardey & Folkerts GbR“ der im September 2009 unterzeichnet wurde hervor. Die Zufahrt dient als Feuerwehrzufahrt, der Wendehammer außerdem als Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Die private Zufahrtsstraße		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			vom Wendehammer bis zum letzten Haus „Am Brellin 7d“ ist ca. 57 m lang und aufgrund des in der Baugenehmigung geforderten Grünstreifens nur 3,5 m breit. Ab einer Entfernung von 50 m zum öffentlichen Straßenraum besteht die Notwendigkeit einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr, da sonst im Fall eines Brandes nicht schnell genug gelöscht werden kann, bzw. die Rettung erschwert wird. Im neuen B-Plan Entwurf der Stadt ist diese Bewegungsfläche nicht mehr eingezeichnet.		
		B 09, B 14, B 17	Wir fordern daher den Erhalt des bestehenden Wendehammers als Feuerwehrezufahrt sowie als Bewegungsfläche entsprechend §5 BauO LSA und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBI LSA Nr. 21 vom 18.07.2011), sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“.		
		B 19	Die insoweit seitens unserer Mandantin wie auch der übrigen Anwohner getätigten Investitionen wären mithin nutzlos aufgewandt. Dies erstaunt umso mehr, als dass es seinerzeit die LH Magdeburg selber war, welche die Zufahrtsstraße nebst Wendehammer anordnete.		
31	Garagen-komplex Struvestraße	B 11	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.	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.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				Garagen zur Verfügung zu stellen.	
32	Wert-minderung des Eigentums	B 06, B 10	Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche und der damit einhergehenden Vergrößerung der Lärm- und Schadstoffentwicklung sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringert den Wert meines Grundstücks und greift in mein Recht auf Eigentum ein. Der B-Plan 262-2 mit seinen Änderungen gegenüber 262-1 wird den Wert meines Grundstücks erheblich verringern. Deshalb behalte ich mir vor, im weiteren Verfahren eine Beweissicherung für mein Haus und Grundstück zu fordern.	Die festgesetzte Verkaufsfläche befindet sich in einem Nahversorgungsbereich, indem bereits eine Zulässigkeit bezüglich der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB gegeben ist. Das Landschaftsbild (Garagenkomplex mit angrenzendem unversiegelten Bereich) wird durch die Festsetzungen (Sondergebiet Einzelhandel, KITA, Grünfläche/ Spielplatz, Stadtplatz) nicht beeinträchtigt. Eine Überschreitung der Luftqualitätsstandards gem. 39. BImSchV ist durch die Festsetzungen nicht zu erwarten (siehe Abwägung lfd. Nr. 26). Geringfügige Beeinträchtigungen sind hinzunehmen. Ein etwaiger Wertverlust ist nicht bebauungsplanrelevant.	kein Beschluss erforderlich
		B 09, B 17, B 22, B 23, B 25	Zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Einzugs unserer Immobilie/ Eigentumswohnung bzw. in unsere Wohnung, war diese erheblich mehr wert, als es Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage direkt neben mehreren Supermärkten und Discountern an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße sind. Der Preis des von uns zur Eigennutzung und als Altersversorgung gebauten Einfamilienhauses bzw. erworbenen Immobilie verliert aufgrund der erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität, ausgelöst durch die Änderung des B-Planes gegenüber dem B-Plan 262-1, ca. 1/3 des Wertes. Dieser Wertverlust wird im Wesentlichen durch die Änderungen in der zulässigen Bebauung der Stadt Magdeburg verursacht. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt und verringert somit den Wert unseres Grundstücks bzw. unserer Immobilie.		
		B 14	Ich besitze mein Einfamilienhaus Am Brellin 8 bereits seit 19xx, noch bevor der Edeka Markt direkt angrenzend an mein Grundstück gebaut wurde. Als Lärmschutzmaßnahme wurde damals ein 4 Meter hoher Holzzaun errichtet, der aufgrund bisher noch nie durchgeführter Holzschutzmaßnahmen oder Wartungsarbeiten inzwischen große Schäden aufweist. Versprochen wurde damals seitens des Investors Edeka die Grenzwerte nach DIN 18005 einzuhalten. Da der Holzzaun aufgrund seiner Bauweise aber		
				Der B-Plan 262-1 „Cracauer Straße“ erlangte keine Rechtskraft. Im Jahr 2006 wurde das Verfahren durch Stadtratsbeschluss aufgehoben.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			besonders durch niederfrequenten Schall von LKWs in Schwingungen versetzt wird, werden die Grenzwerte an mehreren Messstellen meines Hauses regelmäßig überschritten. Gemessen wurde 0,5 Meter vor meinem Schlafzimmerfenster (nordöstliche Ausrichtung) und vor dem Kinderzimmerfenster meiner Enkelin. Sowohl durch die zusätzliche Erweiterung des Edeka Marktes und den Neubau von Parkplätzen bis direkt an die nördliche Grenze meines Grundstücks, als auch den geplanten Neubau eines Discounters Norma, wird mein Einfamilienhaus nun zusätzlich von Norden aus der Lärmbelastung ausgesetzt. Selbst bei Erweiterung und Verbesserung der Lärmschutzwand können die Grenzwerte für Wohngebiete nicht eingehalten werden. Außerdem wird mein Einfamilienhaus laut Planung der Stadt Magdeburg wie in einer Insellage nahezu komplett mit Parkplätzen und Lärmschutzwänden umbaut. Der Wert meines als Altersvorsorge und als Immobilie für meine Enkelin gebauten Hauses verliert dadurch nahezu seinen kompletten Wert. Zudem geht die Wohnqualität verloren und der Garten, der meiner Familie und mir zur Erholung dient kann nicht mehr genutzt werden. Dieser Wertverlust wird durch die wesentlichen Änderungen in der zulässigen Bebauung der Stadt Magdeburg verursacht.	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.	
		B 09, B 14, B 17, B 22, B 23, B 25	Hierin sehen wir unser Recht auf Eigentum stark beeinträchtigt. Um diesen Wertverlust und Verlust unserer privaten Altersversorgung zu verhindern, fordern wir den B-Plan 262-2 nicht zu beschließen bzw. das Planverfahren sofort einzustellen.		
33	Alternative zum B-Plan-Entwurf der Stadtverwaltung	B 07, B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Als Alternative zum B-Plan Entwurf der Stadtverwaltung begrüße ich den Vorschlag der Mitglieder der IG Friedrich-Ebert-Straße ein grünes Ortsteilzentrum mit Wohnbebauung zu planen. Das Plangebiet soll am Nordrand über einen Spielplatz, eine parkähnliche Grünanlage mit Sitzbänken und eine Mehrzweckfläche verfügen, auf der Veranstaltungen, wie z.B. ein Weihnachtsmarkt veranstaltet werden können. Ich schließe mich den grundlegenden	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	Kein Beschluss erforderlich , da ein inhaltlich gleicher Einzelbe-

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Ideen dieser Alternativplanung an und fordere die Stadtverwaltung auf, auf Basis der vorliegenden Alternativplanung einen neuen Bebauungsplanentwurf aufzustellen.	Notwendigkeit der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wurde ein Planbedarf gesehen. Somit soll im Plangebiet eine Sonderfläche Einzelhandel, ein Spielplatz, eine Gemeinbedarfsfläche für die bestehende KITA und ein Stadtplatz festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Unterbringung der verschiedenen Nutzungen wurde der Entwurf (Teilbereich A) erarbeitet. Eine Berücksichtigung des Alternativplanes (Anlage 1) ist aufgrund der Flächenaufteilung nicht möglich.	schluss im Folgendem zu fassen ist.
		B 06	Die Interessengemeinschaft Friedrich-Ebert-Straße hat einen zweiten Entwurf eines alternativen Entwicklungsplans für das zur Rede stehenden Planungsgebiet als Grundlage für einen alternativen B-Plan erarbeiten lassen, der dem Einwendungen beigelegt ist (Anlage 1). Der Plan sieht vor, die Friedrich-Ebert-Straße als Sackgasse in die vorgeschlagene Einfamilienhausbebauung zu führen und dadurch den Plan zur Einbindung der Straße in die Potsdamer Straße zu verhindern. 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 Umfahrungsstraße für den Durchgangsverkehr Richtung Randau, Calenberge und Schönebeck in Angriff zu nehmen und mittelfristig umzusetzen. Weiter wird vorgeschlagen, das Plangebiet entlang der Struvestraße mit einer Reihe Miet- und Eigentumsgaragen für die direkten Anwohner, die ihre Garagen verlieren werden und Eigentümer der Reihenhausbauung zu versorgen. Am nördlichen Ende der Struvestraße kann eine Kindertagesstätte mit einem östlich herzustellenden Spielplatz und ggf. Mietergärten für die Anwohner der Zetkinstraße entstehen. Die derzeitigen vorhandenen Grünflächen zwischen dem zukünftigen Rossmann Markt sind zu erhalten und als grünes Ortsteilzentrum mit einem öffentlichen Spielplatz und einer allgemeinen Fläche für z. B. Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Veranstaltungen u.a. für Cracau auszubauen. Als	Die Frage der Notwendigkeit einer Umgehungsstraße ist im Teilbereich A nicht zu klären, da diese weit außerhalb des Plangebietes liegen würde.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Verbindung zwischen dem Bereich Rossmannparkplatz und der Struvestraße soll eine Wegeverbindung hergestellt werden.		
		B 19	Letztlich ist darauf hinzuweisen, dass seitens anderer Einwohner bereits ein anderweitiges Nutzungskonzept für die Fläche der ehemaligen Garagen vorgeschlagen worden ist. Nicht nur würde diese Planung den vorhandenen Gegebenheiten besser entsprechen, sondern sie würde sich insoweit auch exakt an den gesetzlichen Vorgaben orientieren, was der vorliegende Bebauungsplanentwurf offenkundig nicht tut.		
34	Einstellung des Verfahrens	B 06, B 07, B 09, B 10, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Aus den vorgenannten Gründen beantrage ich das Verfahren einzustellen. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendung den Stadträten der Stadt für Ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Gedanken in die Stellungnahme der Stadt. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. weitere neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden neben der Abwägung der Verwaltung im Abwägungskatalog vollständig aufgenommen und somit den Stadträten als Beschlussvorlage zur Verfügung gestellt.	kein Beschluss erforderlich
		B 09, B 11, B 14, B 17, B 21, B 22, B 23, B 24, B 25	Wir sehen unser Recht auf Eigentum stark beeinträchtigt und lehnen die weitere Planung des Bebauungsplanes 262-2 ab. Hilfsweise behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren eine Beweissicherung für unser Haus und Grundstück zu fordern und im weiteren Verfahren mit allen zur Verfügung stehenden juristischen Mitteln gegen diesen unverantwortlichen Bebauungsplan vorzugehen.		

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum 2. Entwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.15 über die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.06.15 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4.1 Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme zum 2. Entwurf

Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde
Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG

4.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und/oder Hinweise zum 2. Entwurf

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	22.06.15	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr
2	22.06.15	Landesverwaltungsamt, Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde
3	22.06.15	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft
4	22.06.15	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Abwasser
5	28.03.14	Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde
6	27.05.15	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
7	28.05.15	50Hertz Transmission GmbH
8	15.06.15	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
9	05.06.15	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
10	16.06.15	Umweltamt, Untere Wasserbehörde

4.3 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen zum 2. Entwurf

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	22.06.15	Landesverwaltungsamt,	Zu der nach dem Planungsstand des Entwurfes vom Februar 2014 vorgelegten Planfassung des B-Planes Nr. 262-2	Aus der Stellungnahme wird ersichtlich, dass es seitens des	kein Beschluss

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		Referat Raumordnung, Landesentwicklung	„Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ wurde von der oberen Landesplanungsbehörde am 31.03.2014 eine Stellungnahme mit zunächst landesplanerischen Hinweisen abgegeben, da die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LPlG auf der Grundlage der zu diesem Planungsstand vorgelegten Planunterlagen nicht möglich war. Zu dem mir nunmehr nach dem Planungsstand des 2. Entwurfes vom März 2015 vorgelegten B-Plan Nr. 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“, welcher gegenüber der Entwurfsfassung vom Februar 2015 einen verkleinerten Geltungsbereich umfasst (Entfall der Einbeziehung des Bereiches des EDEKA-Marktes, da hier keine bauliche Erweiterung mehr vorgesehen ist) sowie eine Vergrößerung der Fläche für den geplanten Kindergarten unter gleichzeitigem Verzicht auf den vormals geplanten Spielplatz beinhaltet, nehme ich wie folgt Stellung: Landesplanerische Feststellung: Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der vorgesehene B-Plan Nr. 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ im Stadtteil Cracau der LH Magdeburg ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der im Hinblick auf eine Weiterentwicklung	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung keine Bedenken zum B-Plan gibt. Aufgrund des aufgeführten Hinweises wurde der Planteil B geändert.	erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			des am Standort vorhandenen Nahversorgungszentrums mit dem vorgesehenen B-Plan Nr. 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ verfolgten Zielstellung der Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung. Unter Bezug auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dient das SO Einzelhandel der Unterbringung von Einzelhandel im Bereich Food und Non-Food sowie zugehörigen Einrichtungen und Anlagen. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Nettoverkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen sowie Lager und Nebenflächen. Als weitere Planungsziele im Geltungsbereich des B-Planes sind die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) sowie einer Straßenverkehrsfläche als Vorhaltetrasse einer möglichen Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes benannt. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha (ca. 0,43 ha SO Einzelhandel, ca. 0,32 ha Gemeinbedarfsfläche Kindergarten und ca. 0,34 ha Straßenverkehrsflächen einschließlich Grünflächen). Begründung der landesplanerischen Feststellung: Gemäß Ziel Z 46 des LEP 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der LH Magdeburg einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist im LEP 2010 Ziel Z 36 als Oberzentrum		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			festgelegt und mit der Beikarte 2c zum LEP 2010 generalisiert räumlich abgegrenzt worden. Die im Zentrum des Stadtteiles Cracau der LH Magdeburg in Ergänzung zu dem hier bereits entstandenen EDEKA-Markt (Vollversorger) sowie dem vorhandenen Rossmann-Drogeriemarkt insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ entspricht mithin dem Ziel Z 46 des LEP 2010. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde bestehen unter Bezug auf den oberzentralen Status keine Zweifel, dass die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche und das Warensortiment des zur Ansiedlung benannten Discounters, auch unter Berücksichtigung der im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsgebiet des Zentralen Ortes Magdeburg entsprechen (LEP 2010 Ziel Z 47). Gleiches gilt auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den weiteren Vorgaben des LEP 2010 gemäß Ziel Z 48, wonach die in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel entstehenden Projekte städtebaulich zu integrieren sind, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen, mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind sowie durch auftretende PKW und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen dürfen. Ausweislich der vorgelegten Planbegründung trägt die Planung unter Verweis auf das Magdeburger Märktekonzept dazu bei, bestehende qualitative Defizite des		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Nahversorgungsstandortes an der Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße zu beheben und mithin diesen Standort insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Cracau zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Hinweise: - Im weiteren Planverfahren ist der Widerspruch auszuräumen, dass die im B-Plan-Entwurf vom Februar 2014 noch enthaltene Festsetzung der Zulässigkeit weiterer Läden und Shops mit insgesamt 200 m² Nettoverkaufsfläche sowie einer Büroeinheit in der aktuellen Planfassung des 2. Entwurfes im Plan zwar nicht mehr enthalten ist, aber im Kapitel 3.2 der Planbegründung weiterhin aufgeführt wird. Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg als Träger der Regionalplanung für die Planungsregion geführt. Rechtswirkung: Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Hinweis Raumordnungskataster: Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPIG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß § 14 Abs. 2 LPIG bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen. Aus der		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ folgende Hinweise: - Lage in einer deichgeschützten Fläche (Elbe), - Bauschutzbereich VLP Flughafen Magdeburg-Süd. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die obere Landesplanungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.		
2	22.06.15	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde	Vom 2. Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Aus der Stellungnahme wird ersichtlich, dass seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde werden im Weiteren behandelt.	kein Beschluss erforderlich
3	22.06.15	Regionale Planungsgemeinschaft	Die Regionale Planungsgemeinschaft hat den Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 LPIG LSA durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen. Der Plan wurde am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt. Die Bekanntgabe erfolgte am 19.06.2006. Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD). Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Schreiben vom 27.03.2014 zum 1. Entwurf des o.g. B-Planes Stellung genommen. Seitdem haben sich die Situation vor Ort geändert und die Erweiterungsplanungen des außerhalb des	Aus der Stellungnahme wird ersichtlich, dass seitens der Regionale Planungsgemeinschaft keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			o.g. B-Planes befindlichen Edeka auf den baulichen Bestand reduziert. Nach Verwirklichung des B-Planes würden sich nunmehr im Gebiet ein Discounter mit einer entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzung bis 800m ² und ein Vollsortimenter ohne die bislang geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 75 % befinden. Damit haben die bisherigen Kritikpunkte der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg keinen Bestand mehr. Der o.g. Planung stehen nach Auffassung der RPM Ziele der Regionalplanung nicht entgegen. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 LPlG LSA durch die obere Landesplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.		
4	02.06.15	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	keine grundsätzlichen Einwände Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist. Hinweis: Das B-Plangebiet grenzt nach Norden an das Baudenkmal „Siedlung Cracau“. Die Bezüge des Umgebungsschutzes nach §1 (3) DSG-LSA sind zu berücksichtigen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wurde im Planteil B hingewiesen.	kein Beschluss erforderlich
5	26.05.15	Deutsche	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der	Die Hinweise wurden zur Kenntnis	kein

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		Telekom Technik GmbH	DT AG, die von den Maßnahmen berührt werden. Bei der Planung/ Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen.	genommen und werden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung für die Erschließung berücksichtigt.	Beschluss erforderlich
6	16.06.15	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG	a) <u>Gasversorgung:</u> Das Gebiet ist in der Straße Am Brellin mit einer ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1992 und im angrenzenden Bereich in der Zetkinstraße mit einer ND-Gasleitung DN 150 St, Baujahr 1980 erschlossen. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Zurzeit werden die Genehmigungs- und Planungsunterlagen für den Gas-Netzanschluss der neuen Kindereinrichtung erstellt. Einbindebereich dafür ist die vorhandene ND-Gasleitung in der Zetkinstraße. b) <u>Wasserversorgung:</u> Das Bebauungsgebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes: - WWDN 125 GGG, Baujahr 1915, im Straßenbereich der Straße Am Brellin - VW DN 125 GG, Baujahr 1930, im westlichen Straßenbereich der Struvestraße Bei Erfordernis ist eine Erstellung weiterer Anschlussleitungen mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich. Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erfolgt ggf. die Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitungen. Der	a) Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen. b) Die Hinweise zum Leitungsbestand, zur Löschwasserbereitstellung und zur Wärmeversorgung wurden in die Begründung aufgenommen.	a) kein Beschluss erforderlich b) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Systembetriebsdruck im Bereich der vorhandenen Anschlussleitung beträgt 4,7 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. <u>Wärmeversorgung:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung. Investive Maßnahmen sind geplant. <u>Info-Anlagen:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen. Neuverlegungen würden nur bei konkreter Kundenanfrage vorgenommen werden. Ein strategischer Ausbau ist somit nicht geplant. c) <u>Elektroversorgung</u> (Im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH): Die letzte Stellungnahme zum B-Plan vom 26.03.2014 gilt unverändert fort. Diese lautete: Für den geplanten Kindergarten sowie den geplanten Markt-Neubau können jeweils neue Anschlüsse aus der Trafostation Struvestraße hergestellt werden. Dies ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Es ist anzustreben, beide Bauvorhaben zeitlich zu koordinieren, um den Anschlussaufwand gering zu halten. Die Erweiterung des Marktes Cracauer Straße 62b könnte zu einer Bedarfsänderung mit Auswirkungen auf den Netzanschluss führen (vergleiche hierzu die allgemeinen Hinweise). d) <u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH):	c) Die Stellungnahme ist überholt, da der Kindergarten-Neubau bereits hergestellt wurde und die Erweiterung des Marktes Cracauer Straße 62b nicht mehr bebauungsplanrelevant ist. d) Auf die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom	c) kein Beschluss erforderlich d) kein Beschluss

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Die Ausführungen im Punkt 3.6 der Begründung mit dem Inhalt zur Entwässerung müssen überarbeitet werden. <u>Niederschlagswasser</u> Hohe Grundwasserstände gibt es im B-Plangebiet ausschließlich in Folge extremer (seltener) Hochwasserereignisse der Elbe. Diese Ereignisse sind für einen Versickerungsausschluss ohne Relevanz. Weder in den Mischwasserkanal (KM) Büchnerstraße und in den KM in der Cracauer Straße, noch in die anderen peripheren KM darf zusätzlich zum Istzustand Regenwasser eingeleitet werden, da dieses final vom Abwasserpumpwerk Zuckerbusch und dem vorhandenen Mischwasserkanalnetz bewirtschaftet werden muss. Das System ist sowohl bei extremen Starkniederschlägen als auch bei Hochwasser der Elbe und gleichzeitigem Regen partiell überlastet. Ab Elbewasserständen > 4,00 m muss der Regenwasserkanal/ Mischwasserabschlag in der Cracauer Straße verschlossen werden, da ansonsten Elbewasser ins Netz fließt. Daher gilt der Einleitungsausschluss von zusätzlichem Niederschlagswasser auch für diesen Kanal. Auf Grund seiner Entfernung zum B-Plangebiet von > 170 m ist eine reale Bedeutung für die Gebietsentwässerung ohnehin nicht vorhanden. Das Regenwasser von den neu versiegelten Flächen (Privatflächen und öffentliche Straße) muss im Gebiet gespeichert und versickert werden. Auch eine Verlängerung des KR DN 300 in der F.-Ebert-Str. zur Aufnahme des Niederschlagswassers ist ausgeschlossen, da dieser letztendlich am Mischwasserkanal in der Genthiner Straße angeschlossen ist. In einem B-Plan sollten stets und hier ausdrücklich konform zum § 9 des BauGB Punkt 14: „Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von	12.12.2005 wird im Planteil B hingewiesen. Die Regenentwässerung ist somit vorrangig auf privatem Grund zu erbringen. Die Maßnahme und Lage der Rückhaltung bzw. Versickerung sollte frei wählbar auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Eine Festsetzung der Lage der Verbringung erfolgt somit im Planteil A nicht. Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt.	erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Niederschlagswasser, ..." festgesetzt werden. So könnte das Regenwasser von der geplanten öffentlichen Straße in das öffentliche Grün abgeleitet werden. <u>e) Schmutzwasser</u> Das SW vom Kindergarten muss zum KM DN 300 in der Struvestraße abgeleitet werden. Das SW von der Fläche SO muss entweder zum KM in der Struvestraße oder zum KM in Am Brellin abgeleitet werden. Für beide Varianten ist eine äußere abwassertechnische Erschließung zu Kosten des Grundstückseigentümers notwendig und sollte ggf. beim Bau der verlängerten F.-Ebert-Straße berücksichtigt werden. <u>f) Allgemeine Hinweise:</u> Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise sind im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen), G 472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung), G 459 (Gas-Hausanschlüsse für Betriebsdrücke bis 4 bar; Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung) anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Die medientechnischen Versorgungstechnologien sowie das Entwässerungskonzept für den B-Planbereich sind rechtzeitig mit SWM Magdeburg in Form einer	e) Die Stellungnahme ist teilweise überholt, da der Kindergarten-Neubau bereits hergestellt wurde. Der Hinweis zum Anschluss des Sondergebietes wurde in die Begründung übernommen. f) Die Allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung für die Erschließung berücksichtigt.	e) kein Beschluss erforderlich f) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Entwurfsplanung einschließlich Trassierung abzustimmen. Im Falle der Inanspruchnahme der Freihaltetrasse für den Straßenbau sind ebenso frühzeitig Detailabstimmungen zu führen, um unnötigen Aufwand an Umverlegungen zu vermeiden. In jedem Fall ist SWM Magdeburg immer über den Fachbereich TS-K in anstehende Planungen rechtzeitig einzubeziehen.		
7	15.06.14	Landesamt für Vermessung und Geo-information	keine Bedenken/ Anregungen, folgender Hinweis: Auf den aus meinem Hause verwendeten Liegenschaftskarten ist der Quellenvermerk anzubringen.	Der Hinweis wurde zum Entwurf (Teilbereich A) umgesetzt.	kein Beschluss erforderlich
8	09.06.15	IHK Industrie- und Handelskammer	Mit dem vorliegenden zweiten Entwurf des Bebauungsplans soll nunmehr das Planungsrecht für die Verlagerung des Norma-Marktes im Bereich Cracauer Straße geschaffen werden. Die Erweiterung des EDEKA-Marktes entfällt. Die Planungen entsprechen den Empfehlungen des Magdeburger Märktekonzeptes, welches für den Standort eine Konsolidierung und Modernisierung der bestehenden Betriebe vorsieht. Gemäß den Aussagen des Märktekonzeptes steht für die kommenden Jahre eine Qualitäts- und Standortsicherung für den Nahversorgungsbereich Cracauer Straße im Vordergrund. Insofern macht die IHK Magdeburg gegenüber den vorliegen Planunterlagen keine Anregungen geltend.	Die Hinweise zum Märktekonzept wurden in die Begründung übernommen.	kein Beschluss erforderlich
9	26.05.15	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	a) Es wird angeregt, eine Überschreitung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung von 0,8 nicht zuzulassen. Gemäß § 17 (2) BauNVO müssen nicht nur nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden, um eine Überschreitung zu ermöglichen. Es muss ebenso ein besonderes städtebauliches Erfordernis für die Überschreitung vorliegen (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und es dürfen sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen	a) Eine Überschreitung der möglichen Grundflächenzahl von 0,8 ist im Entwurf (Teilbereich A) nicht vorgesehen.	a) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			(§ 17 Abs. 2 Nr. 3). Davon ist im vorgelegten Planentwurf nichts zu erkennen, und in der Begründung wird dazu ebenfalls nichts ausgesagt. Die hauptsächliche negative Auswirkung der Überschreitung wäre der Verlust von geschützten Bäumen. Der gemäß Baumschutzsatzung vorgesehene Ausgleich besteht in der Pflanzung neuer Bäume. Angesichts der zahlreich vorhandenen geschützten Bäume im Plangebiet, die der geplanten Bebauung zum Opfer fallen werden, ist es unwahrscheinlich, dass eine angemessene Ersatzpflanzung im Plangebiet möglich ist. Dies ist im Bebauungsplan auch überhaupt nicht thematisiert worden. Insofern löst der Bebauungsplan die Konflikte nicht, die durch ihn erzeugt werden. Damit ist die Bedingung von § 17 (2) Nr. 2 BauNVO nicht erfüllbar. b) 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	b) Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche im Plangebiet war es nicht möglich, die vorhandene Baumreihe in die Planung zu integrieren. Für den Versorger im SO-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.	b) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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. c) Es wird angeregt, das aus dem Jahr 2006 vorhandene Baumkataster zu aktualisieren und eine Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzungen nach WESTHUS (2007) durchzuführen. Der Begründung zum 1. Entwurf des Bebauungsplans aus dem Jahr 2014 ist zu entnehmen, dass im Jahr 2006 ein Baumkataster erstellt wurde. Es ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der darin erfassten Bäume in den letzten 9 Jahren erheblich geändert hat. Einige Exemplare dürften mittlerweile ihren Umfang soweit vergrößert haben, dass sie nun mehr durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Außerdem hat es mit Sicherheit Veränderungen bezüglich der Vitalität oder auch Fällungen gegeben. Um die Folgen der Planung besser einschätzen zu können und um einen Ansatz für die planerische Bewältigung dieser Folgen zu finden, hat sich das Verfahren nach WESTHUS (2007) zur überschläglichen Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen bewährt. d) 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	Der B-Plan beinhaltet zudem grünordnerische Festsetzungen (z.B. Bepflanzung der Stellplatzanlage). c) Das Baumkataster wurde im Jahr 2013 aktualisiert. Eine Berechnung des Ausgleiches hat durch den Verursacher zu erfolgen, wenn durch weiterführende Planung der Vorhaben die nicht zu haltenden Bäume feststehen. d) Der Hinweis wurde umgesetzt.	c) kein Beschluss erforderlich d) Der Stellungnahme wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.		
10	29.06.15	Umweltamt, Untere Immissions-schutz-behörde	Im weiteren Verfahren ist einer schalltechnische Prognose unumgänglich. Das Gutachten ist von einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle oder ein öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz zu erstellen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der unteren Immissionsschutzbehörde und ist als Anlage zur Begründung ersichtlich.	kein Beschluss erforderlich
11	03.07.15	Umweltamt, Untere Bodenschutz-behörde	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den geänderten Planentwurf. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 03.06.2013 mit folgendem Hinweisen bleibt weiterhin gültig: Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgender Forderung zugestimmt: Der Planteil B Textliche Festsetzungen ist mit folgendem Hinweis zu ergänzen: Im Bereich der südöstlichen Grünfläche ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.	Der Planteil B sowie die Begründung wurden entsprechend ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag									
			Die Begründung zur Satzung ist im Punkt 4. Umweltschutz in einem separaten Unterpunkt Boden wie Folgt zu ergänzen: zum Hinweis durchwurzelbare Bodenschicht: In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen: <table><tr><td><u>Folgenutzung</u></td><td><u>Vegetationsart</u></td><td><u>Regelmächtigkeit (in cm)</u></td></tr><tr><td>Landschaftsbau</td><td>Rasen</td><td>20 bis 50</td></tr><tr><td>Landschaftsbau</td><td>Stauden und Gehölze</td><td>40 bis 100</td></tr></table> Im Südosten des B-Planbereiches soll eine öffentliche Grünfläche angelegt werden. Voraussetzung dafür ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Dieser Bereich ist derzeit bebaut bzw. als Weg genutzt. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m und für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher,...) 0,40 bis 1,00 m. Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte	<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>	Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50	Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100		
<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>												
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50												
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100												

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte ZO der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten, DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV. Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte ZO der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.a.) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben. Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde. Die Auflage sichert die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach § 12 BBodSchV.		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
12	23.06.15	Untere Bauaufsichtsbehörde	a) Die SN AZ.: 0503/S-N/6323/14 vom 21.03.2014 zum hierin Rede stehenden B-Plan hat weiterhin Bestand. Insbesondere der 2. Punkt hat mit dem jetzt vorgelegten Entwurf keine Überarbeitung erfahren. Zusammengefasst fehlt es mit der Formulierung "Nettoverkaufsfläche" sowie der Sortimentsunterscheidung in "Food und Non-Food" in § 1 der textl. Festsetzungen an einer Begriffserklärung. V.g. Begrifflichkeiten sind nicht Inhalt des Magdeburger Märktekonzeptes und sind auch nicht in der Begründung zum B-Plan definiert. Folglich werden mit ihrer Verwendung eher Unklarheiten hervorgerufen. Der Verzicht bzw. die Definition der v.g. Begriffe in der Begründung ist erforderlich. Ausweislich S. 4 der Begründung Punkt 3.2 sollen neben der Verkaufsstätte Discounter untergeordnete kleinere Läden zulässig sein. Eine entsprechende Formulierung muss erweitert in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. (Derzeit ist ein EH-Betrieb inkl. untergeordneter Läden mit insgesamt 800qm VK als zulässig erklärt.) b) Auf den Baugrundstücken oder in direkter Nähe der Vorhaben sind neben PKW-Stellplätzen auch Fahrradstellplätze zu errichten. Radverkehr findet im Umfeld des Vorhabens statt. Wie auf S. 3 der Begründung genannt, befindet sich in der Nähe des Plangebietes der Europaradwanderweg. Mit Zu- und Abgangsverkehr durch Radfahrer ist zu rechnen. c) Die Verlängerung des Fußgängerweges im südwestlichen Plangebiet (Struvestraße) ist derzeit auf der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Ggf. ist die Darstellungsmöglichkeit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich ratsam (je nach Planungsabsicht).	a) Die Planteile B und die Begründung wurden entsprechend ergänzt. b) Da es sich bei dem B-Plan 262-2, Teilbereich A um keinen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, wird lediglich ein mögliches Baufenster und kein konkretes Vorhaben festgesetzt. Fahrradabstellplätze sind, wenn erforderlich, im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf die Ausweisung im B-Plan wird verzichtet. c) Der angesprochene Bereich wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt.	a) kein Beschluss erforderlich b) kein Beschluss erforderlich c) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			d) Auf die planerische Beachtung der besonderen Anforderungen aufgrund der Herstellung der Barrierefreiheit gem. § 2 Abs. 9 i.V.m. § 49 Abs. 2 BauO LSA der neu zu errichtenden Einrichtungen Kindergarten und Verkaufsstätte sei bereits jetzt hingewiesen. aktuelle Vorgänge im Plangebiet: * Az.: 0601/B-NK/6323/15 - BG erteilt 12.05.2015 Neubau Kindertagesstätte mit 112 Plätzen * Az.: 0045/B-NK/6323/15 - wird zeitnah beschieden Umbau und Erweiterung EDEKA innerhalb vorhandener Räumlichkeiten sowie Einhausung der Anlieferung *Az.: 0219/O-A/6323/15 Abbruch Garagen und Nebengebäude	d) die Barrierefreiheit ist, wenn nach BauO LSA gefordert, im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Diese ist gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht Inhalt eines Bauleitplanes.	d) kein Beschluss erforderlich
13	23.06.15	Untere Straßenverkehrsbehörde	Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es folgende Hinweise zum o.g. B-Plan: Für die Errichtung der Einzelhandelseinrichtung ist die Verlängerung der Cracauer Straße erforderlich. Die Kosten sind entsprechend Pkt. 5 der Begründung zum 2. Entwurf des B-Plans vom Erschließungsträger der Einzelhandelseinrichtung zu tragen. Unabhängig davon entstehen für die öffentliche Straße Folgekosten für die LH Magdeburg, die in der Begründung mit aufzunehmen sind. Der bestehende Fuß-/Radweg als Anschluss der Straße Am Brellin zum Stadtteilzentrum sollte als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend § 6 StrG LSA gewidmet werden. Dementsprechend sollte eine Plananpassung (öffentliche Verkehrsfläche mit Beschränkung für den Fuß- und Radwegverkehr) erfolgen.	Die Begründung wurde bezüglich der Verlängerung Sackgasse der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Einfahrt ergänzt. Der Fuß- und Radweg befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Teilbereiches A.	kein Beschluss erforderlich

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs fand vom 20.05.2015 bis 23.06.2015 statt. Folgende Stellungnahmen gingen ein:

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	29.05.15	B 03	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.	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	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			- 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 Stadtteilstädte. 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.	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.	
2	22.06.15	B 12	Sie hatten mir auf meine Einwände zum ersten Entwurf des Bauplanes mitgeteilt, dass diese gegenstandslos sind, da der Plan zurückgezogen wurde. Im zweiten Entwurf ist nun wieder eine Vorhaltefläche vorgesehen, die es perspektivisch ermöglicht, die Friedrich-Ebert-Straße in die Potsdamer Straße einzubinden – zu Lasten der dortigen Anwohner. Es soll deshalb ein Verkehrs- und Lärmschutzgutachten erstellt werden. Das halte ich ebenfalls für zwingend notwendig, dabei der vorhandenen Geometrie der Potsdamer Straße (schmale Fahrbahn, enge Fußwege, keine Radwege, fahrbahnahe Bebauung) und einem hohen Verkehrsaufkommen in den Hauptverkehrszeiten eine nochmalige, beträchtliche Steigerung des Verkehrslärms zu erwarten wäre. Die Friedrich-Ebert-Straße (und damit ebenso die geplante Verlängerung) würde eine Hauptstraße sein, die dann in die Potsdamer Straße einbinden soll, die mit ihrem Querschnitt (s.o.) aber kaum Hauptstraßen-Niveau entsprechen dürfte. Außerdem: direkt gegenüber der Straße Am Brellin - später Friedrich-Ebert-Straße befindet sich unsere Grundstücks-Ausfahrt! Als vertrauensbildende Maßnahme schlage ich vor, zunächst den Fußweg der Straße Am Brellin geradlinig in Richtung EDEKA zu verlängern und die dortige geschmacklose, überflüssige Zaunkonstruktion zu beseitigen.	Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße sowie die fußläufige Anbindung werden in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt. Ein entsprechendes Verkehrs- und Schallschutzgutachten wurde durchgeführt. Die Stellungnahme ist dahingehend überholt, dass der angesprochene Zaun bereits entfernt wurde.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
3	22.06.15	B 18	Sehr aufmerksam habe ich in den letzten Monaten die weiteren Diskussionen rund um oben genannten B-Plan verfolgt und habe mir die Auslegung dieses Plans im Bürgerzentrum angeschaut. Ich möchte im Rahmen Ihrer Planauslegung und des aktuellen Meinungsbildungsprozesses noch einmal auf eine Kernproblematik hinweisen, die den Planungen anhaftet. Das Festhalten an einer Vorhaltetrasse zur Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße und das damit offensichtliche Festhalten an Plänen für solch eine Straßenführung stößt bei vielen Bürgern dieser Region und auch bei mir auf absolutes Unverständnis und zieht den gesamten B-Plan unnötigerweise in ein schlechtes Licht. Warum? - Der ursprüngliche Anlass der Straßenverlängerung für eine zusätzliche Elbquerung ist gar nicht mehr gegeben. - Die Zerschneidung des letzten im hiesigen Gebiet vorhandenen verkehrsrühigeren Areals würde den Charakter des Gebietes völlig zerstören und seine Attraktivität stark mindern. - Auch die Absicht, dass sich ein zusammenhängendes Stadtteilzentrum mit Flair und Kultur entwickeln kann, wird durch solch eine Durchgangsverkehrsführung förmlich auseinandergeschnitten (Seite, auf der sich EDEKA befindet gegen die Seite, auf der sich ROSSMANN befindet). Dies lässt sich auch durch ein paar Überwege nicht wieder zu einem homogenen Ganzen zusammenflicken. - Langjährige Praxiserfahrungen besagen, dass eine mutmaßliche geringere Belastung (in diesem Fall für die Anwohner der Genthiner Straße) weit weniger wahrgenommen wird als eine zusätzliche Belastung, die alle Anwohner der gesamten Streckenführung eines veränderten Verkehrsflusses aufgebürdet bekämen. Das Ergebnis kann keine positive und ausgewogene Gesamtbilanz sein. - Wer sich in der Genthiner Straße eine Wohnung gemietet oder gekauft hat, tat dies im Wissen um die Straßenlage, welche sich ja auch in dem dort vorhandenen Preis-/Leistungsverhältnis	Auf der Cracauer und Genthiner Straße sind Probleme des Verkehrsflusses vorhanden. Eine durchgeführte Verkehrsuntersuchung ergab, dass die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße zumindest eine Verbesserung der Situation auf den o.g. Straßen erzielen würde. Die Konflikte, die sich aus einer Verlängerung ergeben, sind gründlich zu untersuchen und zu behandeln. Die Möglichkeit der Verlängerung und die daraus resultierende „Freihaltung“ der Trasse sind im öffentlichen Interesse aufrecht zu erhalten. Um die Entwicklung des Plangebietes unabhängig von der abschließenden Auswertung der Verlängerung der Straße weiter voranzutreiben, wurde das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Durch das Verfahren im Teilbereich A wird kein Baurecht für eine Straßenverlängerung geschaffen. Für das Verfahren um Teilbereich B kann auf die Konfliktsituation bei einer evtl. Verlängerung der Straße konzentriert werden.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			niederschlägt. Wo liegen die Motive, dies einseitig zu begünstigen und eine Lastenverschiebung auf Kosten aller Anwohner der potentiellen neuen Streckenführung vorzunehmen? Logisch, seriös und investitionsförderlich ist dies auf keinen Fall. - Brächte ein Querverbinder wirklich Entlastung? Wer käme auf die Idee, von der alten Elbe einen Querkanal durch den Stadtpark zur Strom-Elbe zu baggern in der Erwartung, damit zukünftige Hochwasser-Pegelstände reduzieren zu können? - Selbst wenn anfänglich eine kleine hypothetische Verbesserung des Verkehrsflusses einträfe, würde die Belastung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb kürzester Zeit wieder auf das alte Niveau fallen, weil der Effekt nicht unbemerkt bliebe und durch den Verkehrsdruck aus den angeschlossenen Richtungen (z.B. Pechau/Randau/Elbenau) sofort wieder aufgefüllt würde. - Wenn man schon unbedingt Verkehrsströme umleiten wollte, dann gibt es dafür doch viele vorhandene Straßen. Einige Meter von der Plan-Straße entfernt existieren bereits diverse parallele Querverbinderstraßen: Zetkinstraße, K.-Schurz-Straße usw. auf der einen Seite und Simonstraße auf der anderen Seite. Eine weitere Möglichkeit der Verkehrsaufteilung ist Am Charlottentor vorhanden, wo sich Cracauer Straße und Büchnerstraße gabeln. Diese bereits vorhandenen Möglichkeiten zu nutzen und zu verbessern ist doch allemal ressourcen-schonender und vernünftiger als noch eine weitere Quer-Schneise zu schlagen und große zusätzliche Flächen unter Asphalt zu legen. Würde etwas Grünfläche nicht viel mehr Wertigkeit und Anziehungskraft für das regional gedachte Stadtteilzentrum mit einem ganzheitlichen Konzept bedeuten? - Was die Trassenführung auf jeden Fall bedeuten würde: Mehrere zusätzliche enge Abbiegungen und diverse Staustrecken, man schaue sich die engen Gegebenheiten der Potsdamer Straße, Struvestraße, Am Brellin an. Wie weit kämen z.B. Pkws, die von der Cracauer Straße Richtung Potsdamer Straße abbiegen? Ein paar wenige Radumdrehungen, dann stünden sie schon in der langen		

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Warteschlange des engen Linksabbieger-Abzweigs in die Potsdamer Straße Richtung Pechau, weil dort stark abgebremst oder gar angehalten werden würde. An diversen anderen Abbiegerichtungen sähe es nicht viel besser aus. Daraus folgt: zusätzliche Dauer-Staustrecken, täglich tausende Stop- und Anfahrpositionen, Ausbreitung der Lärmbelästigung auf zusätzliche Flächen, zusätzlicher Abgasausstoß in hohem Maß und Belastung von bisher abgasfreien Arealen. - gegen den im Bau befindlichen Kindergarten und das Spielen der Kinder im Freien, - gegen den Fußballplatz, den Sportstättenbetrieb, - gegen die Anwohner, - gegen ein attraktives Stadtteilzentrum, - gegen die Umwelt, dafür viel Geld auszugeben: Sieht so verantwortungsvoller und sparsamer Umgang mit den Haushaltsfinanzen aus? Gibt es nicht genügend Projekte und Bedarf, bei denen die Gelder eindeutig zugunsten der Wohn- und Lebensqualität der Magdeburger Bürger eingesetzt werden könnten? Deshalb meine dringende Empfehlung: Bringen Sie in das weitere Verfahren und die Gespräche mit den Stadträten und Verantwortlichen ein, dass die Bauabsicht einer Durchgangsstraße bzw. die Trassenfreihaltung aus den Plänen gestrichen werden und kommunizieren Sie dies deutlich an die Bevölkerung. Damit würden Sie ein klares Signal setzen und vielen Anwohnern Gelegenheit geben, eine positive Einstellung zu den Planungen dieses Gebietes zu gewinnen. Denn am Ende wird nur EINES über Erfolg oder Misserfolg Ihrer Planungsarbeit und aller Investitionen entscheiden: Ob die Bürger die Veränderungen und das Stadtteilzentrum als „ihr Zentrum“ annehmen und nutzen oder nicht.		
4	18.06.15	B 27	In der "Volksstimme" wird wieder über den umstrittenen Bebauungsplan 262-2 berichtet. Herr Pantke und seine IG Fr.-Ebert. Str. verschickt über das Internet Protestschreiben an die Bürger im	Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Umfeld. Man braucht sich nur seine Texte je Straße ausdrucken, unterschreiben und an das Stadtplanungsamt schicken. Ich möchte aber zum Ausdruck bringen, dass sehr viele Bürger Ostelbiens für den Bebauungsplan sind, insbesondere für die Weiterführung der Friedrich-Ebert-Str. Wir sitzen hier in der Falle, wenn auf der Cracauer Str. nichts mehr geht. Erst neulich war ein Mega-Stau zu verzeichnen, als wieder ein Autofahrer vor der Sparkasse zu dicht an den Schienen geparkt hatte. Wäre die Friedrich-Ebert-Str. durchgängig, hätten die Autofahrer in unsere Richtung nach Prester, über die Babelsbergerstr. ausweichen können. Auch beim Fahren stadteinwärts würden wir drei Ampeln einsparen, um z. B. zu "EDEKA" zu gelangen oder in die Innenstadt, oder zur Berliner Chaussee. Es kann doch nicht sein, dass Herr Pantke alle Bürger in seinem Umfeld aufwiegelt, bloß, weil sie dort ihre Ruhe haben wollen. Es sollte auch an die Hochwasserproblematik gedacht werden. Im Ernstfall müssen Wohngebiete auch zügig geräumt werden können und nicht nur über eine Straße. Ich bitte unsere Belange zu berücksichtigen.	(Teilbereich B) behandelt.	

Im Zuge der Auslegung des 2. Entwurfes gingen zudem Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit folgenden Daten ein, welche sich bezüglich ihres Inhaltes ähnlich sind:

Datum	Code Bürger/ Betroffene
06.06.15	B 06
Eingang 29.06.15	B 07
09.06.15	B 10
Eingang 22.06.15	B 14
Eingang 30.06.15	B 16
Eingang 17.06.15	B 17
18.06.15	B 19
Eingang 30.04.15	B 26 (Interessengemeinschaft Friedrich-Ebert-Straße)

Die Stellungnahmen wurden im Folgenden in Absätze getrennt aufgeführt und den im Stadtplanungsamt hinterlegten Code der Betroffenen entsprechend deren Aussagen zugeordnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellungnahmen zum Teil nicht wortwörtlich wiedergegeben werden konnten, um eine gewisse Übersichtlichkeit zu wahren.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
5	fehlende Erforderlichkeit	B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19	Dem Bebauungsplan fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklungen und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründete Situation nicht vor, besteht kein Befugnis zur Planung. Die Sicherung von Flächen für innerstädtische Versorgungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ist weder dringlich noch besteht hierfür ein Bedarf. In den zugrundeliegenden Unterlagen befindet sich kein konkreter Nachweis über die tatsächliche Nachfrage. Insoweit wird die Dringlichkeit der benötigten Flächen lediglich seitens des Stadtplanungsamtes vermutet, jedoch tatsächlich nicht nachgewiesen. Insbesondere steht die Planung im Widerspruch zum Magdeburger Märktekonzept. Angesichts der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in der LH Magdeburg sind die quantitativen Entwicklungsspielräume auch im Hinblick auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau sehr begrenzt, sodass nach dem Märktekonzept die Qualität- und Standortsicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Vordergrund steht. Eine Verkaufsflächenenerweiterung, wie mit dem in Rede stehenden B-Plan letztlich avisiert, steht daher zu diesem Märktekonzept im Widerspruch. Zudem ist der betroffene Nahversorgungsbereich Cracauer Straße als Typ A definiert. Nahversorgungsbereiche des Typ A werden mit einer gesicherten Versorgungslage eingestuft, so dass dringende Maßnahmen nicht erforderlich sind.	Für die Nutzung der Fläche durch einen Discounter gab es eine konkrete Nachfrage. Aufgrund unterschiedlicher Einstellungen zur Nutzung und Gestaltung des Stadtteilzentrums sowie offener Fragen bezüglich der Notwendigkeit der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wurde ein Planbedarf gesehen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist es somit erforderlich, gem. § 1 Abs. 3 BauGB den B-Plan aufzustellen. Ein Planbedarf ergibt sich nicht nur aus der Notwendigkeit der festzusetzenden Nutzungen heraus. Ein B-Plan ist vielmehr ein Angebotsplan. Einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es bei der Bauleitplanung aus dem Blickwinkel der Planrechtfertigung gem. Rechtsprechung nicht.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				Der angesprochene Widerspruch zum Magdeburger Märktekonzept wird in der Abwägung unter der Lfd. Nr. 8 behandelt.	
6	Verstoß gegen Planungsleitlinien und Optimierungsgebote	B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19	Darüber hinaus trägt die Planung den Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB nicht ausreichend Rechnung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Benutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt. Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich jedoch, dass die Planungsleitlinien und Optimierungsgebote im Rahmen der Bauleitplanung nicht bzw. nicht in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind und damit auch nicht bzw. nur unzureichend Eingang in die Abwägung gefunden haben. So wird die Bauleitplanung nicht nur nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sondern auch nach Maßgabe des § 1a BauGB auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage verpflichtet. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. In Anbetracht der geplanten Verkaufsfläche, welche in keiner Weise erforderlich, gerechtfertigt noch dringlich ist, ist weder eine Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage noch ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Außerdem wird der	Eine Verletzung der Leitvorstellungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB liegen nicht vor, da der Plan keine Zustände ermöglicht, die als menschenunwürdige Umweltbedingungen, als Zerstörung der natürlichen Lebensgrundlage, als klimaschädlich oder als Verletzung der Baukultur anzusehen ist. Es gibt keine Erkenntnisse darüber, dass die Belange des Umweltschutzes – soweit im B-Plan möglich – unbeachtet blieben. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen teilweise bereits versiegelten sowie erschlossenen Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist schon deshalb gewährleistet, dass hierbei eine Maßnahme der Innenentwicklung	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Bebauungsplan auch nicht den in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB geregelten Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht. Die Versiegelung der Flächen vermindert die Erholungsfunktion der Bevölkerung in erheblichem Maße. Derzeit erstreckt sich das Erholungsgebiet beginnend hinter dem Edekamarkt in westlicher Richtung bis zum Elbufer. Es ist geprägt durch Sportanlagen sowie großflächige Grünflächen sowie der Elbpromenade, auf welcher der Elberadweg verläuft. Das Gebiet wird künftig nicht mehr für die Erholung geeignet sein. Auch das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt.	durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung gem. § 1a Abs. 2 BauGB angewandt wird und somit die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verringert wird. Die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage und eine Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfolgte im Verfahren u.a. durch die Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl gem. BauNVO, die Anwendung des Baugesetzbuches und der Durchführung und Beachtung notwendiger Untersuchungen zu Immissionen und Verkehr. Im Plangebiet besteht derzeit eine KITA, ein Garagenkomplex und ein überwachener unversiegelter Bereich. Die Erholungsfunktion soll durch die Festsetzungen zu Kinderpielplatz/Grünfläche und Stadtplatz gestärkt werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Festsetzungen ist nicht	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				nachvollziehbar. Die Sportanlage in Form eines Sportplatzes und die Elbpromenade mit Radweg in der Grünanlage entlang der alten Elbe bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ein „Bedarf“ an der Verkaufsfläche muss bei der Bauleitplanung aus dem Blickwinkel der Planrechtfertigung gem. Rechtsprechung nicht nachgewiesen werden. Die Möglichkeit in einem Nahversorgungsbereich besteht jedoch. Durch die Wiedernutzbarmachung einer teilweise bereits versiegelten Fläche und einer Innenbereichsentwicklung wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.	
7	Verstoß gegen den Flächennutzungsplan	B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19	Der Flächennutzungsplan der LH Magdeburg weist für den Geltungsbereich des B-Plans eine Wohnflächenbebauung aus, sodass die Festsetzung des B-Plans diesem entgegensteht. Hierdurch wird die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebene geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigt. Es liegt daher ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor.	Für das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB zählt lediglich die Flächenausweisung im FNP. Dieser stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der	kein Beschluss erforderlich
		B 07, B 14,	Der aktuell gültige Flächennutzungsplan von 2013 sieht		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 17, B 19	ausschließlich im Bereich der Bestandsbauten Edeka und Norma / Schlecker (neu: Rossmann) inklusive einem Teil der bestehenden Parkplätze ein Mischgebiet vor. Die Wohnbebauung entlang den Straßen „Am Brellin“, Zetkinstraße“ und „Struvestraße“, sowie eines Teils der Straße „Am Buttersteig“, die dazwischenliegende Grünfläche und die Garagenanlage sind inklusive der jeweiligen Straßenflächen als Wohnbebauung ausgewiesen.	Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die Grundzüge der FNP-Planung werden durch den B-Plan nicht berührt. Die Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen im FNP sind nicht parzellenscharf, sondern werden aufgrund des Maßstabs (M. 1:10.000) generalisiert dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Entwurfs widersprechen nicht den Darstellungen des FNPs als Wohnbaufläche, da sowohl eine Kita als auch eine Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche bis 800 m ² in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wurde nicht verletzt. Die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt.	
		B 26	Der aktuelle Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg weist im östlichen Teil des Plangebiets entlang der Cracauer Straße ein Mischgebiet aus. Südwestlich des Parkplatzes „Edeka“ und der Parkplatzzufahrt „Rossmann“ ist im F-Plan Wohnbebauung vorgesehen. Das Mischgebiet entlang der Potsdamer Straße hat sich in den letzten Jahren durch die Geschäftsaufgabe eines Baubetriebes und eines Steinmetzes in der aktuellen Nutzung zu einem Wohngebiet gewandelt. Im Zuge der Entstehung der Siedlung Cracau war in den 1930er Jahren geplant, die Friedrich-Ebert-Straße als Verbindung zur Innenstadt durch eine Brücke über die Alte Elbe und einer Straßenverbindung zur Sternbrücke anzubinden. Außerdem war vorgesehen, eine Straßenbahnlinie zur Innenstadt über diese Trasse zu bauen. Diese Planungen wurden schon zu DDR Zeiten nicht weiterverfolgt, da unter anderem der Stadtpark ein wichtiges Naherholungsgebiet wurde. Die weitere Aufrechterhaltung dieser Pläne ist sinnlos da dieser Bereich als FFH Gebiet ausgewiesen wurde und außerdem regelmäßig von Hochwasser betroffen ist. Auch die Realisierung einer neuen Hauptverkehrsstraße zur Entlastung der Cracauer und Genthiner Straße ist so nicht durchführbar, da die Querschnitte der Potsdamer Straße und Babelsberger Straße einen normgerechten Ausbau nicht zulassen. Der Bereich um die Potsdamer Straße hat sich inzwischen von einem Mischgebiet in ein reines Wohngebiet gewandelt, da inzwischen mehrere (nicht störende) Gewerbebetriebe aufgegeben wurden.		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 07, B 14, B 17	Daher widerspreche ich dem B-Plan 262-2 in seiner aktuellen Ausführung und der Änderung des Geltungsbereichs dieses Plans.	Der angesprochene B-Plan aus 2005 kann sich nur auf das nicht abgeschlossene Verfahren des B-Planes Nr. 262-1 „Cracauer Straße“ beziehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 2006 aufgehoben.	
		B 14	Als wir im Jahr 2085 das Einfamilienhaus Am Brellin 8 erworben haben galt dieser Flächennutzungsplan sowie der B-Plan 262-1 von 2005, der dem F-Plan entsprechend keinen neuen Discounter und keine Parkplätze im Bereich des Wohngebietes und der vorhandenen Grünfläche vorgesehen hat. Der offengelegte B-Plan Entwurf 262-2 widerspricht dem aktuellen Flächennutzungsplan und hat gravierende Auswirkungen auf das vorhandene Wohnumfeld. Durch Feinstaub, Lärm, Auto- und LKW-Abgase verschlechtert sich die Wohnsituation und der Wert meines Grundstücks und Einfamilienhauses wird stark gemindert. Dies war im Jahr 2001 nicht ersichtlich, da es einen gültigen F-Plan und B-Plan gab, der diese nun geplante Entwicklung ausgeschlossen hat. Die Stadt Magdeburg begeht mit dieser Maßnahme einen gravierenden Vertrauensbruch und schränkt unser Recht auf Eigentum stark ein. Daher widersprechen wir dem B-Plan 262-2 in seiner aktuellen Ausführung und der Änderung des Geltungsbereichs dieses Plans.		
8	Verstoß gegen das Magdeburger Märktekonzept	B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19	Laut dem Magdeburger Märtekonzepthandelt 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 Märtekonzepth 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 Märtekonzepth 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 Märtekonzepth. In der Begründung der	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	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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. (B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17: 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	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	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Nettoverkaufsfläche von über 800 m ² 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.	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 m ² . 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.	
		B 26	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 1100m ² 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		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.		
		B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17	Aus diesem Grund beantrage ich, das B-Planverfahren umgehend einzustellen.		
10	Bürgerbeteiligung	B 07, B 14, B 17, B 19	Vom 28.02.2014 bis 28.03.2014 wurde der erste Entwurf des Bebauungsplanes 262-2 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum gingen beim Stadtplanungsamt zahlreiche Einwendungen ein. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs wurde mir als Einwender mitgeteilt, dass die Einwendungen gegenstandslos geworden sind, da sich der Geltungsbereich des B-Plan Entwurfs geändert habe. Dieser Auffassung widerspreche ich, da zwar der Bereich des Edeka-Marktes aus dem B-Plan herausgenommen wurde, die Planung hinsichtlich Discounter und verlängerter Friedrich-Ebert-Straße aber gleich geblieben ist. Ich fordere daher die Einwendungen zum 1. Entwurf des B-Plans, die sich auf die gleich gebliebenen Planungsbereiche bezogen haben, abzuwägen und in der Planung zu berücksichtigen. Außerdem sind die Einwender über die Ergebnisse der Abwägung zu informieren.	Alle im Verfahre bisher eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung zitiert und berücksichtigt. Die Abwägungsergebnisse sind über das Ratsinformationssystem öffentlich einsehbar. Über eventuelle Einzelbeschlüsse wird der Einwender direkt benachrichtigt.	kein Beschluss erforderlich
11	Spielplatzbedarf im Stadtteil Cracau	B 07, B 14, B 17	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	Im Plangebiet wurde eine Spielplatzfläche von 1.550 m ² festgesetzt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.		
11	Verkehrssituation in der Umgebung	B 07, B 14, B 17, B 19	Durch den Neubau des Discounters Norma mit ca. 60 Parkplätzen wird die Verkehrsbelastung in der Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße, sowie die Belastung der Kreuzung Cracauer-Straße / Friedrich-Ebert-Straße stark zunehmen. Laut den Untersuchungsergebnissen eines Verkehrsgutachters, bedeuten die insgesamt rund 230 Parkplätze 5000 bis 6000 An- und Abfahrtsbewegungen von Kunden PKWs, sowie zahlreiche zusätzliche LKW Fahrten durch den Lieferverkehr. Schon jetzt bilden sich lange Staus in der Cracauer Straße und den umgebenden Straßen. Ausweichverkehr tritt westlich in der Potsdamer Straße/ Büchnerstraße und östlich in der Brandstraße und im Mühlweg mit negativen Folgen für die Anwohner auf. Der zunehmende Verkehr erhöht die Lärmbelastung, die Feinstaubbelastung und die Belastung durchschädliche Abgase der betroffenen Anwohner des Stadtteils.	Für den B-Plan „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In der darin enthaltenden Prognose 2030 wird nach Fertigstellung des Strombrückenzuges geschätzt, dass durch die Bebauung gem. der Festsetzungen des B-Planes statt 1.500 Kfz pro Tag 2.030 Kfz pro Tag die Sackgasse befahren. Die Untersuchung der für den Knotenpunkt Cracauer Straße/ Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße ergibt für die vorhandenen Lichtsignalanlage auch für den Prognoseverkehr eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes nach B-Planbebauung. Laut Verkehrsuntersuchung ändert sich nach Umsetzung des B-Planes das Verkehrsaufkommen in der Büchner und Babelsberger Straße nicht. Die Verkehrslärmbelastung ausgehend von Kfz-Verkehr	kein Beschluss erforderlich
		B 14, B 17, B 19	Außerdem wird der Wert unseres Einfamilienhauses und unseres Grundstücks gemindert. Wir wohnen in der Straße Am Brellin und nutzen die Sackgasse Friedrich-Ebert-Straße als Zufahrt zu unserem Grundstück. Gleichzeitig ist diese Zufahrt eine Feuerwehrezufahrt und der Wendehammer Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Schon jetzt wird diese Zufahrt trotz eindeutiger Kennzeichnung regelmäßig von Kunden des Edeka Marktes zugeparkt, was uns schon öfter Probleme bei der Einhaltung von Terminen bereitet hat.		
		B 17	Die Straße Am Brellin, mit ihrem schlechten baulichen Zustand, und die Potsdamer Straße sind Schulweg für unsere Kinder, die mit dem Fahrrad zur Schule fahren. Durch die zunehmende Verkehrsbelastung in der Potsdamer Straße wird dieser Schulweg		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			deutlich gefährlicher, so dass wir Angst um Leben und Gesundheit unserer Kinder bzw. mein Kind haben müssen. An der „Rechts- vor Links“-Einmündung der Straße Am Brellin in die Potsdamer Straße, wird den vorfahrtsberechtigten Abbiegern regelmäßig von viel zu schnell durch die Potsdamer Straße fahrenden Autos die Vorfahrt genommen.	aufgrund der Bebauung gem. B-Plan auf die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene schutzwürdige Bebauung verursacht im untersuchten „Nullfall“ (ohne Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße) keine Überschreitungen der Orientierungswerte Verkehr für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005, Beiblatt 1 in beiden Beurteilungszeiten (Tag und Nacht). Eine erhöhte Verkehrsbelastung ist somit hinzunehmen.	
		B 07, B 14, B 17, B 19	Die Parkplatzeinfahrt des Edekamarktes kreuzt den durchgehenden Fußgänger- und Radverkehr entlang der Friedrich-Ebert-Straße in Verlängerung des Gehwegs zur Straße Am Brellin. Sehr oft ist zu beobachten, dass die abbiegenden Autofahrer die Vorfahrt der Fußgänger und Radfahrer entlang der Friedrich-Ebert-Straße missachten. Es ist auch schon zu Unfällen mit Verletzten gekommen. Die Zufahrten auch zu den neu geplanten Parkplätzen sollten daher durch bauliche Maßnahmen, wie engere Kurvenradien, Aufpflasterung eines Fußgängerüberwegs, etc. entschleunigt werden. Bevor weiter über den Neubau von Einkaufsmärkten und Parkplätzen nachgedacht wird, fordern wir daher die Stadtverwaltung auf, eine Verkehrsplanung für den ganzen Stadtteil Cracau in Auftrag zu geben, und für die Anwohnerstraßen und 30er-Zonen verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie Temposchwellen, Fahrbahnverengungen, usw. umzusetzen. Die Stadtverwaltung sollte umgehend die Planung einer verlängerten Friedrich-Ebert-Straße aufgeben und die Vorhaltefläche dafür aus dem B-Plan und dem Flächennutzungsplan streichen. Neue Straßen führen immer nur zu mehr Verkehr, sowie zu einer höheren Unfallgefahr und nicht zur Entlastung anderer Straßen.	Die angesprochenen Vorfahrtsmissachtungen und Änderungen der Ausführungen der Bestandsstraßen sind nicht bebauungsplanrelevant. Eine Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) behandelt. Die Verlängerung der Straße ist nicht Bestandteil des Teilbereiches A.	
		B 07, B 14, B 17	Aus diesen Gründen fordern wir, das B-Planverfahren 262-2 umgehend einzustellen.		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
12	Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung	B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19	Der durch die Vorhaben hervorgerufene Verkehr wird nur vollkommen unzureichend berücksichtigt. Der hervorgerufene Verkehr wird zu einer erheblichen Verkehrssteigerung und damit auch zur Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung der umliegenden Umgebung führen, dies vor allem auch deshalb, da für die Anfahrtswege Wohngebiete durchfahren werden müssen. Diese Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind ebenfalls nicht mit dem ihnen tatsächlich zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, zumal der Planung aktuelle und aussagekräftige Verkehrsgutachten nicht zugrunde liegen. Auch der B-Plan selbst weist darauf hin, dass an der Cracauer Straße die Orientierungswerte für Schallschutz nach DIN 18006 für Mischgebiete und Wohngebiete überschritten werden.	Eine Verkehrsuntersuchung wurde im Laufe des B-Planverfahrens durchgeführt. 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. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung ist abzusehen, dass die Immissionsrichtwerte auch durch den Bau eines Discounters/ Getränkemarktes eingehalten werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung wird durch die Festsetzungen nicht vorbereitet.	kein Beschluss erforderlich
13	Umwelt- und Naturschutz	B 07, B 14, B 17, B 19	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	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	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.	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.	
14	Zitat aus Verkehrsuntersuchung	B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19	Um die Verkehrssituation fachlich versiert bewerten zu lassen, hat die Interessengemeinschaft (IG) Friedrich-Ebert-Straße ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt, den B-Plan auf seine möglichen verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen. Nachfolgende Auszüge aus der Untersuchung sollen als Teil der Einwendungen eingebracht werden: 1. Neben einer momentan im Umbau befindlichen Rossmann-Filiale im Planungsraum sind auch mögliche weitere Flächennutzungsänderungen im näheren Umfeld zu	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. Eine Verkehrsuntersuchung für den Geltungsbereich des B-	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			berücksichtigen. Ein allgemeiner Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2030 ist in die Prognose einzubeziehen. 2. Der Abwicklung der Fahrten auf den Betriebsgeländen kommt bei der Planung eine besondere Rolle zu, da neben dem Kfz-Verkehr auch Radfahrer und Fußgänger berücksichtigt werden müssen. Hierbei ist insbesondere auch auf die Zufahrtswege des Lieferverkehrs zu achten, die in beiden Fällen über die Parkplatzanbindung zufahren. 3. Mögliche Kfz-Fahrten zwischen den Einrichtungen (erst Einkauf Edeka, dann Norma oder umgekehrt) sind zu berücksichtigen, insbesondere in Bezug auf die Sicherheit der vorhandenen Fußgänger- und Radfahrerachse zwischen der Potsdamer Straße und der Cracauer Straße. Neben den angrenzenden Wohngebieten werden hier auch die Sportanlagen westlich der Struvestraße erschlossen. Eine sichere Führung des nichtmotorisierten Verkehrs ist sicherzustellen. Auch hierzu werden keine Aussagen getroffen. 4. Insbesondere bei der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes müssen aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse Stellplätze verlegt werden oder ggf. entfallen. Es wird dabei nicht erläutert, wo hier möglicherweise neue Stellplätze entstehen sollen, zumal die Parkplätze im Bestand bereits gut frequentiert sind. Insgesamt sollen aber für Edeka ca. 120 Stellplätze und für Norma ca. 60 Stellplätze vorgehalten werden, was den gängigen Richtlinien (Empfehlungen für den ruhenden Verkehr EAP 05) sowie der Stellplatzordnung der Stadt Magdeburg entspricht (Großflächiger Einzelhandel: 1Stpl. je10 bis 20 qm Verkaufsfläche). Für eine Aussage zum Lärmgeschehen ist die Zuordnung der Stellplätze (hier besonders Edeka) im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung äußerst wichtig. 5. Im Rahmen der aktuellen Planung ist auch der Knotenpunkt Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße von besonderem Interesse. Zwar ist der südliche Knotenarm der Friedrich-Ebert-Straße relativ	Planes sowie die umliegenden, von einer Veränderung der Verkehrsführung betroffenen Bereiche wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) ausgewertet, um die bauliche Ordnung des Plangebietes durch zeitlich abschätzbaren Satzungsbeschluss sicherzustellen. Die Verkehrszunahme durch die Festsetzungen des B-Planes wurde in der Schallschutzuntersuchung berücksichtigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ausführung der durch den B-Plan möglichen baulichen Anlagen keine Überschreitung der Orientierungswerte Verkehr verursacht wird. Fuß- und Radverkehrsanlagen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu entsprechend bestehender Richtlinien zu planen. Die Lage der Stellplatzanlage wurde festgesetzt, sodass das durchgeführte Schallschutzgutachten darauf	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			gut ausgebaut (separater Linksabbiegestreifen sowie gemeinsamer Fahrstreifen für Geradeausverkehr und Rechtsabbieger), jedoch werden auf der Cracauer Straße als zentraler Hauptverkehrsstraße die Linksabbieger zusammen mit dem Geradeausverkehr geführt, die Rechtsabbiegestreifen sind relativ kurz dimensioniert. 6. Zusätzlich verkehrt hier die Straßenbahnlinie 4 entlang der Cracauer Straße, die sich den Hauptfahrstreifen zusammen mit dem Kfz-Verkehr teilt. Hinzu kommt ein relativ starker Linksabbiegestrom aus der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße stadtauswärts in die Genthiner Straße. 7. Der Knotenpunkt ist demnach im Bestand nicht optimal ausgebaut. Im Rahmen der Planung ist es deshalb notwendig, die Auswirkung der zusätzlich zu erwartenden Verkehre zu prüfen. Nach dem aktuellen Stand der Technik ist hierbei eine Knotenpunktbewertung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009) durchzuführen, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des Knotenpunktes zu ermitteln. 8. Aussagen über Rückstaulängen und Wartezeiten sind hierbei enorm wichtig, um Rückschlüsse über die Art und Größe der angebundenen bzw. geplanten Einrichtungen im südlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zu treffen. Neben der Verkehrsqualität im heutigen Bestand stellt sich hierbei die Frage, ob die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre im Knotenpunkt Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße überhaupt aufgenommen werden können und wie sich diese auf den Verkehrsfluss entlang der Cracauer Straße auswirken. Ggf. müssen bauliche Maßnahmen zur Optimierung des Knotenpunktes getroffen werden. Optimal wäre es in diesem Fall, die Höhe der Neuverkehre durch eine geschickte Wahl der Bebauung innerhalb des B-Plan-Gebietes zu steuern. Eine Aussage über die leistungsfähige verkehrliche Erschließung ist zu treffen.	Rücksicht nehmen konnte.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			9. Sollte die Friedrich-Ebert-Straße zukünftig einmal bis zur Potsdamer Straße durchgebunden werden (momentan im B-Plan 262-2 als Vorhaltetrasse), wird es aller Wahrscheinlichkeit zu großräumigeren Verkehrsverlagerungen kommen. Zu den Verkehren der angebundenen Einrichtungen kommen dann auch Durchgangsverkehre hinzu, die die Cracauer bzw. die Genthiner Straße aus Zeitgründen umfahren. U.a. führt hier die Straßenbahn als Pulkführer mitsamt den Haltepunkten im Straßenverlauf zu spürbaren Zeitverlusten entlang der Hauptverkehrsachse, so dass Schleichfahrten durch angrenzende Wohngebiete und über die „Verbindungsstrasse“ Friedrich-Ebert-Straße begünstigt werden. Im ungünstigsten Fall können hierbei mehrere tausend Fahrten in sensible Stadtbereiche verlagert werden. 10. Im Rahmen der B-Plan-Änderung müssen hierzu ebenfalls Aussagen mit Hilfe von Verkehrsmodellrechnungen getroffen werden, so dass eine klare Aussage zum Sinn und Zweck der „Vorhaltetrasse“ und den Auswirkungen auf den Planungsraum, insbesondere für die Anlieger, getroffen werden kann. Fazit 1. Durch die Erweiterung bzw. den Neubau von Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße südlich der Cracauer Straße entstehen Neuverkehre, deren Auswirkungen auf das Umfeld analysiert und bewertet werden müssen. Dies gilt alleine schon für den Fall, in dem die Friedrich-Ebert-Straße nur als Sackgasse an das Hauptverkehrsnetz angebunden wird. Bei einer Durchbindung der Trasse an die Potsdamer Straße sind dabei noch weiterführende Untersuchungen notwendig, um Verkehrsverlagerungen aufzuzeigen. 2. Um den Informationsbedarf im Rahmen einer B-Plan-Änderung zu gewährleisten, ist es daher notwendig, ein Verkehrsgutachten zu erstellen und mitsamt dem B-Plan auszulegen, ergänzt um		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Informationen zum Lärmgeschehen. Ohne diese Aussagen lässt sich das Ausmaß einer Bebauungsplanänderung gar nicht bzw. nur unzulänglich abschätzen. 3. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens können dabei auch unmittelbaren Einfluss auf die B-Plan-Änderung selber haben. So kann z.B. festgestellt werden, ob die zu erwartenden Verkehre im Planungsraum und im angrenzenden Verkehrsnetz überhaupt leistungsfähig abgewickelt werden können und welche Modifikationen der eigentlichen Planung oder der Verkehrsanlagen für eine dem Umfeld angepasste Umsetzung notwendig sind. 4. Ein Verkehrsgutachten sowie weitergehende Lärmuntersuchungen können auch zu dem Ergebnis führen, dass die im B-Plan vorgesehenen Änderungen unter Umständen gar nicht umsetzbar sind. Es ist im eigentlichen Sinne also gar nicht möglich, eine B-Plan-Änderung zu beschließen, ohne vorab die generelle Machbarkeit, insbesondere hinsichtlich des Verkehrs- und Lärmgeschehens, zu überprüfen. Zumal der B-Plan 262-2 vorhabenbezogen ist, da explizit Edeka als Vollsortimenter und Norma als Discounter genannt werden. 5. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens und einer darauf aufbauenden lärmtechnischen Untersuchung sind somit eine zwingende Grundlage für eine zukunftsorientierte Planung und einen bürgernahen Beteiligungsprozess. Erst durch die Veröffentlichung dieser Untersuchungen ist es überhaupt möglich, qualifizierte Einwendungen im Rahmen der B-Plan-Auslegung zu verfassen. Dementsprechend ist eine erneute Auslegung des B-Plans 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ erforderlich, in der die Unterlagen durch eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Lärmgutachten ergänzt werden.		
15	Emissionen/ Klimaanalyse	B 06, B 10, B 16	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	Eine schalltechnische Untersuchung wurde im weiteren Verfahren durchgeführt. Diese	Den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			unsere Einwendungen 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 Klimaaanalyse der LH Magdeburg von Bedeutung.	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.	wird nicht gefolgt.
		B 07, B 14, B 17, B 19	Bedauerlicherweise hat die Stadtverwaltung darauf verzichtet, im Rahmen des 1. Entwurfs 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 Lärminderungsmaßnahmen 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		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.		
		B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17, B 19,	Im Internet unter www.magdeburg.de wurde die Fortschreibung der Klimaaanalyse 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 Klimaaanalyse 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 Klimaaanalyse 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 Klimaaanalyse sind daher konkrete Maßnahmen zu entnehmen: - Erhalt des Grünflächenanteils - Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen - Grünflächen vernetzen	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.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			- 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 Klimaaanalyse. 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.	Außerdem wurden grünordnerische Maßnahmen, wie die Neupflanzung von einem Baum je 6 Stellplätze festgesetzt, welche den genannten Maßnahmen aus der Klimaaanalyse entsprechen. Das hierfür zuständige Umweltamt äußerte keine Bedenken gegen das Vorhaben bezüglich kleinklimatischer Veränderungen.	
16	Wohnsituation	B 06, B 10, B 16, B 19 B 06, B 10 B 06, B 10, B 16, B 19 B 19	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	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	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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	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.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.		
17	Naherholung	B 14, B 17	Ich fahre jeden Tag mit dem Fahrrad die Strecke zum Sportverein, zum Einkaufen und zur Arbeit, um körperlich fit zu bleiben. Meine Kinder fahren mit dem Fahrrad zur Schule und nutzen die Grünfläche im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße zum Spielen und Toben. Wir halten uns außerdem viel auf der Freifläche unseres Grundstücks auf.	Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der bestehenden Gemengelage durch die direkte Nachbarschaft zu Einzelhandel in ähnlicher Größe nicht zu erwarten. Die Festsetzung eines Stadtplatzes und einer Grünfläche/Spielplatz schafft Erholungsfunktion.	kein Beschluss erforderlich
18	Lärm/ Verkehr/ Abfall	B 06, B 10	Unser Grundstück grenzt unmittelbar an den Edeka-Parkplatz. Wir können und werden durch den Dauerlärm der parkenden PKW, der an- und abfahrenden LKW und Kühltransporter und der Papierpresse nicht mehr ausreichend schlafen. Unser Sohn hat sein Zimmer auf der Nordseite unseres Hauses direkt an genanntem	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das EDEKA-Grundstück liegt seit dem Stadtratbeschluss vom 16.04.15 zur Änderung des	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Parkplatz. Er benötigt dringend eine ungestörte Nachtruhe. Ständig fahren Versorgungsfahrzeuge schon ab 5.00 Uhr den Markt an und warten oft mit laufenden Kühlaggregaten auf die Entladung ab 6.00 Uhr.	Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	
		B 10	Diese Lärmentwicklung hat sich seit 2006 massiv gesteigert. Auseinandersetzungen mit der damaligen Vermieterin blieben erfolglos, bis auf die Regelung, das Be- und Entladevorgänge erst ab 6.00 Uhr stattfinden.		
		B 06, B 10	Die von B 06 durchgeführten Lärmmessungen ergeben Werte bis 70/72 db (A). Diese Größenordnung ist für ein Wohngebiet nicht statthaft. Ich befürchte durch fehlende Ruhe am Tag und in der Nacht eine starke Beeinträchtigung unserer Gesundheit und sehe unser Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit verletzt.		
		B 06, B 10	Der geplante Ausbau des Edeka-Marktes wird zu einer erheblichen Verstärkung des PKW und LKW Verkehrs führen.		
		B 10	Wir lehnen deshalb diese Planungsabsichten ab. Wir akzeptieren auch nicht die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung unmittelbar vor unserem Grundstück.		
		B 06	Ein abschreckendes Beispiel einer solchen Einrichtung ist auf der Westseite des Parkplatzes zu besichtigen.		
19	Lärm/ Feinstaub/ Abgase	B 07, B 14, B 17, B 19	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.	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	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.
		B 14, B 17	Als Eigentümer und Bewohner des Einfamilienhauses Am Brellin		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.	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.	
		B 07, B 14, B 17, B 19,	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 m ² 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 m ² 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.	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 lfd. Nr.	
		B 14, B 17,	Der Garten meines Einfamilienhauses/ des Einfamilienhauses		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 19	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.	23). Der Verlust der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten (siehe Abwägung lfd. Nr. 24).	
		B 14, B 17	Das Schlafzimmerfenster meines Einfamilienhauses liegt in nordwestlicher Richtung und würde bei Neubau des Discounters Norma direkt in Richtung des Parkplatzes liegen.		
		B 14, B 17, B 19,	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.		
		B 19	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.		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 07, B 14, B 17, B 19	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.		
		B 14, B 17, B 19	Zumindest ist die teilweise defekte Lärmschutzwand zum Edeka Parkplatz zu erneuern, bzw. durch eine stärker lärm mindernde 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		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Maßnahme den betroffenen Anwohnern versprochen.		
		B 14, B 17	Ich fordere daher die Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens durch die Stadt Magdeburg, mit den Berechnungsverfahren wie im Fall der geplanten Erweiterung des Edekamarktes 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.		
20	Zustand Edeka-Markt	B 06, B 10	Zurzeit präsentiert sich der Edeka-Parkplatz und die Andienungs- und Lagerfläche auf der östlichen Seite entlang des Buttersteiges regelmäßig in einem bedenklichen Zustand. Es ist zu befürchten, dass mit der Erweiterung der Verkaufsflächen dieser Missstand noch zunehmen wird. (B 10: Deshalb sollte die Edeka-Einrichtung auf den vorhandenen Flächen modernisiert und saniert werden.) Die Andienung ist einzuhausen bzw. umzubauen, um den Lärm zu minimieren und sie sollte nur noch zwischen 8.00 und 14.00 Uhr erfolgen/ genehmigt werden. Die Ausfahrt sollte optional auf der östlichen Seite erfolgen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 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.	kein Beschluss erforderlich
		B 06	Der gesamte Bereich ist so zu gestalten, dass ein unberechtigter Zugang durch Müllsucher unterbunden wird. Zum Buttersteig sollte eine Mauer auf der Grundstücksgrenze als wirkungsvoller Sichtschutz errichtet werden.	Alle durch die Festsetzungen notwendigen Erweiterungen der Verkehrsanlagen sind gem. RAST 06 zu errichten. Davon sind auch	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 06, B 10	Nach der Umsetzung des Bebauungsplans B-262-2 verfügt die Friedrich-Ebert-Straße auf der Südwestseite über 230 Parkplätze. Nach Aussage einer privaten Verkehrsprognose könnten täglich zwischen 4000-6000 Parkierungen auf diesen Flächen erfolgen. Gleichzeitig würden die LKW-Andienungen für Edeka, Norma und Rossmann ablaufen. Zwischen diesen sich kreuzenden Verkehren bewegen sich Fußgänger und Radfahrer auf der F.-E.-Straße zwischen der Cracauer Straße und der Potsdamer Straße. Außerdem werden auch die Kunden der drei Einrichtungen zwischen den Verkehren mit ihren Einkaufswagen die Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer verstärken.	Fußwege betroffen. Die angesprochene Gefährdung der Verkehrsteilnehmer wird somit begrenzt.	
21	Standort Glascontainer	B 14, B 17, B 19	Im B-Plan Entwurf 262-2 wurde der Platz für den Glascontainer von der Parkplatzeinfahrt Rossmann näher zur Wohnbebauung Am Brellin 7, 7a-e, 8 verschoben. Dies stellt für mich eine schlechtere Erreichbarkeit mit dem PKW beim Entsorgen von Glasflaschen dar. Daher fordere ich den Glascontainer-Stellplatz am alten Standort an der Nordseite der Friedrich-Ebert-Straße zu belassen.	Der beschriebene Standort liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Teilbereich A) und wird in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
22	Feuerwehrzufahrt und Bewegungsfläche	B 06, B 10	Der Buttersteig ist eine Sackgasse, in der Halteverbot besteht. Sehr oft ist aber diese Zufahrt zugeparkt. Unser Einfamilienhaus liegt am Ende dieser Straße 60 bzw. 75 m von der Cracauer Straße entfernt. Im Brandfall ist die Feuerwehr auf den Edeka-Parkplatz zur Anfahrt und als Bewegungsfläche angewiesen. Sofern hier unmittelbar vor unserem Grundstück auf der Nordseite Lärmschutz errichtet würde, käme die Feuerwehr mit großem Gerät nicht an unser Gebäude heran.	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.	kein Beschluss erforderlich
23	Wertminderung des Eigentums	B 06, B 10, B 16	Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche und der damit einhergehenden Vergrößerung der Lärm- und Schadstoffentwicklung sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringert den Wert meines Grundstücks und greift in mein Recht auf Eigentum ein. Der B-Plan 262-2 mit seinen Änderungen gegenüber 262-1 wird den Wert meines Grundstücks erheblich verringern. Deshalb behalte ich mir vor, im weiteren	Die festgesetzte Verkaufsfläche befindet sich in einem Nahversorgungsbereich, indem bereits eine Zulässigkeit bezüglich der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB gegeben ist. Das Landschaftsbild	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Verfahren eine Beweissicherung für mein Haus und Grundstück zu fordern.	(Garagenkomplex mit angrenzendem unversiegelten Bereich) wird durch die Festsetzungen (Sondergebiet Einzelhandel, KITA, Grünfläche/ Spielplatz, Stadtplatz) nicht beeinträchtigt. Eine Überschreitung der Luftqualitätsstandards gem. 39. BImSchV ist durch die Festsetzungen nicht zu erwarten (siehe Abwägung lfd. Nr. 26). Geringfügige Beeinträchtigungen sind hinzunehmen. Ein etwaiger Wertverlust ist nicht bebauungsplanrelevant.	
		B 17	Zum Zeitpunkt des Erwerbs unseres Grundstücks, war diese erheblich mehr wert, als es Grundstücke bzw. Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage direkt neben mehreren Supermärkten und Discountern an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße sind. Der Preis des von uns zur Eigennutzung und als Altersversorgung gebauten Einfamilienhauses bzw. erworbenen Immobilie verliert aufgrund der erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität, ausgelöst durch die Änderung des B-Planes gegenüber dem B-Plan 262-1, ca. 1/3 des Wertes. Dieser Wertverlust wird im Wesentlichen durch die Änderungen in der zulässigen Bebauung der Stadt Magdeburg verursacht. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt und verringert somit den Wert unseres Grundstücks.		
		B 14	Ich besitze mein Einfamilienhaus Am Brellin x bereits seit 19xx, noch bevor der Edeka Markt direkt angrenzend an mein Grundstück gebaut wurde. Als Lärmschutzmaßnahme wurde damals ein 4 Meter hoher Holzzaun errichtet, der aufgrund bisher noch nie durchgeführter Holzschutzmaßnahmen oder Wartungsarbeiten inzwischen große Schäden aufweist. Versprochen wurde damals seitens des Investors Edeka die Grenzwerte nach DIN 18005 einzuhalten. Da der Holzzaun aufgrund seiner Bauweise aber besonders durch niederfrequenten Schall von LKWs in Schwingungen versetzt wird, werden die Grenzwerte an mehreren Messstellen meines Hauses regelmäßig überschritten. Gemessen wurde 0,5 Meter vor meinem Schlafzimmerfenster (nordöstliche Ausrichtung) und vor dem Kinderzimmerfenster meiner Enkelin. Sowohl durch die zusätzliche interne Erweiterung des Edeka Marktes als auch den geplanten Neubau eines Discounters Norma mit ca. 60 zusätzlichen Parkplätzen, wird mein Einfamilienhaus nun zusätzlich von Norden aus der Lärmbelastung ausgesetzt. Selbst		
				Der B-Plan 262-1 „Cracauer Straße“ erlangte keine Rechtskraft. Im Jahr 2006 wurde das Verfahren durch Stadtratsbeschluss aufgehoben. 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.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			bei Erweiterung und Verbesserung der Lärmschutzwand können die Grenzwerte für Wohngebiete nicht eingehalten werden. Der Wert meines als Altersvorsorge und als Immobilie für meine Enkelin gebauten Hauses verliert dadurch nahezu seinen kompletten Wert. Zudem geht die Wohnqualität verloren und der Garten, der meiner Familie und mir zur Erholung dient, kann nicht mehr genutzt werden. Dieser Wertverlust wird durch die wesentlichen Änderungen in der zulässigen Bebauung der Stadt Magdeburg verursacht.		
		B 14, B 17	Hierin sehen wir unser Recht auf Eigentum stark beeinträchtigt. Um diesen Wertverlust und Verlust unserer privaten Altersversorgung zu verhindern, fordern wir den B-Plan 262-2 nicht zu beschließen bzw. das Planverfahren sofort einzustellen.		
24	Alternative zum B-Plan-Entwurf der Stadtverwaltung	B 26	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	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	Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.	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 Belebung 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	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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	Plangebietes liegen würde. Die Erweiterungsmöglichkeit der Friedrich-Ebert-Straße soll in einem gesonderten Verfahren (Teilbereich B) untersucht werden.	

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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“.		
		B 07, B 14, B 17	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.		
		B 06, B 10,	Die Interessengemeinschaft Friedrich-Ebert-Straße hat einen dritten		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 16	Entwurf eines alternativen Entwicklungsplans für das zur Rede stehenden Planungsgebiet als Grundlage für einen alternativen B-Plan erarbeiten lassen, der dem Einwendungen beigelegt ist (Anlage1). 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		

Lfd. Nr.	Thematik	Code Bürger/ Betroffene	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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.		
25	Einstellung des Verfahrens/ Widerspruch	B 06, B 07, B 10, B 14, B 16, B 17	Aus den vorgenannten Gründen beantrage ich (B 06): die Erweiterung von Edeka entsprechend zu beauftragen bzw. (B 07, B 10, B 14, B 16, B 17): das Verfahren einzustellen oder (B 06, B 07, B 14, B 17): die Alternative der IG Friedrich-Ebert-Straße als Plangrundlage zu nehmen. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendung den Stadträten/ Ratsgremien der Stadt für Ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Gedanken in die Stellungnahme der Stadt. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. weitere neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden neben der Abwägung der Verwaltung im Abwägungskatalog vollständig aufgenommen und somit den Stadträten als Beschlussvorlage zur Verfügung gestellt. Der Abwägungskatalog ist im Internet öffentlich einsehbar. Bürger, welche Stellungnahmen hervorbrachten, die einen Einzelbeschluss erfordern, werden nach Beschluss schriftlich darüber in Kenntnis gesetzt.	kein Beschluss erforderlich
		B 14, B 17	Wir sehen unser Recht auf Eigentum stark beeinträchtigt und lehnen die weitere Planung des Bebauungsplanes 262-2 ab. Hilfsweise behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren eine Beweissicherung für unser Haus und Grundstück zu fordern und im weiteren Verfahren mit allen zur Verfügung stehenden juristischen Mitteln gegen diesen unverantwortlichen Bebauungsplan vorzugehen.		
		B 19	Aus den vorgenannten Gründen wird auch dem 2. Entwurf des Babauungsplanes 262-2 „Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße“ ausdrücklich widersprochen.		



**Anlage 1:
Alternativplan
der Interessengemeinschaft
Friedrich-Ebert-
Straße (B 26)**