

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0530/08</b>	<b>Datum</b> 11.02.2009
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	03.03.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	07.04.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.04.2009	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	30.04.2009	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Erneute Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 121-2 "Am Vogelgesang / Zoo"**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 08.05.08 gefassten Einzelbeschlüsse zur Behandlung von Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in ihrem Ergebnis im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.
2. Die durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 03.07.08 gefassten Einzelbeschlüsse zur Behandlung von Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in ihrem Ergebnis im Bebauungsplan überwiegend entsprechend berücksichtigt und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Einige der am 03.07.08 gefassten Einzelbeschlüsse bedürfen aufgrund der geänderten Planinhalte im Ergebnis der Abwägung einer erneuten geänderten Beschlussfassung (Beschlüsse Nr. 4.1 bis 4.5)
3. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/ Zoo“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

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

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

#### 4.1. Stellungnahme im Rahmen der Bürgerversammlung vom 07.11.07

(Abwägungskatalog Pkt.1, lfd. Nr. 1):

##### a) Stellungnahme:

Es wird eine neue Straße entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgeschlagen als Ersatz für die zu schließende Straße Am Vogelgesang.

- b) Die Anregung wird aufgegriffen und im Norden entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Ersatzstraße festgesetzt, die südlich der Biotope wieder zur verbleibenden Straße Am Vogelgesang geführt wird.

Beschluss 4.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### 4.2. Stellungnahme im Rahmen der Bürgerversammlung vom 07.11.07

(Abwägungskatalog Pkt.1, lfd. Nr. 2):

##### a) Stellungnahme:

Es wird eine neue Straße u-förmig um die Zooerweiterungsfläche vorgeschlagen als Ersatz für die zuschließende Straße Am Vogelgesang.

##### b) Abwägung:

Der Vorschlag einer Ersatzstraße wird grundsätzlich aufgegriffen. Allerdings wird diese Straße u-förmig nicht nur um das Zoogelände, sondern zusätzlich um die Biotope und weiter durch die geplanten Wohngebiete WA2 und WA4 geführt, um den Erschließungsaufwand zu minimieren und damit die Kosten der Errichtung der neuen Straße zu senken.

Beschluss 4.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### 4.3. Bürgerschreiben vom 14.11.07 (Abwägungskatalog Pkt.1, lfd. Nr. 3):

##### a) Stellungnahme:

Als Anwohner des Wohngebietes Neustädter See wird die Verkehrsverbindung über die Straße Am Vogelgesang für zwingend erforderlich gehalten. Die in der Bürgerversammlung dargelegte Argumentation zur Verkehrsverteilung wird angezweifelt. Insbesondere eine zusätzliche Verkehrsbelegung für die Pablo-Neruda-Straße als Alternativroute ist aufgrund der dort vorhandenen Schule und Kindereinrichtung abzulehnen.

Als Alternative wird eine neue Straße entlang der Ostseite des Plangebietes vorgeschlagen oder eine Brücken- oder Tunnellösung für die Straße bzw. die Verbindung der beiden Zooflächen.

##### b) Abwägung:

Die Zahlen der Umverteilung des Verkehrs bei Straßenschließung basieren auf erprobten und anerkannten Modellrechnungen. Die Straße Am Vogelgesang hat weder derzeit eine hohe Bedeutung noch Eignung für den Durchgangsverkehr. Trotz der nach mehrmaligen Zählungen festgestellten insgesamt geringen Belegung der Straße Am Vogelgesang wird eine Ersatztrasse dennoch aufgrund der massiven Forderungen von Bürgern, Grundstücksbesitzern und Gewerbetreibenden als Minimallösung in die Planung aufgenommen.

Beschluss 4.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.4. Städtische Werke Magdeburg GmbH, Stellungnahme vom 14.11.07 (Abwägungskatalog Pkt.1, lfd. Nr. 4):

a) Stellungnahme:

Von Seiten der Elektroenergieversorgung wird einer Schließung der Durchgängigkeit der Straße Am Vogelgesang nicht zugestimmt.

Diese Straße ist weiträumig die einzige Straße in Nord-Süd-Richtung. Die Schließung dieser Straße würde mehrere Kilometer Umweg nach sich ziehen. Daraus würden sowohl für normale Betriebsfälle und vor allem im Störfall verlängerte Fahrzeiten und damit längere Versorgungsunterbrechungen, höhere Betriebsaufwendungen und höhere Umweltbelastungen resultieren.

b) Abwägung:

Trotz der nach mehrmaligen Zählungen festgestellten insgesamt geringen Belegung der Straße Am Vogelgesang wird eine Ersatztrasse aufgrund der massiven Forderungen von Bürgern, Grundstücksbesitzern und Gewerbetreibenden als Minimallösung in die Planung aufgenommen.

Beschluss 4.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.5.NABU Naturschutzbund Deutschland Kreisverband Magdeburg, Stellungnahme vom 14.11.07 und Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Landschaft, Stellungnahme vom 16.11.07 (Abwägungskatalog Pkt.1, lfd. Nr. 5):

a) Stellungnahme:

Für eine Straße sollte eine ausreichende Trasse am östlichen Rand des Plangebietes im Verlauf des jetzt geplanten Fuß-/Radweges geplant werden, weil mit Sicherheit eine Zeit kommt, in der eine Erschließungsstraße dort gefordert wird. Auch ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen sollten in einem entsprechenden Planungstreifen nicht durchgeführt werden.

b) Abwägung:

Trotz der nach mehrmaligen Zählungen festgestellten insgesamt geringen Belegung der Straße Am Vogelgesang wird eine Ersatztrasse aufgrund der massiven Forderungen von Bürgern, Grundstücksbesitzern und Gewerbetreibenden als Minimallösung in die Planung aufgenommen.

Beschluss 4.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.6. Bürger 1 und 2, Leserzuschrift Volksstimme vom 12.07.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 1):

a) Stellungnahme:

Die geplante Schließung der Straße Am Vogelgesang wird abgelehnt. Die Straße Am Vogelgesang ist eine wichtige Verkehrsverbindung. Die alternativ angebotene Verbindung über die Pablo-Neruda-Straße ist keine ernsthafte Alternative.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, auf der völlig unbebauten Ostseite der für die Zooerweiterung vorgesehenen Fläche eine für PKW und Rettungsfahrzeuge befahrbare Straße als Ersatz für das künftig gesperrte Teilstück am Zoo zu schaffen, welche in Höhe der jetzigen Zoogrenze nach Süden wieder auf die Straße Am Vogelgesang trifft. Die Anbindung in Richtung Salvador-Allende-Straße wurde dazu schon vor Jahren geschaffen.

b) Abwägung:

Die Straße Am Vogelgesang weist eine insgesamt geringe Belegung auf. Aufgrund der massiven Bürgerproteste wird dennoch eine Ersatztrasse mit dem geringst möglichen Aufwand eingeplant. Auf der im ersten Entwurf zum B-Plan festgesetzten Trasse für den geplanten Fuß-/Radweg wurde im zweiten Entwurf eine in großen Teilen einspurige Straße mit Ausweichstellen eingeplant. Allerdings wird diese Straße nicht nur um das Zoogelände, sondern zusätzlich um die Biotope und weiter durch die geplanten Wohngebiete WA2 und WA4 geführt, um den Erschließungsaufwand zu minimieren und damit die Kosten der Errichtung der neuen Straße zu senken.

Beschluss 4.6: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

4.7. Bürger 3, Leserzuschrift Volksstimme 16.07.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 2):

a) Stellungnahme:

Die Straßenschließung Am Vogelgesang bedeutet für viele Bürger, die mit dem PKW in Richtung Rothensee zur Arbeit müssen, eine nicht unerhebliche Verlängerung der Anfahrtstrecke, höhere Kosten und nicht zuletzt eine höhere Umweltbelastung.

Die Salvador-Allende-Straße wird stärker als bisher belastet. Was ist, wenn diese Straße nach einem Unfall, einer Havarie oder auch nur für Baumaßnahmen gesperrt werden muss? Soll in diesem Fall eine Umleitungsvariante durch die Privatstraßen Heideweg und Griesemann-Privatweg erfolgen? Dies kann keiner entscheiden, der die Situation vor Ort kennt.

b) Abwägung:

Der Umweg über die Salvador-Allende-Straße, Barleber Straße und Kastanienstraße / Schöppensteg bedeutet im ungünstigsten Fall eine Mehrlänge von ca. 1600 m, dies wird unter Beachtung der Vorteile der Straßenschließung für die Zooentwicklung und unter Beachtung der Anzahl real Betroffener einerseits für vertretbar erachtet, andererseits wird Ersatz mit einer befahrbaren Verkehrsanlage geplant.

Eine Havarie oder ein Unfall mit Vollsperrung auf der Salvador-Allende-Straße seit deren Errichtung vor ca. 35 Jahren ist bei der Straßenverkehrsbehörde nicht bekannt. Mit der geplanten neuen Verkehrsanlage entlang der Ostseite des Plangebietes wird weiterhin eine Durchfahrbarkeit des Gebietes als Ersatz für die Straße Am Vogelgesang gewährleistet.

Beschluss 4.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.8. Bürger 4, Schreiben vom 19.05.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 3):

a) Stellungnahme:

Als Grundstückseigentümer unmittelbar an das Plangebiet angrenzend gelegen werden Bedenken geäußert zur geplanten Wegeführung entlang des eigenen Grundstückes. Es wird nochmals der Vorschlag unterbreitet, die Wegeführung zu verändern.

b) Abwägung:

Diese geänderte Wegeführung war bereits Gegenstand der Abwägung zur den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, ein (die Anregung ablehnender) Abwägungsbeschluss bezüglich der grundsätzlichen Wegeführung wurde gefasst. Neue Rahmenbedingungen bestehen jetzt insofern, dass der Weg zur Straße für Kfz-Verkehr erweitert werden soll. Insofern muss diese Stellungnahme erneut in die Abwägung eingestellt werden.

Die neue Verkehrsverbindung soll als Ersatz für die zu schließende Straße Am Vogelgesang hergestellt werden, allerdings nur mit minimalem Querschnitt ausgebaut werden (einspurig, Begegnungsfall PKW-Fahrrad gewährleistet, für LKW gesperrt, mit Ausweichstellen für Begegnungsfall PKW/PKW). Diese neue auch für Kfz-Verkehr geeignete Verbindung wird als Ersatz für erforderlich gehalten, um den kleinräumigen Durchgangsverkehr zu gewährleisten (z.B. Schulweg bei Nutzung Auto aus Heideweg/Griesemann-PW, Zufahrt Pflegeheim Heideweg aus der östlichen Neuen Neustadt, Zufahrt Nahversorgungseinrichtungen Salvador-Allende-Straße, Strandbad Neustädter See usw. Für den großräumigen Durchgangsverkehr wird die neue Verkehrsanlage nicht attraktiv sein aufgrund sehr eingeschränkter Querschnitte.

Für diese Trasse wurden Varianten untersucht. Unter Beachtung der Kosten für eine Neuanlage einer Straße wurde diese sparsamste Variante gewählt, auch wenn dadurch eine gewisse Belastung für die unmittelbaren Anlieger eintreten wird.

Beschluss 4.8: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.9. Bürger 4, Schreiben vom 19.05.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 5):

a) Stellungnahme:

Die geplante Fußwegführung an der östlichen Grenze des Plangebietes belastet das eigene Grundstück in hohem Maße. Hier befindet sich die Ruhezone und der Sitzbereich des Grundstückes, außerdem wurden im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstücksnachbarn die Nutzungsgrenzen geringfügig nach Westen verschoben, so dass Teile des für den Fußweg geplanten Grundstückes derzeit zum selbst genutzten Garten gehören. Es wird deshalb angeregt, den Weg mit mehr Abstand zum Grundstück, z.B. mit einem Bogen im betreffenden Bereich zu führen.

b) Abwägung:

Die Betroffenheit der Grundstücksbesitzer ist Anlass für die Erweiterung des Plangebietes um dieses und das Nachbargrundstück. Die geplante Verkehrsanlage wird um ca. 5 m nach Westen verschoben. Durch die Einbeziehung der betroffenen Grundstücke kann eine Neuordnung der Grundstückssituation im Sinne einer Erweiterung um den Streifen zwischen derzeitigem Grundstück und zukünftigem Weg erfolgen.

Aufgrund der Anregung erfolgte eine Vermessung zur Klärung der Realnutzung in der Örtlichkeit. Die Ergebnisse sind in den zweiten Entwurf zum B-Plan im Sinne der Anregung der Bürger eingeflossen.

Beschluss 4.9: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.10. Bürger 5, Schreiben vom 01.06.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 6):

a) Stellungnahme:

Es wird eine alternative Wegeführung statt des an der Ostseite geplanten Fuß-/Radweges angeregt.

b) Abwägung:

Diese geänderte Wegeführung war bereits Gegenstand der Abwägung zur den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, ein (die Anregung ablehnender) Abwägungsbeschluss bezüglich der grundsätzlichen Wegeführung wurde gefasst. Neue Rahmenbedingungen bestehen jetzt insofern, dass der Weg zur Straße für Kfz-Verkehr erweitert werden soll. Insofern muss diese Stellungnahme erneut in die Abwägung eingestellt werden.

Die neue Verkehrsverbindung soll als Ersatz für die zu schließende Straße Am Vogelgesang hergestellt werden, allerdings nur mit minimalem Querschnitt ausgebaut werden (einspurig, Begegnungsfall PKW-Fahrrad gewährleistet, für LKW gesperrt, mit Ausweichstellen für Begegnungsfall PKW/PKW). Diese neue auch für Kfz-Verkehr geeignete Verbindung wird als Ersatz für erforderlich gehalten, um den kleinräumigen Durchgangsverkehr zu gewährleisten (z.B. Schulweg bei Nutzung Auto aus Heideweg/Griesemann-PW, Zufahrt Pflegeheim Heideweg aus der östlichen Neuen Neustadt, Zufahrt Nahversorgungseinrichtungen Salvador-Allende-Straße, Strandbad Neustädter See usw. Für den großräumigen Durchgangsverkehr wird die neue Verkehrsanlage nicht attraktiv sein aufgrund sehr eingeschränkter Querschnitte.

Für diese Trasse wurden Varianten untersucht. Unter Beachtung der Kosten für eine Neuanlage einer Straße wurde diese sparsamste Variante gewählt, auch wenn dadurch eine gewisse Belastung für die unmittelbaren Anlieger eintreten wird.

Beschluss 4.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.11. Bürger 5, Schreiben vom 01.06.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 7):

a) Stellungnahme:

Es werden Bedenken zur Wegeführung aufgrund unmittelbarer Betroffenheit als Grundstücksbesitzer östlich an das Plangebiet angrenzend geäußert. Die Nutzungsgrenzen entsprechen offensichtlich nicht den Flurstücksgrenzen, so dass eigene Nutzung auf der für den Weg geplanten Fläche erfolgt. Ein Flächenausgleich wird bei Verschiebung des Weges nach Westen angeregt.

b) Abwägung:

Die Betroffenheit der Grundstücksbesitzer ist Anlass für die Erweiterung des Plangebietes um dieses und das Nachbargrundstück. Der geplante Fußweg wird um ca. 5 m nach Westen verschoben. Durch die Einbeziehung der betroffenen Grundstücke kann eine Neuordnung der Grundstückssituation im Sinne einer Erweiterung um den Streifen zwischen derzeitigem Grundstück und zukünftigem Weg erfolgen.

Aufgrund der Anregung erfolgte eine Vermessung zur Klärung der Realnutzung in der Örtlichkeit. Die Ergebnisse sind in den zweiten Entwurf zum B-Plan im Sinne der Anregung der Bürger eingeflossen.

Die Betroffenheit des Bürgers bleibt dennoch bestehen, da mit dem zweiten Entwurf die geplante Nutzung des Fußweges auch für den Kfz-Verkehr erweitert wurde.

Die neue Verkehrsverbindung soll als Ersatz für die zu schließende Straße Am Vogelgesang hergestellt werden, allerdings nur mit minimalem Querschnitt ausgebaut werden (einspurig, Begegnungsfall PKW-Fahrrad gewährleistet, für LKW gesperrt, mit Ausweichstellen für

Begegnungsfall PKW/PKW). Diese neue auch für Kfz-Verkehr geeignete Verbindung wird als Ersatz für erforderlich gehalten, um den kleinräumigen Durchgangsverkehr zu gewährleisten (z.B. Schulweg bei Nutzung Auto aus Heideweg/Griesemann-PW, Zufahrt Pflegeheim Heideweg aus der östlichen Neuen Neustadt, Zufahrt Nahversorgungseinrichtungen Salvador-Allende-Straße, Strandbad Neustädter See usw. Für den großräumigen Durchgangsverkehr wird die neue Verkehrsanlage nicht attraktiv sein aufgrund sehr eingeschränkter Querschnitte. Für diese Trasse wurden Varianten untersucht. Unter Beachtung der Kosten für eine Neuanlage einer Straße wurde diese sparsamste Variante gewählt, auch wenn dadurch eine gewisse Belastung für die unmittelbaren Anlieger eintreten wird.

Beschluss 4.11: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

4.12. Bürger 6, Stellungnahme und Schreiben vom 06.05.08, 19.08.08 und 03.09.08  
(Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 9):

a) Stellungnahme:

Im Rahmen der Sprechzeiten wird Einsicht in die Planungen genommen und nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Die bestehenden Nutzungen auf dem Grundstück der Familie werden unzureichend berücksichtigt. Durch die Planung wird die Existenz gefährdet. Ein Ersatzgrundstück im Sinne der beabsichtigten Bodenordnung ist nicht hilfreich, da es dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb dient und das Wohnhaus derzeit unmittelbar gegenüber liegt.

Gegen die Planung wird Widerspruch eingelegt. Die auf dem im privaten Eigentum befindlichen Grundstück stehenden Gebäude dienen der Unterbringung von Gerätschaften, als Stallungen sowie der Vorratshaltung. Mit der geplanten Errichtung des Zooparkplatzes wäre der Wegfall des gesamten Grundstückes einschließlich Nutzung notwendig, die gesamte Hobbylandwirtschaft müsste umziehen. Das im Rahmen der geplanten Bodenordnung entstehende mögliche neue Grundstück würde weiter vom vorhandenen Wohnhaus (Flurstück 151/1) weg gelegen sein, eine adäquate Fläche besteht im Umfeld des Wohnhauses überhaupt nicht. Eine Nutzung im bisherigen Sinne wäre damit unmöglich. Der anstehende Neubau der entfallenden Gebäude würde einen enorm hohen finanziellen Aufwand bedeuten, der weder von den Eigentümern noch aus der Stadtkasse bezahlbar wäre.

Es wird eine Änderung des B-Planes vorgeschlagen, so dass das Flurstück 32/2 erhalten bleibt. Als Ersatz für den Wegfall der Flurstücke 32/1 und 206/1 wird ein Teil des Flurstücks 629/31 (jetzige nördlich an unser Grundstück angrenzende Straße/Parkplatz) zugewiesen. Östliche Grenze dieser Fläche sollte gleichlaufend mit der Grenze Flurstück 32/2 sein. Eventuell notwendige Ausgleichsflächen (wegen unterschiedlicher Flächengrößen) sollten in unmittelbarer Nähe zum Grundstück liegen und uns zugänglich sein (evtl. erforderliche Wegrechte).

b) Abwägung:

Die vorhandene Bebauung war aus der Plangrundlage nicht ersichtlich. Durch Mauern und dichten Gehölzbestand konnten auch durch Ortsbesichtigung nicht die realen Nutzungen erkannt werden. Dies wurde durch einen Ortstermin mit den Betroffenen nachgeholt. Das (durch den Zooparkplatz überplante) Grundstück ist derzeit durch diverse Lagergebäude, massiven Stall und Scheune bebaut und wird zur Fahrzeugabstellung für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb (Anbaufläche in Rothensee) sowie zur Kleintierhaltung, als Weide- und Anbaufläche sowie Garten genutzt. Eine Prüfung der betroffenen privaten Belange und auch die Prüfung aus der Sicht der notwendigen Bodenordnung führt zu dem Ergebnis, dass zumindest der Grundstücksteil mit der vorhandenen Bebauung erhalten bleiben soll. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb mit dem zweiten Entwurf die Festsetzung eines Teils des Grundstückes als eingeschränktes Gewerbegebiet und ein veränderter

Zuschnitt für die Fläche Zooparkplatz. Teile des betroffenen Grundstücke müssen allerdings durch den geplanten Zooparkplatz genutzt werden, ohne diese Überplanung kann das Grundkonzept der Nutzungsverteilungen im Plangebiet nicht aufrecht erhalten bleiben.

Die Anregung der Betroffenen wird deshalb aufgegriffen, aber nicht vollständig nachvollzogen. Die östliche Grenze des Flurstückes 32/2 liegt zu weit in der geplanten Parkplatzfläche. Müsste dieses Flurstück in Gänze erhalten bleiben, wäre die Gestaltung und Nutzung des zukünftigen Zooparkplatzes zu stark eingeschränkt. Es wird deshalb im zweiten Entwurf die rückwärtige Grenze des Schulgeländes nach Südosten verlängert als zukünftige Nutzungsgrenze der betroffenen. Das Grundstück kann dafür nach Norden arrondiert werden. Im B-Plan wird teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, teilweise private Grünfläche. Diese Nutzungsfestsetzung sichert den möglichen Erhalt der vorhandenen Bausubstanz über den reinen Bestandsschutz hinaus und schafft mit der festgesetzten privaten Grünfläche eine äquivalente Nutzungsmöglichkeit für die private Kleintierhaltung und Gartennutzung. Ein weiterer Flächenausgleich wäre im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens möglich auf den als private Grünflächen festgesetzten Flurstücken nördlich des WA6. Hierzu setzt der B-Plan ein Wegerecht fest.

Beschluss 4.12: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

4.13. Bürger 7, Schreiben vom 04.09.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 10):

a) Stellungnahme:

Die Schließung der Straße ist für Radfahrer und Fußgänger nicht zumutbar. Es wird um Prüfung alternativer Lösungen gebeten, z.B. Fußweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze, oder doch um eine Brückenlösung für Fußgänger über die zu erhaltende Straße.

b) Abwägung:

Der erste Entwurf zum B-Plan beinhaltete bereits einen öffentlichen Fuß-/Radweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Dieser Fußweg wird im Norden geradlinig an die Salvador-Allende-Straße angebunden, im Süden mündet er über die neu zu errichtende Mischverkehrsfläche in die verbleibende Straße Am Vogelgesang. Im zweiten Entwurf wurde außerdem eine Nutzung für den Kfz-Verkehr auf dieser Trasse eingeplant.

Beschluss 4.13: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.14. Bürger 8, Schreiben vom 15.09.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 11):

a) Stellungnahme:

Außer der bereits diskutierten verkehrstechnischen Einschränkung des Wohngebietes Neustädter See durch die komplette Sperrung der Straße Am Vogelgesang, welche die Anzahl der Ausfallstraßen auf eine reduziert, kommen weitere gewichtige Argumente hinzu.

Diese Ausfallstraße führt zusätzlich am Schulkomplex Neustädter See vorbei, bei dem z. B. aufgrund der Sanierung der IGS Regine Hildebrandt mit einer langfristigen Nutzung als Bildungseinrichtung für Kinder zu rechnen ist. Diese werden auf ihrem täglichen Schulweg erhöhten Gefahren ausgesetzt.

Dazu kommt, dass der östliche Abschnitt der Allendestraße (Nr.13 bis 22) keinen ausreichenden Platz für zwei Fahrspuren bietet, insbesondere für den LKW –Verkehr, solange die Häuserseite der Straße als Parkstreifen verwendet wird.

Weiterhin haben ALDI Nord und Schlecker in einem Gespräch mit Bürgern des Wohngebietes auf die Notwendigkeit verwiesen, den Wirtschaftsbetrieb der beiden Geschäfte profitabel zu gestalten. Dafür sei Voraussetzung, dass der Umsatz genügend hoch ist, aber auch, dass die Versorgung der Geschäfte jederzeit unkompliziert möglich ist.

Sollte sich durch die o.g. Einschränkungen dies als nicht durchführbar erweisen, müssten die Geschäfte geschlossen werden. Dies bedeutet, dass das Wohngebiet Neustädter See an Qualität verliert, Geschäftsbereiche veröden und Arbeitsplätze wegfallen. Alle Eigentümer, die im Wohngebiet Neustädter See Häuser erworben haben oder vermieten, müssten mit empfindlichen Wertverlusten ihrer Objekte rechnen.

Deshalb ist es notwendig, nach Alternativen zu suchen, diese Gefahren abzuwenden.

Der Bau einer Fußgängerbrücke über die Straße Am Vogelgesang wäre eine solche Alternative. Analog der beiden Teile des Elbauenparks würde auch hier eine Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen des Zoos geschaffen.

Damit könnte ein Interessenausgleich zwischen betroffenen Anwohnern und Geschäften auf der einen und dem Zoo auf der anderen Seite geschaffen werden.

b) Abwägung:

Eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Pablo-Neruda-Straße bei Schließung der Straße Am Vogelgesang wird nicht erwartet. Der noch vor dieser Straßenschließung erfolgende Wegzug des Werner-von-Siemens-Gymnasiums mit einem erheblichen Anteil an Ziel- und Quellverkehr führt im Gegenzug zu einer Abnahme der Belegung. Außerdem ist diese Verkehrsbeziehung gegenüber der Fahrtbeziehung Salvador-Allende-Straße /Barleber Straße deutlich unattraktiver.

Im Zuge von aktuellen Baumaßnahmen einschließlich einer mehrwöchigen Vollsperrung der Straße Am Vogelgesang konnten die realen Auswirkungen bereits durch Zählung ermittelt werden. Am 07.10.08 erfolgte die Ermittlung der Fahrtbewegungen an der Einmündung der Pablo-Neruda-Straße in die Salvador-Allende-Straße. Vergleichswerte zu diesem Knoten liegen für die Pablo-Neruda-Straße nur von 1992 vor. Während die Gesamtbelegung 1992 bei 4.400 Fahrzeuge lag, betrug dieser Wert am 07.10.08 nur noch 3.200 Fahrzeugen trotz gesperrter Straßen Am Vogelgesang. Von einer Zunahme der Gefährdung kann somit nicht gesprochen werden.

Ähnliche Verhältnisse zeigen sich auf dem östlichen Abschnitt der Salvador-Allende-Straße. 1992 passierten diesen Straßenabschnitt täglich insgesamt 7.550 Fahrzeuge, am 07.10.08 noch 4.750 Fahrzeuge. Dies zeigt somit, dass eine wohl geringfügige Zunahme durch die Vollsperrung des Vogelgesanges erfolgen würde, dies jedoch keinesfalls zu einer Überlastung des Verkehrsnetzes führt.

Auch die Verkehrsraumbreite der Salvador-Allende-Straße gestattet in diesem Abschnitt trotz Parkplatznutzung eine der Tempo-30-Zonen-Nutzung angemessene Nutzung ohne Verkehrsgefährdung.

Da mittlerweile eine Ersatztrasse auch für den Kfz-Verkehr vorgesehen ist, können Auswirkungen auf die Pablo-Neruda-Straße vollständig ausgeschlossen werden.

Mit der neu aufgenommen Planung einer neuen auch für Kfz-Verkehr geeigneten Verkehrsanlage als Ersatz für die Straße Am Vogelgesang ist diese Stellungnahme praktisch gegenstandslos geworden.

Beschluss 4.14: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.15. Bürger 9, Schreiben vom 09.09.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 12):

a) Stellungnahme:

Gegen den B-Plan wird Widerspruch wegen Verschlechterung der Wohnqualität des Wohngebietes

„Am Vogelgesang“ eingelegt und wie folgt begründet:

Durch die Schließung der Straße Am Vogelgesang ist es den Anwohnern nur noch über stark befahrene Straßen (Lübecker Straße) oder über umständlich Umwege möglich das Stadtzentrum oder andere Ziele zu erreichen. Eine Zufahrt zum Vogelgesang ist nur noch in einer Richtung möglich (Einbahnstraße Im Steingewände).

b) Abwägung:

Mit „Wohngebiet Am Vogelgesang“ ist offensichtlich die Reihenhauszeile Am Vogelgesang Nr. 32 bis 44 (12 Reihenhäuser) im nördlichsten Abschnitt der Straße Am Vogelgesang gemeint. Dieser Straßenabschnitt mündet nach Süden in die Straße Im Steingewände, wobei derzeit eine Ausfahrt über den Abschnitt der Straße Im Steingewände, welcher Zweirichtungsverkehr gestattet, möglich ist und die Ausfahrt weiter nach Süden über die Straße Am Vogelgesang erfolgen kann. Bei Schließung der Straße Am Vogelgesang wäre nur noch die Ausfahrt nach Osten zur Salvador-Allende-Straße möglich. Die Zufahrt hingegen wäre über die Straße Im Steingewände oder die Salvador-Allende-Straße möglich. Die Umwege, die für Autofahrer entstünden, um ins Stadtzentrum oder zum Hauptstraßennetz zu gelangen, wären gering. So beträgt die Fahrtlänge über die Straße Am Vogelgesang, den Schöppensteg und die Hundisburger Straße zum Magdeburger Ring ca. 1800 m, über die Salvador-Allende-Straße, Barleber Straße und Ebendorfer Chaussee zum MR dagegen ca. 2100m.

Mit der im zweiten Entwurf zum B-Plan enthaltenen neuen Qualität des ehemaligen Fuß- und Radweges und Eignung auch für den PKW-Verkehr entfallen diese geringen Mehrlängen aber vollständig, so dass der Widerspruch gegen die Planung praktisch gegenstandslos wurde.

Beschluss 4.15: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.16. Bürger 9, Schreiben vom 09.09.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 13):

a) Stellungnahme:

Mit der Ausdehnung des Zoogeländes wird die bereits vorhandene Geruchs- und Lärmbelästigung verstärkt.

Der B-Plan sieht vor, dass anliegende Kleingärten mit eingeschlossen sind. Hier würde ein wichtiger Erholungsfaktor für einige Bürger der Stadt Magdeburg unwiederbringlich verloren gehen.

Der Vogelgesangpark ist ebenfalls im Plan integriert, so dass auch hier ein schöner Park den Bürgern nicht mehr zur Verfügung steht, oder nur gegen Eintrittsgeld in Form eines Zoobesuches. Wir wehren uns gemeinsam mit den Einwohnern des Wohngebietes und werden massiv gegen die kommerziellen Interessen der Zoo GmbH vorgehen.

b) Abwägung:

Die Auswirkungen der Erweiterung des Zoos durch Tiergehege hinsichtlich Lärm und Geruch wurden gutachterlich untersucht. Die geltenden Richtwerte für allgemeine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten, auch die Wohnhäuser Am Vogelgesang 32 bis 44 betreffend, eingehalten. Leider ist die Realisierung der notwendigen Zooerweiterung nicht ohne Betroffenheit verschiedenster Interessen zu leisten. So muss die Aufgabe von 14 Kleingartenparzellen auf städtischen Flächen gegenüber der Flächenbereitstellung für die Zooerweiterung im Rahmen der Abwägung und Wichtung der Interessen zurückgestellt werden.

Ein Teil des Parks wird zukünftig nur noch im Rahmen eines kostenpflichtigen Zoobesuchs zugänglich sein. Ein Teil bleibt in der derzeitigen öffentlichen Zugänglichkeit erhalten. Mit der Umgestaltung des zukünftigen Zooparks erfolgt jedoch auch eine Verbesserung des

Erhaltungszustands des wertvollen Kulturdenkmals historische Parkanlage. So wird das neue Eingangsgebäude auf dem Standort des historischen Gesellschaftshauses errichtet, ein denkmalpflegerisches Zielkonzept erarbeitet und darauf aufbauend historische Pflanzungen wieder hergestellt (z.B. auch Rekonstruktion Pergola). Diese Maßnahmen erfolgen auch im der Öffentlichkeit weiterhin uneingeschränkt zugänglichen Parkteil.

Es ist richtig, dass die Ausweitung des Zoologischen Gartens Magdeburg in Richtung Erweiterungsgelände sowie die damit verbundene Schließung der Straße Am Vogelgesang neben der Verbesserung aus tiergärtnerischer Sicht auch darauf abzielt, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zoo Magdeburg nachhaltig zu erhöhen. Jedoch ist gleichzeitig einzuschränken, dass aus dieser räumlichen Erweiterung und der daraus resultierenden Erhöhung der Attraktivität der Einrichtung Zoo die finanzielle Abhängigkeit vom Gesellschafter (vormals Aufgabenträger) nicht aufgelöst wird. Der Zoologische Garten Magdeburg wird weiterhin in wesentlichem Umfang auf Zuwendungen aus dem öffentlichen Haushalt der Landeshauptstadt Magdeburg zurückgreifen müssen. Gleiches gilt für die Fortführung der übertragenden Aufgabe durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Zoologische Garten kommt im Schwerpunkt seinen ideellen Verpflichtungen und Aufgaben, als regionale und überregionale Bildungs-, Freizeit- und Forschungseinrichtung, nach. Dies wurde entsprechend im Gesellschaftsvertrag verankert sowie durch die bestätigte Gemeinnützigkeitserklärung des Finanzamtes dokumentiert.

Die Schließung der Straße Am Vogelgesang dient der Erweiterung der Tiergehegeanlage (geplanter Neubau des Elefantenhaus einschließlich Freianlage / Africambo II, ca.2010 - 2013. Gewerbliche Geschäftszweige, wie z.B. Parkplatzvermietung oder Zoo-Shop, begründen grundsätzlich nicht die Erweiterung des Zoogeländes über die Straße Am Vogelgesang. Damit steht die Schließung im unmittelbaren Zusammenhang mit den gemeinnützigen Aufgaben der Gesellschaft.

Beschluss 4.16: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.17. Vertreter der MWG Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schreiben vom 11. 09.08

(Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 14):

a) Stellungnahme:

Zwei Mieter des Wohnblockes Salvador-Allende-Straße 22 trugen Ihre Bedenken zur Planung vor wie folgt:

Die MWG hat 160 Wohneinheiten in der Salvador-Allende-Straße und ist von der Planaufstellung wie folgt nachteilig berührt:

Es wird mit der Schließung der Straße Am Vogelgesang befürchtet, dass das Einkaufszentrum durch Unterbindung der Zufahrt von der Curiesiedlung soviel Kundenpotential verliert, dass die Verkaufseinrichtungen Aldi und Schlecker schließen müssen. Rücksprachen mit Vertretern von Aldi und Schlecker stützen diese Befürchtung. Bei Schließung der Verkaufseinrichtungen würde sich das Wohnumfeld des MWG-Blockes verschlechtern, es wäre das Entstehen eines sozialen Brennpunktes und Schandflecks zu befürchten.

Für den Erhalt der Wohnqualität ist die Nähe zu den Verkaufseinrichtungen maßgeblich, da viele ältere und wenig mobile Mieter im Gebäude der MWG wohnen.

Außerdem wird durch Erhöhung des Verkehrs (praktisch Sackgasse Salvador-Allende-Straße vor dem Wohnblock), vor allem im Sommer durch Badegäste, die Zunahme von Verkehrslärm befürchtet. Die Schlafräume liegen an der Salvador-Allende-Straße. Auch dadurch würde sich die Wohnqualität verschlechtern.

Aus den genannten Gründen sprechen sich die Vertreter im Namen der Genossenschaft und der Mieter gegen die Planung der Schließung der Straße Am Vogelgesang aus.

## b) Abwägung:

Die Einzelhandelseinrichtungen an der Salvador-Allende-Straße wurden Anfang der 90er Jahre errichtet. Die Genehmigung erfolgte auf der Basis der geltenden Rechtslage als „Läden zur Gebietsversorgung“. In dieser Funktion bestehen diese Verkaufseinrichtungen. Diese gebietsversorgende Funktion wird von der Veränderung der Verkehrsführung nicht maßgeblich beeinflusst, darüber hinaus wird im zweiten Entwurf zum B-Plan nun auch eine für den Kfz-Verkehr befahrbare Ersatztrasse angeboten.

Die Nahversorgungsfunktion wird aufrecht erhalten, durch Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Siedlung Eichweiler (Sonnensteig/Aue in Richtung Norden) sogar noch gestärkt. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Einzelhandelsgeschäfte kann aus der nun geplanten Veränderung nicht hergeleitet werden, damit auch keine Wertminderung der Grundstücksbesitzer im Umfeld. Dabei ist zu beachten, dass der genehmigte Betriebszustand des Aldi-SB-Marktes ein „der Versorgung des Gebietes dienender Laden“ im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes ist. Soweit sich die Nutzung im zulässigen Rahmen bewegt, darf sich der Einzugsbereich des Marktes lediglich auf den Bereich des angrenzenden Wohngebietes beschränken. Die Veränderung der Verkehrsführung hat auf diesen Einzugsbereich keine unmittelbare Auswirkung. Soweit die wirtschaftliche Kalkulation des Betreibers auf einen weitergehenden Einzugsbereich ausgerichtet war bzw. ist, sind dies sich aus einer über die zulässige Nutzung hinausgehende Erwartungen, die nicht als schützenswerter Belang im Rahmen der Abwägung zu betrachten sind.

Für die Curiesiedlung bestehen Märkte in deutlich kürzerer Erreichbarkeit (SB-Märkte Schöppensteg und Rothenseer Straße). Aus diesem Bereich ist die Erreichbarkeit des Aldis über die schlecht ausgebaute Tempo-30-Straße Am Vogelgesang als sehr schlecht anzusehen.

Im Zuge von aktuellen Baumaßnahmen einschließlich einer mehrwöchigen Vollsperrung der Straße Am Vogelgesang konnten die realen Auswirkungen bereits durch Zählung ermittelt werden. Am 07.10.08 erfolgte die Ermittlung der Fahrtbewegungen an der Einmündung der Pablo-Neruda-Straße in die Salvador-Allende-Straße. Vergleichswerte zu diesem Knoten liegen für den Abschnitt der östlichen Salvador-Allende-Straße vor von 1992. Dabei zeigte sich, dass die Belegung während der Vollsperrung der Straße Am Vogelgesang noch weit unter der Gesamtbelegung von 1992 liegt. 1992 passierten diesen Straßenabschnitt täglich insgesamt 7.550 Fahrzeuge, am 07.10.08 noch 4.750 Fahrzeuge.

Da für die Sperrung der Straße Am Vogelgesang nun auch eine für den Kfz-Verkehr geeignete neue Verkehrsverbindung vorgesehen wurde, kann praktisch keine Zunahme oder unzumutbare Steigerung der Verkehrsbelegung eintreten.

Beschluss 4.17: Der Stellungnahme wird gefolgt.

## 4.18. MWG Wohnungsgenossenschaft eG, Schreiben vom 28.07.08

(Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 15):

## a) Stellungnahme:

Die Genossenschaft hat Wohneigentum an der Salvador-Allende-Straße (Wohnhaus Nr. 21,22). Durch die geplante Schließung der Straße Am Vogelgesang und die damit verbundene Veränderung der Verkehrsführung verschlechtert sich die Wohnsituation, insofern spricht sich die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG gegen diese Planung aus.

## b) Abwägung:

Die geplante Schließung der Straße war bereits Gegenstand zahlreicher Stellungnahmen von Betroffenen. In Auswertung dieser Stellungnahmen und auch in Vorbereitung der Planung insgesamt fanden Untersuchungen zur Praktikabilität und zu den zu erwartenden Auswirkungen statt.

Anhand des Netzmodells wurde so untersucht, wie sich eine Sperrung der Straße Am Vogelgesang in Höhe des Zoos verkehrlich auf das umliegende Gebiet auswirkt. Zusammenfassend hieraus kann festgehalten werden:

Der aufgrund der Sperrung aus dem Quartier ferngehaltene quartiersfremde Durchgangsverkehr führt zu einer deutlichen Verringerung diesbezüglicher Belastungen. Dies wird nicht aufgewogen durch Auswirkungen resultierend aus anderer Führung des Quelle-Ziel-Verkehrs, der infolge der Sperrung der Straße Am Vogelgesang nunmehr nur noch über den Anschluss Barleber Straße/Salvador-Allende-Straße sowie Pablo-Neruda-Straße/Salvador-Allende-Straße fließen wird. Von den aus der Netzberechnung ermittelten Fahrbewegungen ist ein bedeutender Anteil Ziel- und Quellverkehr, welcher auch über die beiden Sackgassen sein Ziel erreichen wird. Ein Teil ist gebietsfremder Verkehr, welcher sich großräumig und nur anteilig auf das benachbarte Straßennetz verteilen wird. Das Straßennetz kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen, wie die Untersuchungen ergeben haben. Eine erhebliche Erhöhung des Durchgangsverkehrs in der Pablo-Neruda-Straße sowie Salvador-Allende-Straße aufgrund der Schließung der Straße Am Vogelgesang ist nicht zu erwarten.

Es wird auch eine Verringerung derzeitiger Verkehrsbelegung auf der Salvador-Allende-Straße geben durch die mit der Straßenschließung entfallende Zufahrtsmöglichkeit zum Zoo aus dieser Richtung.

Die Zahlen der Umverteilung des Verkehrs bei Straßenschließung basieren auf erprobten und anerkannten Modellrechnungen.

Die Gesamtbilanz der Verkehrsbelegung kann nicht als erhebliche Erhöhung der Verkehrsbelastung interpretiert werden. Eine deutliche Verschlechterung der Wohnsituation ist aus Sicht der Verkehrsplanung wäre auch bei Straßenschließung nicht erkennbar.

Da mittlerweile jedoch durch Änderung der Planung auch eine für den Kfz-Verkehr geeignete neue Verkehrsstrasse vorgesehen ist, sind praktisch überhaupt keine Auswirkungen mehr zu erwarten.

Beschluss 4.18: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.19. MWG Wohnungsgenossenschaft eG, Schreiben vom 08.09.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 16):

## a) Stellungnahme:

Die Mitglieder und Mieter der MWG sind der Meinung, dass eine erhöhte Verkehrsbelastung auftritt, da mit der Schließung der Straße Am Vogelgesang eine Sackgassenlösung entsteht, deren Auswirkungen auch mit Modellrechnungen nicht nachhaltig und abschließend analysiert werden können.

Besonders kritisch sehen unsere Anwohner die veränderten Bedingungen für den Lieferverkehr für die in der S.-Allende-Straße 22a+b ansässigen Handelseinrichtungen. Weiterhin gibt es Bedenken, dass die dort ansässigen Händler diesen Standort aufgeben könnten und damit eine Verschlechterung der Nahversorgung für die Anwohner eintritt.

Im Entwurf ist eine Trassenführung für einen Fuß- und Radweg im östlichen Bereich vorgesehen. Diese bietet aber im Hinblick auf Möglichkeiten einer Erweiterung/Nutzung für den individuellen PKW-Verkehr keine Spielräume (flächenmäßig). Hier sollten die mit Sicherheit aufkommenden zukünftigen Bedürfnisse beachtet werden.

Auch namens und im Auftrag unserer Mitgliedervertreter bitten wir, an der derzeitigen

verkehrlichen Situation festzuhalten.

b) Abwägung:

Im Zuge von aktuellen Baumaßnahmen einschließlich einer mehrwöchigen Vollsperrung der Straße Am Vogelgesang konnten die realen Auswirkungen bereits durch Zählung ermittelt werden. Am 07.10.08 erfolgte die Ermittlung der Fahrtbewegungen an der Einmündung der Pablo-Neruda-Straße in die Salvador-Allende-Straße. Vergleichswerte zu diesem Knoten liegen vor von 1992 und 2002. Dabei zeigte sich, dass die Zunahme der Gesamt-Verkehrsbelegung infolge der Vollsperrung der Straße Am Vogelgesang gering ist und die Gesamtbelegung auf allen drei Straßenabschnitten (westliche und östliche Salvador-Allende-Straße und Pablo-Neruda-Straße) weit unter den Belegungszahlen von 1992 liegt. Die westliche Salvador-Allende-Straße zwischen Barleber Straße und Pablo-Neruda-Straße wies z.B. 1992 eine Tagesbelegung von 6.150 Fahrzeugen auf. Dieser Wert betrug 2002 nur noch 3.950 Fahrzeuge, 2005 insges. 3.000 Fahrzeuge und am 07.10.08 insgesamt 4.150 Fahrzeuge. Dies zeigt somit eine Zunahme durch die Vollsperrung der Straße Am Vogelgesang, stellt aber einen Wert von nur ca. zwei Dritteln gegenüber 1992 dar. Somit kann nicht von einer gravierenden Zunahme infolge einer Sperrung der Straße Am Vogelgesang gesprochen werden. Auch eine Überlastung des Straßennetzes im Quartier wäre damit keinesfalls zu erwarten. Gebietsfremder Durchgangsverkehr würde mit der im ersten Entwurf zum B-Plan vorgesehenen Maßnahme ferngehalten.

Da mittlerweile jedoch durch Änderung der Planung auch eine für den Kfz-Verkehr geeignete neue Verkehrsstrasse vorgesehen ist, sind praktisch überhaupt keine Auswirkungen mehr zu erwarten. Eine Veränderung des Lieferverkehrs wird durch die im ersten Entwurf zum B-Plan geplante Straßenschließung nicht begründet. Der Wirtschafts- und Lieferverkehr zum Aldi- und Schleckermarkt kann auch heute und unabhängig von der Straßenschließung nicht über die Straße Am Vogelgesang verkehren. Diese Straße hat eine Tonnagebegrenzung auf 7,5 Tonnen, der gesamte übliche Lieferverkehr kann damit nur über die Salvador-Allende-Straße verkehren. Die Einzelhandelseinrichtungen an der Salvador-Allende-Straße wurden Anfang der 90er Jahre errichtet. Die Genehmigung erfolgte auf der Basis der geltenden Rechtslage als „Läden zur Gebietsversorgung“. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Einzelhandelsgeschäfte kann aus dieser Veränderung nicht hergeleitet werden, damit auch keine Wertminderung der Grundstücksbesitzer im Umfeld. Dabei ist zu beachten, dass der genehmigte Betriebszustand des Aldi-SB-Marktes ein „der Versorgung des Gebietes dienender Laden“ im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes ist. Soweit sich die Nutzung im zulässigen Rahmen bewegt, darf sich der Einzugsbereich des Marktes lediglich auf den Bereich des angrenzenden Wohngebietes beschränken. Die mit der Planaufstellung ursprünglich vorgesehene Straßenschließung hätte auf diesen Einzugsbereich keine unmittelbare Auswirkung. Soweit die wirtschaftliche Kalkulation des Betreibers auf einen weitergehenden Einzugsbereich ausgerichtet war bzw. ist, sind dies sich aus einer über die zulässige Nutzung hinausgehende Erwartungen, die nicht als schützenswerter Belang im Rahmen der Abwägung zu betrachten sind.

Aufgrund der insgesamt geringen Belegung der Straße Am Vogelgesang wurde bisher eine Ersatztrasse als unverhältnismäßig hinsichtlich Aufwand, Kosten einschließlich Folgekosten und Belastung von Anliegern eingeschätzt.

Aufgrund der Vielzahl vorgetragener Bedenken zur Straßenschließung wurde in den zweiten Entwurf nun eine auch für den Kfz-Verkehr geeignete Trasse als Ersatz für die zu schließende Straße Am Vogelgesang aufgenommen.

Beschluss 4.19: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

4.20. Prof. Versteyl Rechtsanwälte, Hannover, für den Mandanten Herrn F., Hannover, Schreiben

vom 15.09.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 17):

a) **Stellungnahme:**

Herr F. ist Eigentümer der Grundstücke S.-Allende-Straße 22a und 22b in Magdeburg. Auf diesen Grundstücken befinden sich ein Aldi-Markt und ein Schlecker-Drogeriemarkt. Es wurden insgesamt ca. 3 Mio € in den Standort investiert.

Die Planung wird nicht für erforderlich gehalten. An einer Planungsbefugnis fehlt es z.B. dann, wenn die Aufstellung des B-Planes nur deshalb erfolgt, um dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen entgegen zu kommen. Wie sich aus der Planbegründung ergibt, soll der Bebauungsplan vorrangig zur Erweiterung des Magdeburger Zoos aufgestellt werden. Hierfür soll eine öffentliche Parkanlage überplant werden. In der Planbegründung heißt es, dies „allein“ begründe die Erforderlichkeit der Planaufstellung. Das ist so nicht richtig. Beim Zoo handelt es sich um eine juristische Person des Privatrechts, die Planung würde damit allein im privaten Interesse eines Dritten (hier: der Zoo gGmbH) stehen. Beim Zoo handelt es sich auch nicht um eine Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge, die Erweiterungsinteressen des Zoos können nicht derart schlicht zur Begründung der Erforderlichkeit der Planaufstellung herangezogen werden.

Die Planung ist abwägungsfehlerhaft. Die Planung berücksichtigt nicht den Planungsgrundsatz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach bei der Planaufstellung insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind.

Weiterhin abwägungsfehlerhaft ist die Tatsache, dass dem Rat als beschließendem Gremium die Variantenentscheidung zur Schließung der Straße gar nicht zugänglich gemacht wurde. Nur der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat über diese Grundsatzentscheidung beschlossen, obwohl es sich hier offenkundig um einen zentralen Punkt der Planung handelt.

Abwägungsfehlerhaft ist weiterhin, dass bei dieser Entscheidung die Auswirkungen auf den Mandanten, d.h., die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Aldi-Markt und die weiteren Verkaufseinrichtungen, nicht beachtet wurden.

Ein Abwägungsfehler liegt weiterhin vor, weil die privaten Interessen der Zoo gGmbH an der Erweiterung der Zooflächen nicht den Interessen des benachbarten Nahversorgungszentrums gegenübergestellt wurde.

b) **Abwägung:**

Die Begründung der Erforderlichkeit der Planaufstellung wurde missverständlich zitiert und aus dem in der Begründung enthaltenen Zusammenhang gerissen.

Als „allein“ die Erforderlichkeit der Planaufstellung begründend ist in der Begründung genannt hinsichtlich der Umnutzung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage in einen (privatwirtschaftlich) betriebenen Zoo. Unter dem Punkt 1.2 „Erforderlichkeit der Planung“ in der Begründung sind darüber hinaus diverse weitere berührte öffentliche Belange genannt. Die Planaufstellung hat den Anlass der Zooerweiterung, die Erforderlichkeit ergibt sich aus der notwendigen Berücksichtigung aller betroffenen Belange im Planungsraum und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Begründung wurde in diesem Punkt umformuliert, um weitere Missverständnisse zu vermeiden.

Dieser Planungsgrundsatz wird in hohem Maße in der gesamten städtebaulichen Planung und Bauleitplanung der Landeshauptstadt Magdeburg berücksichtigt. Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes

Grobkonzept zur Entwicklung des Einzelhandels beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben. Die letzte Aktualisierung wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Für den Stadtteil Neustädter See stellt sich die Lage wie folgt dar:

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung den Nahversorgungsbereich für den Stadtteil Neustädter See um den Neustädter Platz. Dieses bestehende Zentrum sichert bisher im wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Es wird ergänzt durch zwei weitere SB-Märkte in Kombination mit weiteren kleineren Läden an den Standorten Ziolkowskistraße und Salvador-Allende-Straße (letzteres im Eigentum des Herrn F.).

Die Steuerung der Ansiedlung weiteren Einzelhandels wurde im Ergebnis dieser Analyse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB jedoch für den Stadtteil Neustädter See für notwendig erachtet, da eine Verdrängung bereits etablierter und der verbrauchernahen Versorgung dienender Einzelhandelsunternehmen bei Ansiedlung weiterer Märkte außerhalb des Nahversorgungszentrums deutlich zu befürchten ist.

Deshalb stellt die Landeshauptstadt Magdeburg für den gesamten Stadtteil Neustädter See den einfachen Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neustädter See“ auf (liegt derzeit als Entwurf vor, Satzungsbeschluss in Vorbereitung). In diesem B-Plan wird dem Standort Salvador-Allende-Straße auf der Basis der gutachterlichen Ermittlung und Bewertung jedoch wie oben genannt nicht der Status eines zentralen Versorgungsschwerpunkts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zugeordnet, sondern einer das Nahversorgungszentrum Neustädter Platz ergänzenden untergeordneten Einkaufslage. Der Standort soll aufgrund der Größe des Stadtteils, der Einwohnerdichte und der Entfernung zum Nahversorgungszentrum dennoch planerisch gesichert werden, dies erfolgt derzeit über die Aufstellung des vorgenannten einfachen B-Planes Nr. 157-1 „Neustädter See“.

Der Standort Salvador-Allende-Straße spielt für die Planaufstellung des hier maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“ keine maßgebliche Rolle, da er eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Neustädter See aufweist, nicht für angrenzende Stadtteile. Im Plangebiet 121-2 besteht derzeit annähernd keine Wohnbebauung (Einwohnerzahl 2007: 46 Einwohner). Insofern kann die Straßenschließung nach Norden hier keine Rolle spielen. Die Straße Am Vogelgesang selbst ist ca. 800 m lang. Die im Süden befindliche Neustadt hat eigene Nahversorgungsbereiche (u.a. einen SB-Markt unmittelbar am südlichen Ende der Straße Am Vogelgesang) sowie ein Stadtteilzentrum, hier wurde und wird bisher kein Kundenpotential aus diesem Bereich erwartet. Das Grundkonzept der planerischen Steuerung der Einzelhandelsansiedlung zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist im Gegenteil die Begrenzung von Fahrverkehr zu „autogerechten“ Einkaufseinrichtungen, denn nur so kann der städtebauliche Grundsatz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB angemessen Berücksichtigung finden.

Die bisherige Nichtberücksichtigung der wirtschaftlichen Belange des Eigentümers der Einzelhandelseinrichtungen Salvador-Allende-Straße beruht auf den vorstehend erläuterten verschiedenen Ansätzen in der Bewertung des Standortes hinsichtlich der Versorgungsfunktion und des Einzugsgebietes der Kunden. Dazu soll auch ein Rückblick in die Entstehungszeit des Vorhabens erfolgen.

Es bestand zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorhabens für das Wohngebiet Neustädter See ein erhebliches Defizit im Vergleich zum Bedarf. Aus dieser (schon damals gutachterlich durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung gestützten) Erkenntnis und unter Beachtung der nur in geringem Umfang zur Verfügung stehenden baureifen Flächen an geeigneten Standorten, wurde der Standort Salvador-Allende-Straße 22a/22b auf ehemals volkseigenen Flächen durch Magistratsbeschluss ausgewiesen und über das Investitionsvorranggesetz Anfang der 90er Jahre

entwickelt.

Es erfolgte nach dieser Standortausweisung auf der Basis des damals aktuellen Bau- und Planungsrechts in Abstimmung zwischen den vom Investor beauftragten Planern und den städtischen Dienststellen eine Entwicklung und Qualifizierung der Planung.

Am 26.11.91 wurde ein positiver Bauvorbescheid erteilt für einen Aldi-Markt, ergänzende Verkaufsflächen und Dienstleistungseinrichtungen. Dieser Bauvorbescheid wurde auf der Basis der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) erteilt, d.h., es wurden Läden zur Gebietsversorgung genehmigt. Die Größe dieser Läden (speziell Aldi) stand dabei im Verhältnis zur Einwohnerdichte der vorrangig 10geschossigen Wohnhäuser. Einzugsgebiet waren und sind das östliche Wohngebiet Neustädter See und Teile der Siedlung Eichenweiler. Zum Vorhaben gab es in der Planungsphase erhebliche Bedenken von Anliegern und Betroffenen (damaliges Feierabendheim, heute Alten- und Pflegeheim, Anwohner Im Steingewände usw.). In Bürgerversammlungen, im damaligen Planungsausschuss des Stadtrates und zugehörigem Schriftverkehr wurden diese Bedenken auch im Zusammenwirken mit dem Investor mit der Argumentation abgewogen, dass es sich um einen Einkaufsbereich mit Nahversorgungsfunktion handelt, die umliegenden Stadtteile eigene Nahversorger besitzen, so dass kein zusätzlicher Verkehr vom Standort angezogen wird.

An dieser Sichtweise hält die LH MD fest, ein Einzugsgebiet über den Neustädter See und Eichenweiler hinaus spielte und spielt für diesen Standort keine maßgebliche Rolle, so dass diese Belange auch nicht vorrangig in die Abwägung eingestellt wurden. Die nahversorgende Funktion, welche dem Standort zu Grunde liegt, wird durch die Planaufstellung sogar gestärkt. Während der Großteil der Siedlung Eichenweiler derzeit zu Fuß oder mit dem Rad nur ungünstig und teils mit Umwegen zur Salvador-Allende-Straße gelangt, wird durch die geplante fußläufige Anbindung der Straßen Aue und Sonnensteig die gesamte Siedlung auf kurzem Weg nach Norden für Fußgänger und Radfahrer angebinden. Für Autofahrer aus dem überwiegenden Bereich der Siedlung Eichenweiler ist der Standort Salvador-Allende-Straße auch jetzt nur über Umwege anfahrbar durch die hier bereits bestehende Sackgassenlösung.

Für die aus dem Wohngebiet Neustädter See, also dem ganz überwiegenden Einzugsgebiet stammenden Kunden, ändert eine mögliche Schließung der Straße Am Vogelgesang nichts an der Anfahrbarkeit des Standortes.

Eine planerisch zu unterstützende Zugänglichkeit aus der Neuen Neustadt hingegen ist nicht Ziel der städtebaulichen Planung und würde dem Grundsatz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eindeutig widersprechen.

Wesentlich bei der Wertung und Wichtung der wirtschaftlichen Belange des Eigentümers ist der baurechtlich genehmigte Betriebszustand. Die private Betroffenheit kann nur in dem Maße in die Abwägung eingestellt werden, als Auswirkungen auf zulässige Nutzungen zu erwarten sind. In dem als allgemeines Wohngebiet zu beurteilenden Bereich ist lediglich eine der Versorgung des Gebietes dienende Nahversorgungseinrichtung planungsrechtlich zulässig. Ein über das Wohngebiet Neustädter See und Eichenweiler hinausgehender Einzugsbereich entspräche nicht dem zulässigen Charakter des Marktes. Soweit die wirtschaftlichen Kalkulationen bei der Errichtung und dem Betrieb des Marktes auf einen weitergehenden Einzugsbereich ausgerichtet waren und sind, sind dies sich aus einer über die zulässige Nutzung hinausgehende Erwartungen, die nicht als schützenswerter Belang zu betrachten sind.

Die alternativen Planungsvarianten sind verbal in der Begründung zum Bebauungsplan, Teil II, Umweltbericht, S. 25/26 „Anderweitige Planungsvarianten“ enthalten und somit jedem Stadtrat mit dem Entwurfsbeschluss zugänglich gemacht worden. Ebenso zugänglich und diskutiert wurden diese Varianten im Zusammenhang mit den bereits vor dem Entwurfsbeschluss gefassten Abwägungsbeschlüssen zu den in der Vorentwurfsphase eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern. Hier wurden die Varianten in die Argumentation zu den Abwägungsentscheidungen einbezogen.

Die wirtschaftlichen Belange des Mandanten wurden nicht einbezogen, da nach Auffassung der Stadt hier aufgrund der nahversorgenden Funktion im Rahmen der baurechtlich genehmigten Situation keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Prüfung und Bewertung wurde mittlerweile in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Einstellung der wirtschaftlichen Belange des Marktes bzw. des Eigentümers in die Abwägung erfolgte bisher mit der gleichen Begründung nicht, da wesentliche Auswirkungen nicht befürchtet wurden und werden. Wenn diese anteilig eintreten, werden die Belange der Zooerweiterung seitens der Stadt höher gewichtet. Dabei geht es aus der Sicht der Stadt nicht um eine Bevorrechtigung privatwirtschaftlicher Interessen des Zoos, sondern um die Bedeutung der Landeshauptstadt Magdeburg und Funktion als Oberzentrum. Ein zoologischer Garten ist eine touristische Attraktion für die Bürger der Landeshauptstadt und des Umlands.

Es ist richtig, dass die Ausweitung des Zoologischen Gartens Magdeburg in Richtung Erweiterungsgelände sowie die damit ursprünglich ersatzlos geplante Schließung der Straße Am Vogelgesang auch darauf abzielt, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zoo Magdeburg nachhaltig zu erhöhen. Jedoch ist gleichzeitig einzuschränken, dass aus dieser räumlichen Erweiterung und der daraus resultierenden Erhöhung der Attraktivität der Einrichtung Zoo die finanzielle Abhängigkeit vom Gesellschafter (vormals Aufgabenträger) nicht aufgelöst wird. Der Zoologische Garten Magdeburg wird weiterhin in wesentlichem Umfang auf Zuwendungen aus dem öffentlichen Haushalt der Landeshauptstadt Magdeburg zurückgreifen müssen. Gleiches gilt für die Fortführung der übertragenden Aufgabe durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Zoologische Garten kommt im Schwerpunkt seinen ideellen Verpflichtungen und Aufgaben, als regionale und überregionale Bildungs-, Freizeit- und Forschungseinrichtung, nach. Dies wurde entsprechend im Gesellschaftsvertrag verankert sowie durch die bestätigte Gemeinnützigkeitserklärung des Finanzamtes dokumentiert.

Die Schließung der Straße Am Vogelgesang dient der Erweiterung der Tiergehegeanlage (geplanter Neubau des Elefantenhaus einschließlich Freianlage / Africambo II, ca.2010 – 2013). Gewerbliche Geschäftszweige, wie z.B. Parkplatzvermietung oder Zoo-Shop, begründen grundsätzlich nicht die Erweiterung des Zoogeländes über die Straße Am Vogelgesang. Damit steht die Schließung im unmittelbaren Zusammenhang mit den gemeinnützigen Aufgaben der Gesellschaft.

Die Planung sieht mittlerweile einen Ersatz für die zu schließende Straße vor.

Beschluss 4.20: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.21. Prof. Versteyl Rechtsanwälte, Hannover, für den Mandanten Herrn F., Hannover, Schreiben vom 15.09.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 18):

a) Stellungnahme:

Durch die Schließung der Straße Am Vogelgesang wird auch die Salvador-Allende-Straße im östlichen Abschnitt, gerade dort, wo das Nahversorgungszentrum des Mandanten liegt, zur Sackgasse. Es entspricht aber der Lebenserfahrung, dass ein Aldi-Markt zumeist von motorisierten Kunden aufgesucht wird. Ein Durchgangsverkehr am Nahversorgungszentrum wird damit nicht mehr möglich sein, die daraus folgenden wirtschaftlichen Auswirkungen sind verheerend: ein in einer Sackgasse gelegener Aldi-Markt wird nicht mehr frequentiert. Es ist daher über kurz oder lang mit einer Schließung zu rechnen. Dies wurde von der Mieterin, der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co KG, schriftlich am 05.09.08 bereits angekündigt.

Da diese wirtschaftlichen Belange bisher in keiner Weise in der Planung berücksichtigt wurden, liegt ein klarer Abwägungsmangel vor.

Die verkehrliche Situation der Salvador-Allende-Straße ist überaus problematisch. Das nimmt der Entwurf der Planbegründung an keiner Stelle zur Kenntnis. Eine Anfahrt zum Nahversorgungszentrum ist erheblich erschwert. Dieser bestehende Konflikt wird durch die Planung und damit verbundene Verkehrszunahme noch verschärft. Damit wird der Plan nicht dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht. Niemand würde ein Nahversorgungszentrum auf Dauer anfahren, welches nur über eine derart schlechte Erschließung verfügt, insbesondere zu Hauptverkehrszeiten, wenn z.B. abends auf dem Weg von der Arbeit noch schnell eingekauft wird.

Zusammenfassend wird erwartet, dass die Stadt eine erneute Prüfung, Planung und Abwägung durchführt unter Beachtung der hier dargelegten Interessen. Dabei kann die Stadt nur zu dem Ergebnis kommen, dass Salvador-Allende-Straße und Straße Am Vogelgesang für den Durchgangsverkehr offengehalten werden und die Variante 3 der Planung zu Grunde gelegt wird (Brückenbauwerke zur Verbindung zweier Zoogelände östlich und westlich der Straße).

b) Abwägung:

Ein Anteil Durchgangsverkehr entlang des Standortes Salvador-Allende-Straße 22a/22b bleibt mit der Änderung der Planung im zweiten Entwurf zugunsten einer auch für PKW befahrbaren Ersatztrasse dennoch bestehen, so dass praktisch durch die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

Die Auswirkungen der massiv gesunkenen Einwohnerzahlen im Einzugsbereich verbunden mit einer erheblichen Erhöhung der Konkurrenz durch die Zunahme der Verkaufsfläche hatte und hat für den Umsatz des Marktes mit Sicherheit einen weitaus höheren Einfluss.

Zum Zeitpunkt der Planung des Aldi-Marktes lag die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil bei ca. 165 m<sup>2</sup> je 1000 Einwohner. Im Jahr 2006 betrug der Wert 560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in diesem Sortiment (Durchschnitt Bundesrepublik 350 m<sup>2</sup> je 1000 Einwohner). Demgegenüber ist für die wirtschaftliche Bilanz des SB-Marktes eine mögliche Straßenschließung mit einer Gesamtbelegung dieser Straße von 2850 Fahrzeugen in 24 Stunden (gezählt im September 2006) als untergeordnet zu bewerten. Dies ist aufgrund der nun vorgesehenen Ersatztrasse ohnehin nicht maßgeblich.

Die erhebliche Zunahme der Verkaufsfläche im Stadtteil, gekoppelt an die rückläufige Zahl der Einwohner (ca. 11.800 EW im Jahr 2007, gesamter Stadtteil einschl. Eichenweiler, d.h. annähernd Halbierung der Einwohnerzahl gegenüber dem Zeitpunkt 1990, d.h., der Planung des Standortes), hat wesentlichere Auswirkungen auf den Standort, als die nun geplanten Veränderungen am Verkehrsnetz. Diese Entwicklung führte im Sinne eines Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 157-1 „Neustädter See“ zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtteil im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Hier wird die Landeshauptstadt Magdeburg ihrer Pflicht als Träger der gemeindlichen Planung gerecht.

Die Salvador-Allende-Straße ist eine Sammelstraße. An dieser Straße liegt Wohnbebauung. Der vorhandene Querschnitt mit teils beidseitigem Parken entspricht dieser Funktion und ist als Tempo-30-Zonen-Straße im Sinne einer Verkehrsberuhigung angemessen. Kritische Zustände im Sinne von Stau oder Umfallschwerpunkt bestehen hier nicht.

Verkehrszählungen und gutachterliche Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung haben gezeigt, dass keine Konfliktverschärfung durch Zunahme der Verkehrsbelegung eintreten würde. Die Belegungszahlen Anfang der 90er Jahre, also zum Zeitpunkt der Errichtung und Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtungen an der Salvador-Allende-Straße, waren weitaus höher.

Die Stärkung des Zoos durch Schaffung einer Entwicklungsperspektive rechtfertigt die mit der Straßenschließung einhergehenden leichten Beeinträchtigungen anderer privater Betroffener. Eine massive Beeinträchtigung des Aldi-Marktes und der benachbarten Verkaufseinrichtungen wird wie vorher dargelegt nicht gesehen, insbesondere durch die nun im zweiten Entwurf vorgesehene

Ersatztrasse auch für PKW-Verkehr.

Die Begründung und Abwägung wurde diesbezüglich aufgrund der Stellungnahme ergänzt. Der Standort Salvador-Allende-Straße bzw. die dort ansässigen Einzelhandelsgeschäfte wurden als „Läden zur Gebietsversorgung“ genehmigt. Das zu versorgende Gebiet liegt im Stadtteil Neustädter See einschließlich der Siedlung Eichenweiler. Mit der Planaufstellung verändert sich diese gebietsversorgende Funktion nicht. Die Befürchtungen des Eigentümers und Mieters werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt, die Begründung wurde ergänzt. Aus der Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt durch die Straßenschließung und damit verbundene Planung einer Ersatztrasse keine wesentliche wirtschaftliche Benachteiligung. Die bestehende und städtebaulich gewünschte Nahversorgungsfunktion bleibt ungeändert erhalten, die fußläufige Anbindung aus der Siedlung Eichenweiler wird sogar durch die Planaufstellung verbessert.

Beschluss 4.21: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

4.22. Bürger 10, Schreiben vom 11.12.08 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 19):

a) Stellungnahme:

Die geplante Entwicklung des Zoos wird ausdrücklich befürwortet. Die Haltungsbedingungen für die Tiere müssen verbessert und die Arbeitsbedingungen für die Zoomitarbeiter müssen leichter und sicherer werden. Den Besuchern muss ein attraktives Flair geboten werden.

Die erneute Initiative der CDU gegen eine Schließung der Straße Am Vogelgesang wird als Wahlkampf-Thema für die Kommunalwahl verstanden. Nachdem die bisherigen Argumente gegen einen Zooausbau scheiterten und der Wunsch einer gigantischen Elbuenparkvision als utopisch verworfen wurde, glaubt man nun mit dem Schreckgespenst für die Geschäftsleute ein wirksames Argument gegen die Schließung einer maroden und von Autos wenig benutzten Durchgangsstraße gefunden zu haben. Die Ernsthaftigkeit der Besorgnis verschiedener Geschäftsleute und einiger Anwohner, die in enger Nachbarschaft mit dem Zoo leben, sollen nicht unterschätzt werden. Es muss aber auch dem Abstimmungsergebnis von 50 zu 2 in der Einwohner-Blitzabfrage am 20.11.08 (Einwohnerversammlung Neustädter See) entgegen gehalten werden, dass viele Tausend Bürger von Magdeburg und aus der Umgebung einschließlich vieler Menschen aus Niedersachsen, sich für eine Ausbau des Zoos unbedingt aussprechen.

Nachfolgende Argumente für die Schließung der Straße werden gebeten zu berücksichtigen:

Die zoonahen Geschäfte befinden sich in einem großen Wohngebiet und können ihr Bestehen zuverlässig sichern. Die Straße Am Vogelgesang ist gering frequentiert und dem Individualverkehr kann zugunsten des Zoos ein kleiner Umweg zugemutet werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist ein Weg zur Nutzung vorgesehen.

Im großen Wohngebiet hat Aldi eine starke Kundschaft. Die Verwaltung wird bestimmt mit dem Unternehmen Aldi sprechen, um die Befürchtungen des Investors Herrn F. zu hinterfragen.

b) Abwägung:

Aufgrund der massiven Proteste aus verschiedenen Bereichen, (Bürger, Anwohner, Unternehmen, Immobilienbesitzer), soll trotz der Erkenntnis, dass eine Straßenschließung auch ohne Ersatztrasse zumutbar wäre, dem Verkehrsbedürfnis der Betroffenen, vor allem dem kleinräumigen Anliegerverkehr, Rechnung getragen werden. Eine Ersatzstraße mit minimalem Querschnitt wurde deshalb in den zweiten Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen auf der Trasse der bisher als Fuß-Radweg geplanten Verbindung. Die Planung soll auf dieser Basis zügig weiter geführt werden, um für die Vorhaben des Zoos das Bau- und Planungsrecht herzustellen.

Beschluss 4.22: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.23: Bürger 11, 12, 13, Schreiben vom 19.01.09 und Presseartikel Volksstimme am 04.02.09  
(Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 20):

a) **Stellungnahme:**

Als unmittelbare Anwohner am Zoo möchten wir uns hiermit zu Wort melden:

Die Erweiterung des Zoos nach Osten verfolgt das Ziel, für die Tiere bessere Haltungsverhältnisse zu erzielen und den Besuchern ein attraktives Zoo-Ambiente zu bieten. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Schließung der Straße Am Vogelgesang die günstigste Variante. Die Tiere können weitgehend vom Autoverkehr ungestört leben. Für die große Familie der Zoofreunde und Besucher verbessert sich der Zugang und die Parkmöglichkeiten. Für die Stadtkasse und damit das Wohl der Allgemeinheit sind die finanziellen Ausgaben am geringsten.

Der Vorschlag zum Bau einer Brücke über die Straße Am Vogelgesang zerstört und zerschneidet das als Einheit geplante Zoogelände, ist viel zu teuer und bringt nicht mehr Kundschaft für Handel und Gastronomie in die Salvador-Allende-Straße. Gleiches gilt für einen Tunnelbau, der auch noch hochwassergefährdet ist. Die Straße Am Vogelgesang müsste bei Erhalt nach heutigen Normen ausgebaut werden (hohe Kosten, für mehrere Monate Sperrung).

Zur besseren Erreichbarkeit (auch im Interesse der Handels- und Gastronomieeinrichtungen) wird ein Fuß- und Radweg gebaut, der die Aue und Nebenstraßen in Eichenweiler mit der Salvador-Allende-Straße verbindet. Damit hätten 90 % der Anwohner von Eichenweiler eine bessere und direkte Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zur Salvador-Allende-Straße und zum Neustädter See. Der Weg ist so zu gestalten, dass er im Notfall mit Rettungsfahrzeugen zu befahren ist.

Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung für die Bewohner im Wohngebiet Neustädter See in Richtung Rothensee und zur Entlastung der Salvador-Allende-Straße werden die Poller in den Straßen Heideweg und Griesemann-PW gezogen und eine Durchfahrt nur für PKW geschaffen. Diese Poller waren in den 60er Jahren gesetzt worden, um damals den Dumper-Fahrzeugen mit Kiesladungen aus dem Kieswerk Neustädter See die Durchfahrt zu verweigern. Die Kiesproduktion existiert nicht mehr, also sind auch die Poller überflüssig. Überlegenswert ist dabei ein Einbahnstraßensystem im Heideweg und Griesemann-PW.

Handel und Gastronomie werden durch die Straßenschließung kaum in ihrem Umsatz beeinflusst. Im Gegenteil – durch den Fuß- und Radweg kommt mehr Kundschaft aus dem Wohngebiet Eichenweiler! Man sollte hierbei die Verkehrszählungen berücksichtigen. Schließungen von Handelseinrichtungen an der Salvador-Allende-Straße hat es auch schon bei offener Straße Am Vogelgesang gegeben, so dass darin nicht die Ursache für Umsatzeinbußen zu suchen ist.

Die Schule „Am Vogelgesang“ würde bei Straßenschließung nicht mehr dem Verkehrslärm ausgesetzt sein. Schüler und Lehrer hätten besserer Bedingungen, Eltern könnten ihre Kinder ungestört zur Schule fahren und abholen.

Wir sind für die Schließung der Straße Am Vogelgesang im Interesse der größeren Allgemeinheit und bitten um Berücksichtigung bei der Entscheidungsfindung durch den Stadtrat.

b) **Abwägung:**

Aufgrund der massiven Proteste aus verschiedenen Bereichen, (Bürger, Anwohner, Unternehmen, Immobilienbesitzer), soll trotz der Erkenntnis, dass eine Straßenschließung auch ohne Ersatztrasse zumutbar wäre, dem Verkehrsbedürfnis der Betroffenen, vor allem dem kleinräumigen Anliegerverkehr, Rechnung getragen werden. Eine Ersatzstraße mit minimalem Querschnitt wurde deshalb in den zweiten Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen auf der Trasse der bisher als Fuß-Radweg geplanten Verbindung. Die Planung soll auf dieser Basis zügig weiter geführt werden, um für die Vorhaben des Zoos das Bau- und Planungsrecht herzustellen.

Beschluss 4.23: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.24: Bürger 14, Schreiben vom 19.01.09 (Abwägungskatalog Pkt.2, lfd. Nr. 21):

a) **Stellungnahme:**

Als engagierte Mitstreiter des Dickhäuterfreundeskreises befürchten wir einen weiteren Besucherverlust, wenn nicht in Kürze das Bebauungsplanverfahren 121-2 zum Abschluss gebracht wird.

Wir sehen die Verzögerung des Verfahrens als neue Wahlkampfinitiative der CDU gegen die Schließung der Straße. Es sollten endlich fachliche Resultate ausschlaggebend sein, z.B. die Verkehrszählungen. Dem Gedanken, die Straße umzuverlegen, in geschützte Biotope einzugreifen, dicht an Wohnbebauung vorbei Straßen zu planen oder gar ein Brückenbauwerk zur Verbindung der Zoobereiche zu schaffen, können wir einfach nicht folgen. Es wäre ökonomisch weder für die Stadt noch für den Zoo vertretbar. Außerdem haben wir kein Verständnis für ständig neue Planungsvarianten.

Der Zoo benötigt dringend Planungssicherheit, um weiterer Aktivitäten auslösen zu können. Wir haben Angst um unsere Dickhäuter. Die Zeit läuft gegen unsere Tiere, die dringendst neue Gehege für ihr Wohlbefinden brauchen.

b) **Abwägung:**

Aufgrund der massiven Proteste aus verschiedenen Bereichen, (Bürger, Anwohner, Unternehmen, Immobilienbesitzer), soll trotz der Erkenntnis, dass eine Straßenschließung auch ohne Ersatztrasse zumutbar wäre, dem Verkehrsbedürfnis der Betroffenen, vor allem dem kleinräumigen Anliegerverkehr, Rechnung getragen werden. Eine Ersatzstraße mit minimalem Querschnitt wurde deshalb in den zweiten Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen auf der Trasse der bisher als Fuß-Radweg geplanten Verbindung. Die Planung soll auf dieser Basis zügig weiter geführt werden, um für die Vorhaben des Zoos das Bau- und Planungsrecht herzustellen.

Beschluss 4.24: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4.25: Städtische Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 13.08.08

(Abwägungskatalog Pkt.3, lfd. Nr. 7):

a) **Stellungnahme:**

Elektroenergieversorgung:

Der Haupteinwand zur Schließung der Durchgängigkeit der Straße Am Vogelgesang bleibt bestehen.

Als Kompromiss wird vorgeschlagen, entlang der ehemaligen Straße ein beschränktes Fahrrecht zu Gunsten von Betriebsfahrzeugen der Stromversorgung, einschränkt auf zwingend betriebsnotwendige Fahrten, auszuweisen.

Wärmeversorgung:

Der Bebauungsplan sollte in der Form geändert werden, dass die Straße Am Vogelgesang auch zukünftig öffentlich bleibt.

b) **Abwägung:**

Hierzu wurde am 03.07.08 durch den Stadtrat ein Abwägungsbeschluss gefasst, das Abwägungsergebnis den SWM mitgeteilt.

Im zweiten Entwurf zum B-Plan ist eine für Kfz geeignete Ersatztrasse auf der Ostseite des Plangebietes vorgesehen. Diese geplanten Verkehrsanlage kann durch die Betriebsfahrzeuge genutzt werden.

Beschluss 4.25: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.26. Städtische Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 13.08.08 (Abwägungskatalog Pkt.3, lfd. Nr. 8):

a) **Stellungnahme:**

Abwasserentsorgung:

Für das WA1 besteht prinzipiell die Vorflut für das Schmutzwasser (a) im Mischwasserkanal „Am Schöppensteg“ oder (b) im Mischwasserkanal „Aue“.

Für beide Varianten ist im nordwestlichen Bereich von WA1 eine Fläche ( $A > 30 \text{ m}^2$ ) einschließlich Zuwegung für die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes unabdingbar. Bei Variante B wäre eine Fläche im südöstlichen Bereich des WA 1 zu sichern. Geräusch- und Geruchsemissionen sind zu beachten.

Voraussetzung für die schmutzwassertechnische Erschließung des WA2 ist die Errichtung eines Schmutz- und Regenwasserkanals in der Straße Am Vogelgesang als Leistung des Erschließungsträgers.

Ohne wesentliche Auffüllung ist auch für das WA2 ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich, Lage- und Größenanforderung wie für WA1. Weiterhin besteht hier voraussichtlich auch der Bedarf eines Regenwasserpumpwerkes, ebenfalls Flächenbedarf  $A > 30 \text{ m}^2$  + Zuwegung.

Das Regenwasser des geplanten Fuß-/Radweges an der östlichen Plangebietsgrenze muss versickert werden, vorzugsweise über begleitende Mulden. Eine Übernahme in den Mischwasserkanal Aue bzw. Sonnensteig ist nicht möglich.

Das Regenwasser von der geplanten Parkplatzfläche SO kann gedrosselt in den Regenwasserkanal Am Vogelgesang abgeleitet werden. Dazu ist ein Regenwasserpumpwerk erforderlich ( $A > 30 \text{ m}^2$ ) sowie eine Zuwegung.

b) **Abwägung:**

Unter Beachtung eines möglichst großen Abstands zu vorhandenen und geplanten Wohnhäusern erscheint die Entsorgungsrichtung zur Aue günstiger. Im zweiten Entwurf zum B-Plan ist eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk unmittelbar angrenzend an das WA 1 (im ersten Entwurf hier Grünfläche) festgesetzt. Die Erschließung ist über den öffentlichen Fuß-/Radweg gesichert.

Die Straße Am Vogelgesang muss im verbleibenden südlichen Abschnitt grundhaft ausgebaut werden. Hierbei können alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen mit realisiert werden. Wer diese Leistungen erbringt, ist nicht Gegenstand der Regelungen des B-Planes.

Für die beiden geforderten Pumpwerke ist südöstlich des WA2 eine entsprechend große Fläche am öffentlichen Fuß-/Radweg festgesetzt.

Das Regenwasser soll in den vorhandenen Graben zwischen Aue und Sonnensteig bzw. im Bereich der jeweils angrenzenden privaten Grünflächen versickert werden. Im Bereich beidseitig angrenzender Bauflächen wurde die Wegebreite auf 5 m vergrößert, um eine begleitende Mulde zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung zu ermöglichen.

Die Regenentwässerung des Baufläche für den Zooparkplatz ist durch den privaten Bauherrn/Eigentümer, in diesem Falle die Zoo GmbH, zu klären. Ob eine komplette Versickerung oder gedrosselte Ableitung erfolgen wird, kann erst in einer späteren Planungsphase geklärt werden. In der Begründung wird eine entsprechende Ergänzung vorgenommen.

Beschluss 4.26: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.27. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 11.08.08 (Abwägungskatalog Pkt.3, lfd. Nr. 10):

## a) Stellungnahme:

Die Schließung der Straße Am Vogelgesang bedeutet die Unterbrechung der einzigen Verbindung zwischen den Stadtgebieten Eichenweiler und Neustadt. Dies wird von der IHK abgelehnt. Die Durchquerbarkeit der Straße Am Vogelgesang für den Wirtschaftsverkehr ist zu erhalten.

## b) Abwägung:

Der überwiegende Teil der Siedlung Eichenweiler ist verkehrlich nur an den Schöppensteg angebunden, nur der nördlichste Teil an die Salvador-Allende-Straße. Vom Schöppensteg aus ist man auf kurzem Wege ohne die Straße Am Vogelgesang zu benutzen in der Neustadt. Die Schließung der Straße am Vogelgesang bedeutet, dass die Anwohner des Heideweges und Griesemann-Privatweges statt dieser Straße bei einer gewünschten Fahrt in den Stadtteil Neue Neustadt nun über die neu geplante Trasse an der Ostseite des Plangebiets fahren können. Diese Verkehrsanlage wird jedoch nicht für LKW geeignet sein. Da die Siedlung Eichenweiler eine Einfamilienhaussiedlung ist, kann hier auch kaum Wirtschaftsverkehr entstehen. In der Straße Am Vogelgesang selbst sind nur im südlichsten Abschnitt gewerbliche Anlieger vorhanden. Hier entsteht ein geringe Mehrlänge bei Fahrten in den Stadtteil Neustädter See (nur LKW, PKW können die neu geplante Verkehrsanlage nutzen). Dies wird für zumutbar erachtet im Verhältnis zur Erhöhung der Attraktivität des Zoogeländes und unter Beachtung von Kostenaspekten.

Beschluss 4.27: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

## 4.28. Handwerkskammer Magdeburg, Schreiben vom 06.08.08 (Abwägungskatalog Pkt.3, lfd. Nr. 11):

## a) Stellungnahme:

Die Handwerkskammer ist gegen die Schließung der Straße Am Vogelgesang. Die Schließung würde aufgrund der dann fehlenden einzigen Verbindung zwischen Eichenweiler und Neustadt einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand für viele Handwerker im Rahmen der Abarbeitung von Aufträgen (z.B. Service- und Wartungsarbeiten) bedeuten.

## b) Abwägung:

Der überwiegende Teil der Siedlung Eichenweiler ist verkehrlich nur an den Schöppensteg angebunden, nur der nördlichste Teil (Heideweg, Griesemann-PW) an die Salvador-Allende-Straße. Vom Schöppensteg aus ist man auf kurzem Wege ohne die Straße Am Vogelgesang zu benutzen in der Neustadt. Die Schließung der Straße am Vogelgesang bedeutet, dass die Anlieger des Heideweges und Griesemann-Privatweges statt dieser Straße bei einer gewünschten Fahrt in den Stadtteil Neue Neustadt über die Barleber Straße/Kastanienstraße fahren, oder die neue Verkehrsanlage entlang der Ostgrenze des Plangebietes. Die Strecke über die Barleber Straße ist nur für LKW erforderlich und wird für zumutbar betrachtet im Verhältnis zur Erhöhung der Attraktivität des Zoogeländes und unter Beachtung von Kostenaspekten. Wartungs- und Servicearbeiten erzeugen im Allgemeinen hingegen nur Verkehrsbedarfe mit Kleinfahrzeugen, diese können den kurzen Weg über die Ersatztrasse nutzen.

Beschluss 4.28: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

## 4.29. Untere Naturschutzbehörde vom 19.08.08 (Abwägungskatalog Pkt.3, lfd. Nr. 15):

## a) Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung 5.2 ist zu ändern. Die Anrechnung der Baumpflanzung in Höhe von 1340

Wertpunkten nach dem „Magdeburger Modell“ ist aus der Bilanz zu streichen, der zu leistende Ausgleichsumfang um diesen Wert zu erhöhen.

b) Abwägung:

Die Anrechnung von Baumpflanzungen entspricht der Praxis des Stadtplanungsamtes auf der Basis des „Magdeburger Modells“. Die diesbezüglichen Differenzen konnten bisher nicht abschließend ausgeräumt werden. Grundlage bildet der Sachverhalt, dass z.B. bei Nichtanrechnung eine Forderung der Stellplatzbepflanzung (hier je 6 Stellplätze ein Baum, für den geplanten Zooparkplatz wären dies ca. 65 großkronige Bäume) nur auf gestalterischer Begründung beruhen würde. Dies erscheint nicht sachgerecht. Bepflanzte Parkplätze dienen z.B. der Vermeidung von Überwärmung und damit dem Kleinklima. Für jeden Baum wird eine 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche festgesetzt, welche wie die Bäume selbst Lebensraum bietet, zum Erhalt der Bodenfunktion beiträgt usw.

Beschluss 4.29: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgekosten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

Termin für die Beschlusskontrolle	Juni 2009
-----------------------------------	-----------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	
-----------------------------------	--	--