

Vergleich möglicher Erschließungskonzepte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“
S0020/10 Anlage 2 Vergleich der Erschließung

Planungsvariante		Kosten (Grobschätzung) Brutto in Tausend €	Bewertung					
			Belastung direkte Anlieger im/am Plangebiet	Belastung Anwohner Eichenweiler	Belastung Anwohner Neustädter See	Belastung Biotop	Belastung Eigentümer Gewerbe/	Auswirkung auf Zooplanning
			+ gering +++ hoch ++ mittel - keine negativen Auswirkungen					
V1 Ersatz Fuß-/Radweg	Varianten mit Schließung der Straße Am Vogelgesang	492	++	+	+	+	++	-
V2 Ersatz Straße südlich Biotop		632 dazu Brückenbauwerk im Bereich Biotop ca. 600	+++	+	+	+++	+	-
V3 Ersatz Straße nördlich Biotop		806	++	+	+	++	+	+
V4 Ersatz Straßenführung über Aue/Wachtelsteg		728 einschl. notwendigem Ausbau Aue/Wachtelsteg	+++	+++	+	+	+	-
V5 Ersatz Fuß-/Radwegführung über Aue/Wachtelsteg		Nicht untersucht, geringer Aufwand für Anbindung ans Plangebiet	+	+	+	-	++	-
V6 Ersatz Straßenführung über Heideweg/Griesemann-PW		Nicht untersucht, geringer Aufwand	-	+++	+	-	+	-

Vergleich möglicher Erschließungskonzepte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“
S0020/10 Anlage 2 Vergleich der Erschließung

V7 Tunnel für Straße Am Vogelgesang	Varianten mit Erhalt der Straße Am Vogelgesang	Nicht untersucht	-	-	-	-	-	+
V8 Brücke zur Verbindung Zoo über Straße Am Vogelgesang		1466 einschl. behindertengerechter Brücke zur Verbindung der Zooflächen	-	-	-	-	-	+++
V9 Fußgängerbrücke über Straße Am Vogelgesang		281 ohne Rampen, mit einem behindertengerechten Personenaufzug	-	-	-	-	-	+++

Verbale Bewertung der Varianten

Variante 1:

Anwohner und Besucher des Wohngebietes Neustädter See mit Fahrtrichtung östlicher Neuer Neustadt oder Rothensee, saisonale Besucher des Strandbades Neustädter See aus dem Bereich Rothensee oder östlicher Neuer Neustadt sowie Besucher des Alten- und Pflegeheimes Heideweg aus diesen Stadtbereichen haben durch die Schließung der Straße Am Vogelgesang einen zusätzlichen Fahrtweg von ca. 1.500 m Länge in Kauf zu nehmen.

Für Anwohner der Salvador-Allende-Straße und Pablo-Neruda-Straße besteht eine Betroffenheit durch die leichte Zunahme der Verkehrsbelegung und damit verbundener Immissionen. Diese Zunahme ist jedoch geringfügig und löst keinerlei Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen aus.

Die Anfahrbarkeit des Schulstandortes für den Individualverkehr, also für Eltern, welche ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen oder abholen, bliebe für die absolut überwiegende Mehrzahl Betroffener auch bei Straßenschließung ohne Ersatzstraße ungeändert erhalten, da das Haupteinzugsgebiet südlich liegt. Lediglich für wenige Kfz-Nutzer mit Schulkindern zur Schule aus dem Griesemann-PW und dem Heideweg entstünde ein Umweg. Familien mit (Grund-) schulpflichtigen Kindern aus dem Heideweg/Griesemann-PW (max. ca. 10 Betroffene) müssten, sofern Eltern das Kind/die Kinder mit dem PKW zur Schule bringen möchten, eine Mehrlänge von ca. 1.200 m je Fahrt hinnehmen.

Vergleich möglicher Erschließungskonzepte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“

S0020/10 Anlage 2 Vergleich der Erschließung

Für die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücksbesitzer der Siedlung Eichenweiler ergibt sich eine Betroffenheit privater Belange durch das Heranrücken eines öffentlichen Fuß-/Radweges an die Hausgärten, teilweise auch nah an den Wohnhäusern.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an der Salvador-Allende-Straße 22a bis 22b haben eine Umsatzeinbuße durch entfallenden Durchgangsverkehr angezeigt und sehen eine Gefährdung des Bestands dieser Einrichtungen. Die Mieter und Eigentümer im Umfeld sehen die Gefahr einer Brache und eines sozialen Brennpunktes, sofern Leerstand eintreten würde.

Die Betroffenheit des Eigentümers bzw. Mieters des Aldi-SB-Marktes beruht auf nicht zu schützenden Belangen, da der genehmigte Betriebszustand als Einzugsgebiet nur das Wohngebiet Neustädter See und Teile Eichenweilers einschließt, nicht aber das B-Plan-Gebiet (praktisch ohne Einwohner), oder gar die Neue Neustadt. Betroffen sind bei möglicher Schließung des SB-Marktes (sog. „Ankermieter“) weiterhin voraussichtlich die noch vorhandenen weiteren Läden. Es ist jedoch grundsätzlich zu bezweifeln, dass dies vorrangig im Zusammenhang mit der geplanten Straßenschließung stehen würde. Der SB-Markt wird möglicherweise als Folge des Rückgangs von Einwohnerzahlen im Wohngebiet Neustädter See und aufgrund der bereits realisierten Aufwertung des Nahversorgungszentrums Neustädter Platz sowie der neuen SB-Märkte in verkehrsgünstigerer Lage (Ziolkowskistraße) ohnehin im Rahmen des Wettbewerbes verdrängt werden. Hier wird die gemeindliche Planung in Form der B-Plan-Aufstellung nur als Auslöser, nicht aber als Ursache fungieren. Zum Zeitpunkt der Planung des Aldi-Marktes lag die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil bei ca. 165 m² je 1000 Einwohner. Im Jahr 2006 betrug der Wert 560 m² Verkaufsfläche in diesem Sortiment (Durchschnitt Bundesrepublik 350 m² je 1000 Einwohner). Demgegenüber ist für die wirtschaftliche Bilanz des SB-Marktes eine geplante Straßenschließung mit einer Gesamtbelegung dieser Straße von 2.260 Fahrzeugen in 24 Stunden (gezählt im Oktober 2008) als untergeordnet zu bewerten. Die erhebliche Zunahme der Verkaufsfläche im Stadtteil, gekoppelt an die rückläufige Zahl der Einwohner (11.557 EW im Jahr 2008, gesamter Stadtteil einschl. Eichenweiler, 16.840 EW 1991, d.h. zum Zeitpunkt der Planung des Standortes), hat wesentlichere Auswirkungen auf den Standort. Die Vorteile dieser Variante bestehen in der Schaffung eines zusammenhängenden Zoogeländes, in der Erzielung der größten Fläche von Bauland in den drei untersuchten Varianten und in der geringsten Kostenhöhe der untersuchten Varianten.

Die Eingriffe in die Biotope sind bei einer Fußwegerrichtung deutlich geringer zu erwarten als bei einer Straßentrassierung, auch die Betroffenheit der privaten Grundstücksbesitzer ist bei einem Fuß-/Radweg deutlich geringer als bei einer Straße.

Variante 2:

Die neue Straße rückt sehr dicht, teils auf weniger als 10 Meter an vorhandene Einfamilienhausbebauung heran (Aue 139 und 48, Sonnensteig 52, 54 und 50a). Hier entsteht ggf. Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Diese Maßnahmen erfordern Investitions- und ggf. Folgekosten.

Außerdem werden diese Grundstücke erschließungsbeitragspflichtig und erhalten praktisch eine doppelte Erschließung. Große Teile der Erschließungskosten für die neue Straße müsste der Zoo tragen.

Vergleich möglicher Erschließungskonzepte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“

S0020/10 Anlage 2 Vergleich der Erschließung

Die Höhenverhältnisse und die Entwässerungssituation sind in Bezug auf einen Straßenbau kompliziert. Es ist seitens der Versorgungsunternehmen bereits für den Fußweg teilweise eine Muldenentwässerung gefordert worden, da keine Vorflut vorhanden ist. Weitere Flächen sind voraussichtlich für Böschungen und ggf. Lärmschutzeinrichtungen erforderlich (notwendige Aufschüttung in Teilbereichen).

Im Ergebnis des Herpetengutachtens wird wahrscheinlich sogar eine längere Aufständigung der Straße notwendig werden, was zu deutlichen Kostensteigerungen führen würde. Es wurden besonders geschützte Tierarten gefunden, der gesetzlich erforderliche Schutz dieser Arten würde besondere Investitionsmaßnahmen beim Straßenbau zur Sicherung der Wanderungsbeziehungen dieser Tiere erfordern.

Insgesamt ist bei einem Ausbau als Straße selbst als Minimallösung mit deutlich höherem Investitionsumfang bei der Planrealisierung und mit erhöhten Folgekosten für öffentliche Verkehrsflächen zu rechnen.

Auch erneute Bürgereinsprüche sind bei einer neuen Straßenführung in erheblichem Umfang zu erwarten, hier besonders von den wie vorgenannt betroffenen Einfamilienhauseigentümern und -bewohnern. Teils liegen diese Einsprüche bereits vor.

Die Errichtung der Straße würde in Verantwortung der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgen müssen, für die Finanzierung wären Haushaltsmittel parallel bzw. in Vorbereitung zu den geplanten Investitionen des Zoos erforderlich.

Bei Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche müsste eine erneute gutachterliche Untersuchung vorgenommen werden hinsichtlich der Lärmbelastung. Dies erfordert einen entsprechenden Zeitaufwand und Kosten. Im Ergebnis würde ggf. aktiver Schallschutz (Flächenbedarf im B-Plan in der beiliegenden Variante 2 zunächst nicht berücksichtigt) erforderlich. Haushaltsmittel sind hierfür bisher nicht eingestellt.

Es gibt bereits einen Stadtratsbeschluss zum Entwurf mit Straßenschließung und diesbezügliche insgesamt 11 Abwägungsbeschlüsse. Zu den betreffenden Stellungnahmen ist bei Entscheidung zugunsten einer Ersatztrasse eine inhaltlich andere, erneute Abwägung erforderlich mit erneuter Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Die Bodenordnung zur Vorbereitung der Planrealisierung könnte nicht wie beabsichtigt mit dem zweiten Entwurfsbeschluss eingeleitet werden. Basis hierfür ist ein gesicherter Planungsstand. Eine neue Variante mit Ersatzstraße wäre so grundsätzlich abweichend vom bisherigen Grundkonzept, dass zunächst die erneuten Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, durchgeführt werden müssen. Diese Beteiligungsverfahren würden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu diversen neuen Einwendungen führen (vorrangig betroffene Grundstückseigentümer der Siedlung Eichenweiler).

In der Folge ergäben sich je nach Beschlussfassung Verzögerungen für die Investitionen des Zoos. Der Abschluss des Bodenordnungsverfahrens ist zwingende Voraussetzung für den Bau der neuen Straße und des neuen Zooparkplatzes. Eine zeitliche Verzögerung würde den Wirtschaftsplan des Zoos gefährden, da die Einnahmen an die Umsetzung der Planung und die damit steigende Attraktivität des Zoos gebunden sind.

Das Bodenordnungsverfahren würde insgesamt komplizierter, da die Zunahme der Verkehrsflächen zu einer ungünstigeren Bilanz hinsichtlich verfügbarer Bauflächen führt.

Vorteil dieser Variante ist die Möglichkeit einer kurzen Verkehrsverbindung für Anwohner und Gewerbetreibende zwischen der östlichen Neuen Neustadt und dem Stadtteil Neustädter See. Mit dieser Variante würden den Stellungnahmen eines Großteils von Anwohnern, die außerhalb des Bebauungsplangebietes in den Wohngebieten Neustädter See und Eichenweiler wohnen, gefolgt, diese Bedenken zur Planung damit berücksichtigt.

Vergleich möglicher Erschließungskonzepte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“ S0020/10 Anlage 2 Vergleich der Erschließung

Ein weiterer Vorteil besteht in der höheren Sicherheit für Rettungsfahrzeuge sowie für Ver- und Entsorgungsverkehr durch Verkürzung von Wegen. (Keine im Katastrophenfall notwendige Entfernung von Pollern an Durchfahrt von Heideweg und Griesemann-PW).

Variante 3:

Die Variante 3 stellt eine Modifizierung der Variante 2 dar. Damit gilt im Grundsatz die gleiche Bewertung von Betroffenheiten. Diese Trassenführung erscheint konfliktfreier und unter Beachtung der Eingriffsminimierung am Biotop sinnvoll. Andererseits stellt sich diese Planung für den Zoo als nachteilig dar, da der Biotopbereich und die anschließenden Grünflächen durch den Zoo teilweise genutzt werden und mit einer Straße eine trennende Wirkung entstände ähnlich der derzeitigen Trennung Zoo/Wirtschaftsgelände durch die Straße Am Vogelgesang.

Private Betroffenheiten sind hier wie bei Variante 2 durch die Lage der Straße an den Längsseiten der Einfamilienhausgrundstücke Aue 48 und Aue 139 gegeben. In geringerem Umfang sind außerdem die Rückseiten der Gärten der Einfamilienhausgrundstücke Wachtelsteg 6 bis 16 von dieser Straßenführung betroffen. Die Betroffenheit der Wohnhäuser Sonnensteig würde bei dieser Variante entfallen. .

Diese Variante würde auch einen Straßenausbau mit einer zweispurigen Fahrbahn und separatem Fußweg gestatten, wird damit aber auch teurer als die Minimallösung. Es entsteht bei dieser Variante ebenfalls eine Erschließungsbeitragspflicht, die Belastung besteht hier fast ausschließlich für den Zoo.

Variante 4:

Mit der Variante 4 ist ein Vorschlag erarbeitet worden, welcher über die vorhandenen Straßen Aue und Wachtelsteg und die Verlängerung des Wachtelsteges eine Umfahrung in Richtung des verbleibenden südlichen Abschnitts der Straße Am Vogelgesang ermöglichen würde. Hier müsste ein Eingriff in eine Parzelle der Kleingartenanlage „Am Rosenbusch“ erfolgen. Die dabei zu erwartenden Entschädigungskosten sind nicht in der Kostenzusammenstellung enthalten.

Ein wesentlicher Nachteil dieser Variante sind erhebliche Belastungen für die betroffenen Anlieger des Wachtelsteges und der Aue, in besonderem Maße außerdem betreffend der bestehenden Einfamilienhäuser Sonnensteig 50 und 50a. Unter Beachtung der erforderlichen Abwägung betroffener privater und öffentlicher Belange müsste hier ausschließlich unter Kostenaspekten für die Landeshauptstadt Magdeburg argumentiert werden.

Nachteil dieser Variante wäre außerdem die Möglichkeit für Autofahrer, über die Aue auf kurzem Weg zum Schöppensteg zu gelangen (Autofahrer in Fahrtrichtung Rothensee), was eine Mehrbelastung an Durchgangsverkehr auch für diese Straße zur Folge hätte. Bisher war eine Belastung der Anliegerstraßen der Siedlung Eichenweiler mit allen Planungen abgelehnt worden (keine Öffnung Heideweg, Griesemann-PW).

Vergleich möglicher Erschließungskonzepte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“ S0020/10 Anlage 2 Vergleich der Erschließung

Variante 8:

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurden zwei grundsätzliche Varianten untersucht:

1. Es wurde eine Teilabsenkung der Straße und eine Brücke zwischen den beiden Zoogrundstücken geprüft.
2. Es wurde eine reine Brückenvariante zur Verbindung der Zooflächen untersucht.

Zu 1: Die Absenkung wurde mit 1,50 m angenommen, da ab dieser Tiefe Grundwasser ansteht. Es sollte eine weiße Wanne ausgeführt werden, da Schichtenwasser bis zur OK Gelände reichen kann. Dabei muss eine geringfügige Verschiebung der Straße in Richtung Westen vorgenommen werden, um den Sicherheitsabstand von 5,00 m vom Trog zur vorhandenen Gasleitung zu gewährleisten. Bei einem weiteren Sicherheitsraum von 5,00 m östlich einer vorhandenen Gasleitung ergibt sich eine lichte Weite der Brücke von ca. 18,50 m. Ein Höhenunterschied von ca. 4,30 m zu überwinden. Die Rampenlängen würden bei einem zu überwindenden Höhenunterschied von 4,30 m (Rampenneigung von 6 %) ca. 79,0 m betragen. Bei Anwendung der vorgeschlagenen Verwindungsform beträgt der Flächenbedarf der Rampen ca. 1.400 m² je Rampe. Die Kostenschätzung liegt bei ca. 1.317.000,-€ Brutto.

Zu 2: Bei Zugrundelegung eines 8,50 m breiten Straßenkörpers, einem Abstand zur Gasleitung von ca. 3,50 m und einem Sicherheitsraum von 5,00 m ergäbe sich eine lichte Weite der Brücke von ca. 17,00 m. Es wäre ein Höhenunterschied von ca. 5,80 m zu überwinden. Die Rampenlängen würden beidseitig der Brücke bei einer Rampenneigung von 6 % ca. 107,0 m betragen. Bei Anwendung der vorgeschlagenen Verwindungsform beträgt der Flächenbedarf der Rampen ca. 2.000 m² je Rampe. Die Kostenschätzung liegt bei ca. 851.000,-€ Brutto.

Nach Gutachten wurde aufgrund der Kosten eine reine Brückenlösung empfohlen und möglichst eine sinnvolle Einbindung der Rampen in die Zooerweiterung vorgeschlagen.

Zu beachten ist, dass für bei der Wahl dieser Variante für das weitere Bebauungsplanverfahren zusätzlich Kosten für den Neubau der Straße Am Vogelgesang entstehen, denn im derzeitigen Zustand kann die Straße nicht dauerhaft erhalten werden.

Für den Zoo ist diese Variante nachteilig aufgrund der trennenden Wirkung der Straße und des Flächenverlusts für die Rampen und ggf. Böschungen.

Vorteil dieser Variante ist die entfallende Betroffenheit privater Grundstücksbesitzer und die Erhaltung der Biotope ohne jegliche Eingriffe.

Variante 9:

Weiterhin wurde die Verbindung der beiden Zooteile über eine Fußgängerbrücke für den Besucherverkehr untersucht. Es wurde von einer 2,50 m breiten Brücke ausschließlich für die Nutzung von Fußgängern ausgegangen. Die Brücke würde an jeder Seite über einen Treppenaufgang und einen behindertengerechten Personenaufzug verfügen. Die Kostenschätzung beträgt ca. 281 435 EUR Brutto.

Auch bei dieser Variante wäre der Ausbau der Straße Am Vogelgesang zu beachten.

Vergleich möglicher Erschließungskonzepte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“ S0020/10 Anlage 2 Vergleich der Erschließung

Für den Zoo ist die Variante aufgrund der trennenden Wirkung der Straße nachteilig. Der Wirtschaftsverkehr müsste außerdem die Straße Am Vogelgesang kreuzen. Damit verbunden wäre eine wirtschaftliche Mehrbelastung für den Zoo (höherer zeitlicher und personeller Aufwand). Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Zoogeländes würden sich gegenüber der Rampenlösung verringern. Allerdings sind Betriebs- und Wartungskosten für den Personenaufzug zu berücksichtigen.

Die Variante bringt keine Betroffenheit privater Grundstückseigentümer mit sich und vermeidet einen Eingriff in die Biotope. Die Unfallgefahr für Verkehrsteilnehmer auf der Straße Am Vogelgesang und Zoomitarbeiter steigt.