

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0214/10</b>	<b>Datum</b> 06.05.2010
<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	22.06.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.08.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.08.2010	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	19.08.2010	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 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs 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.

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

## 2.1: Bürger 1, Schreiben vom 28.03.08:

## a) Stellungnahme:

Die Sperrung der Straße Am Vogelgesang ist für die Entwicklung des Zoos und des Wohngebietes Neustädter See die günstigste Lösung. Begründung:

Der innerbetriebliche Verkehr des Zoos über die Straße stellt eine Gefahrenquelle dar. Der erforderliche Straßenausbau der Straße Am Vogelgesang würde sehr teuer, dazu kämen die Kosten für eine Brücke. Die zugehörigen Rampen würden sehr lang und viel Fläche beanspruchen, damit die Zoofläche unnötig verkleinern. Es werden keine chaotischen Verkehrsverhältnisse an der Kreuzung Allende-Straße/Neruda-Straße entstehen, Durchgangsverkehr und Zoobesucher werden sich anderweitig neu orientieren.

Die Alternative zum Bau einer Straße entlang der Siedlung Eichenweiler oder durch den Heideweg wird von den Bewohnern abgelehnt. Man kann dann auch in einem anderen Wohngebiet keinen Durchgangsverkehr zumuten.

## b) Abwägung:

Der zweite Bebauungsplanentwurf behält die Grundsatzlösung einer Straßenschließung zugunsten der Zooerweiterung bei, es wird nur ein Fuß- und Radweg ersatzweise neu errichtet. Die Bewertung des Bürgers wird durch den zweiten Planentwurf unterstützt.

**Beschluss 2.1:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

## 2.2: Bürger 2, Schreiben vom 19.05.08:

## 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:

Eine umfangreiche erneute Prüfung aller Belange, einschließlich der Erarbeitung verschiedenster Erschließungsvarianten im Plangebiet bzw. das Umfeld betreffend, fanden im Ergebnis der Vielzahl von Stellungnahmen statt. Es bleibt im Ergebnis der Abwägung aller berührten Belange bei der geplanten Schließung der Straße Am Vogelgesang und der Errichtung eines Ersatz-Fuß- und Radweges entlang der Ostseite des Plangebietes.

Diese geänderte Wegeführung war bereits Gegenstand der Abwägung zur den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Neue Rahmenbedingungen bestehen nicht, so dass dieser (die Anregung ablehnende) Abwägungsbeschluss bezüglich der grundsätzlichen Wegeführung aufrechterhalten wird.

**Beschluss 2.2:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## 2.3: Bürger 2, Schreiben vom 19.05.08:

## a) Stellungnahme:

## a1)

Weiterhin wird der Vorschlag unterbreitet, bei Havarien in der Salvador-Allende-Straße nach Straßenschließung Am Vogelgesang die Sackgasse Heideweg zu öffnen.

## a2)

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:

b1)

Diese Lösung macht als mögliche Havariesicherung Sinn, nur dafür wird dieser Vorschlag befürwortet und ist ohnehin bereits Gegenstand der verkehrsplanerischen Erschließungslösung für diesen Bereich.

b2)

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.

**Beschluss 2.3:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4: Bürger 3, Schreiben vom 01.06.08:

a) Stellungnahme:

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

b) Abwägung:

Eine umfangreiche erneute Prüfung aller Belange, einschließlich der Erarbeitung verschiedenster Erschließungsvarianten im Plangebiet bzw. das Umfeld betreffend, fanden im Ergebnis der Vielzahl von Stellungnahmen statt.

Es bleibt im Ergebnis der Abwägung aller berührten Belange bei der geplanten Schließung der Straße Am Vogelgesang und der Errichtung eines Ersatz-Fuß- und Radweges entlang der Ostseite des Plangebietes.

Diese geänderte Wegführung war bereits Gegenstand der Abwägung zur den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Neue Rahmenbedingungen bestehen nicht, so dass dieser (die Anregung ablehnende) Abwägungsbeschluss aufrechterhalten wird.

**Beschluss 2.4:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5: Bürger 3, Schreiben vom 01.06.08:

a) Stellungnahme:

Es werden Bedenken zur Wegführung 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.

**Beschluss 2.5:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6: Bürger 4, Schreiben vom 06.05.08 und 19.08.08 sowie 03.09.08:

## 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 Wegerechte).

## 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 führten zu dem Ergebnis, dass 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 des zukünftigen Zooparkplatzes. Teile des betroffenen Grundstückes müssen allerdings durch den geplanten Zooparkplatz genutzt werden, ohne diese Überplanung könnte das Grundkonzept der Nutzungsverteilungen im Plangebiet nicht aufrecht erhalten bleiben.

Die Anregung der Betroffenen wird deshalb aufgegriffen, aber nicht vollständig eingearbeitet, sondern ein für die berührten Belange verträglicher Kompromiss vorgeschlagen. 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 im zweiten Entwurf die rückwärtige Grenze des Schulgeländes nach Südosten verlängert als zukünftige Nutzungsgrenze der betroffenen Eigentümer. Das Grundstück kann dafür nach Norden arrondiert werden. Im B-Plan wird teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, teilweise private Grünfläche. Diese Nutzungsfestsetzungen sichern den möglichen Erhalt der vorhandenen Bausubstanz über den reinen Bestandsschutz hinaus und schaffen 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 2.6:** Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.7: Bürger 5, Schreiben vom 04.09.08:

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:

Bereits der erste B-Plan-Entwurf beinhaltete 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. Diese Planung bleibt Bestandteil des zweiten Bebauungsplanentwurfs.

**Beschluss 2.7:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8: Bürger 6, Schreiben vom 15.09.08:

a) Stellungnahme:

a.1)

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.

a.2)

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:

b.1)

Eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Pablo-Neruda-Straße durch die geplante Straßenschließung wird nicht erwartet. Der mittlerweile schon erfolgte Auszug des Werner-von-Siemens-Gymnasiums mit einem erheblichen Anteil an Ziel- und Quellverkehr führte bereits 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 wird, dies jedoch keinesfalls zu einer Überlastung des Verkehrsnetzes führen wird.

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

b.2)

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. Nennenswerte Stauerscheinungen oder einen Unfallschwerpunkt auf dieser Straße gibt es derzeit nicht. Die Straßenbreite genügt der Funktion als Sammelstraße und die beidseitige Parkierung führt zur Verkehrsberuhigung in der Tempo-30-Zone.

Die Erhöhung der Verkehrsbelegung ist so gering, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung für die Verkehrsteilnehmer und Anlieger nicht erwartet wird. 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 vorgesehene Straßenschließung hat auf diesen Einzugsbereich keine unmittelbare Auswirkung. Soweit die wirtschaftliche Kalkulation des Betreibers auf einen weitergehenden Einzugsbereich ausgerichtet war bzw. ist, sind dies über die zulässige Nutzung hinausgehende Erwartungen, die nicht als schützenswerter Belang im Rahmen der Abwägung zu betrachten sind. Die Errichtung einer Fußgängerbrücke wurde vorrangig aus Kostengründen verworfen, aber unter Beachtung der zumutbaren Veränderungen für die Betroffenen im Umfeld der Straßenschließung. Mit einer Brückenlösung würde eine deutlich eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der beidseitig der Straße gelegenen Zooflächen verbunden sein, auch Flächenverluste durch Rampen usw. wären nachteilig.

**Beschluss 2.8:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.9: Bürger 7, Schreiben vom 09.09.08:

a) Stellungnahme:

a.1)

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 umständliche Umwege möglich, das Stadtzentrum oder andere Ziele zu erreichen. Eine Zufahrt zum Vogelgesang ist nur noch in einer Richtung möglich (Einbahnstraße Im Steingewände).

a.2)

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

a.3)

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.

a.4)

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.

a.5)

Wir wehren uns gemeinsam mit den Einwohnern des Wohngebietes und werden massiv gegen die kommerziellen Interessen der Zoo GmbH vorgehen.

## b) Abwägung:

## b.1)

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. Nach Schließung der Straße Am Vogelgesang wird nur noch die Ausfahrt nach Osten zur Salvador-Allende-Straße möglich sein. Die Zufahrt hingegen ist über die Straße Im Steingewände oder die Salvador-Allende-Straße möglich. Die Umwege, die für Autofahrer entstehen, um ins Stadtzentrum oder zum Hauptstraßennetz zu gelangen, sind 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. 2100 m. Diese Mehrlänge wird für Kraftfahrzeugnutzer für zumutbar erachtet.

## b.2)

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.

## b.3)

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.

## b.4)

Ein Teil des Parks ist seit Erweiterung des Zoogeländes nur noch im Rahmen eines kostenpflichtigen Zoobesuchs zugänglich. 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 wurde 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 in der Öffentlichkeit weiterhin uneingeschränkt zugänglichen Parkteil.

## b.5)

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 2.9:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10: Unterschriftensammlung Nr. 1, 03.07.08:

a) Stellungnahme:

In der Stadtratssitzung wurde eine Unterschriftenliste mit der Überschrift: „Unterschriftensammlung zur beabsichtigten Schließung der Straße Am Vogelgesang“ übergeben. Damit sprachen sich 99 Bürgerinnen und Bürger gegen die beabsichtigte Straßenschließung aus. Diese Bürgerinnen und Bürger sind Bewohner aus nachfolgenden Stadtteilen:

- 79 Eichenweiler
- 3 Neustädter See
- 7 Alte/Neue Neustadt
- 9 sonstiges Stadtgebiet
- 1 außerhalb Stadtgebiet

b) Abwägung:

Im Zuge der Planaufstellung wurden hinsichtlich der Problematik Straße Am Vogelgesang/ Erschließungskonzept für den Bebauungsplan umfangreiche Untersuchungen getätigt, um den bestmöglichen Kompromiss unter Beachtung aller berührten Belange zu finden. Die Beibehaltung der Straße Am Vogelgesang würde bezüglich der Umsetzung des Zoo-Entwicklungskonzeptes eine Trennung in zwei voneinander getrennte Zoobereiche bedeuten und Flächenverluste durch notwendige Rampen u.ä für eine dann notwendige Brücke. Tunnellösungen scheitern an Kosten und hohem Grundwasserstand. Alle untersuchten Varianten von neuen Straßentrassen oder Umfahrungen unter Nutzung vorhandener Straßen führten zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen von Anwohnern bzw. Grundstückseigentümern.

Die Schließung der Straße wird auch unter wirtschaftlichen Belangen für die Landeshauptstadt Magdeburg, vor allem aber hinsichtlich des hohen Gewichts der Entwicklungsperspektiven für den Zoo weiter befürwortet.

**Beschluss 2.10:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11: Vertreter der MWG Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schreiben vom 11.09.08:

a) Stellungnahme:

a.1)

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.

b.2)

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:

b.1)

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. Aus der durch mehrmalige Zählungen ermittelten Gesamtverkehrsbelegung der Straße Am Vogelgesang kann kein wesentliches Kundenpotential für diese Verkaufseinrichtungen abgeleitet werden. Die Nahversorgungsfunktion wird aufrecht erhalten, durch Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Siedlung Eichenweiler (Sonnensteig/Aue in Richtung Norden) sogar noch gestärkt.

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 vorgesehene Straßenschließung hat auf diesen Einzugsbereich keine unmittelbare Auswirkung. Soweit die wirtschaftliche Kalkulation des Betreibers auf einen weitergehenden Einzugsbereich ausgerichtet war bzw. ist, sind dies über die zulässige Nutzung hinausgehende Erwartungen, die nicht als schützenswerter Belang im Rahmen der Abwägung zu betrachten sind.

b.2)

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 Zunahme durch die Vollsperrung des Vogelgesanges 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. Dies zeigt somit, dass eine wohl geringfügige Zunahme durch die Vollsperrung des Vogelgesanges erfolgen wird, dies jedoch keinesfalls zu einer Überlastung des Verkehrsnetzes führen wird.

Somit kann nicht von einer gravierenden Zunahme oder einer unzumutbaren Steigerung gesprochen werden.

**Beschluss 2.11:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.12: MWG Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, Schreiben vom 28.07.08:

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 nicht erkennbar.

**Beschluss 2.12:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.13: MWG Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, Schreiben vom 08.09.08:

a) Stellungnahme:

a.1)

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.

a.2)

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.

a.3)

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:

b.1)

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 des Vogelgesanges, die Belegung bei Vollsperrung der Straße Am Vogelgesang führte aber nur zu einem Wert von ca. zwei Dritteln gegenüber dem von 1992. Somit kann nicht von einer gravierenden Zunahme infolge einer Sperrung der Straße Am Vogelgesang gesprochen werden. Auch eine Überlastung des Straßennetzes im Quartier ist damit keinesfalls zu erwarten. Gebietsfremder Durchgangsverkehr wird mit der geplanten Maßnahme ferngehalten.

b.2)

Eine Veränderung des Lieferverkehrs wird durch die geplante Straßenschließung nicht begründet. Der Wirtschafts- und Lieferverkehr zum Aldi- und Schleckermarkt kann auch heute und unabhängig von der Straßenschließung überwiegend 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 vorgesehene Straßenschließung hat auf diesen Einzugsbereich keine unmittelbare Auswirkung. Soweit die wirtschaftliche Kalkulation des Betreibers auf einen weitergehenden Einzugsbereich ausgerichtet war bzw. ist, sind dies über die zulässige

Nutzung hinausgehende Erwartungen, die nicht als schützenswerter Belang im Rahmen der Abwägung zu betrachten sind.

b.3)

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

Eine neue Straße würde eher zusätzlichen Verkehr an sich ziehen, da diese nach heutigen Ausbaukriterien zu errichten wäre (Breiten, Belastungsklassen usw.). Eine neue Straße würde zu großen Teilen gebietsfremden Verkehr in sensible Wohnbereiche führen.

Außerdem würde die Trasse entlang diverser Wohngrundstücke verlaufen, und dort selbst bei aktivem Lärmschutz (dieser wiederum sehr kostenintensiv) zu Einschränkungen der Wohnqualität führen.

**Beschluss 2.13:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.14: Prof. Versteyl Rechtsanwälte, Hannover, für den Mandanten Herrn F., Hannover, Schreiben vom 15.09.08:

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.

a.1)

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.

a.2)

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.

a.3)

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.

a.4)

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.

a.5)

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.

a.6)

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.

a.7)

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.

a.8)

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:

b.1)

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

„Allein“ die Erforderlichkeit der Planaufstellung begründend wurde in der Begründung genannt die 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.

## b.2)

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 war bzw. ist.

Deshalb stellte die Landeshauptstadt Magdeburg für den gesamten Stadtteil Neustädter See den einfachen Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neustädter See“ auf (mittlerweile durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17 von 2010 bekannt gemacht am 29.04.10, also rechtsverbindlich). 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 erfolgte parallel zum in Aufstellung befindlichen B-Plan 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“ 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 wesentliche 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), also auch kein maßgebliches Versorgungserfordernis. Insofern kann die Straßenschließung nach Norden hier keine Rolle spielen. Die Straße Am Vogelgesang selbst ist ca. 800 m lang. Der im Süden befindliche Stadtteil Neue Neustadt hat eigene Nahversorgungsbereiche und ergänzende Einzelhandelsstandorte, (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.

## b.3)

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 dieses 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 angebunden. 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 über die zulässige



Nutzung hinausgehende Erwartungen, die nicht als schützenswerter Belang zu betrachten sind.

b.4)

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.

Am 26.03.09 wurden die unterschiedlichen Varianten mit einer Stellungnahme als separate Ratsvorlage zusammengestellt, erläutert und bewertet.

Zur Verkehrsführung im Plangebiet wurde außerdem eine gesonderte Beschlussvorlage erarbeitet und am 24.04.10 vom Stadtrat beschlossen.

b.5)

Die wirtschaftlichen Belange des Mandanten wurden zunächst 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.

b.6)

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. 2012 – 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.

b.7)

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.

Die Straße Am Vogelgesang stellt sich dagegen in ihrem derzeitigen Zustand kritisch dar. Durch fehlende Seitenbahnen, aber wesentlichen Fußgängerverkehr (bis 2009 einziger Zooeingang, Zuwegung Schule, Hort) und mangelnden Ausbaugrad (keine Entwässerung, Tonnagebegrenzung) ist diese Straße ebenfalls nur für Tempo 30 zugelassen und durch zusätzliche Einbauten verkehrsberuhigt gestaltet. Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass über diese Zufahrt eine bessere Anfahrbarkeit zum Aldi-Markt gegeben sei, als über die Salvador-Allende-Straße. Darüber hinaus spielt dies auch eine untergeordnete Rolle, da das Einzugsgebiet für den Markt der Stadtteil Neustädter See und somit die Salvador-Allende-Straße ist. Auf dieser Straße treten durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen der Belegung auf.

b.8)

Eine umfangreiche erneute Prüfung aller Belange, einschließlich der Erarbeitung verschiedenster Erschließungsvarianten im Plangebiet bzw. das Umfeld betreffend, fand im Ergebnis der Vielzahl von Stellungnahmen statt.

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.

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 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 2.14:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.15: Bürger 8, Schreiben vom 11.12.08:

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:

Im Zuge der Planaufstellung wurden hinsichtlich der Problematik Straße Am Vogelgesang/ Erschließungskonzept für den Bebauungsplan umfangreiche Untersuchungen getätigt, um den bestmöglichen Kompromiss unter Beachtung aller berührten Belange zu finden. Die Schließung der Straße wird unter Beachtung und Gewichtung aller berührten öffentlichen und privaten Belange, vor allem aber hinsichtlich des hohen Gewichts der Entwicklungsperspektiven für den Zoo, weiterhin der Bebauungsplanaufstellung zu Grunde gelegt.

**Beschluss 2.15:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.16: Bürger 9, 10, 11, Schreiben vom 09.01.09:

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 Haltungsbedingungen 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.

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 bessere 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:

Die Argumentation der Bürger kann nachvollzogen werden und wird mitgetragen. Im Zuge der Planaufstellung wurden hinsichtlich der Problematik Straße Am Vogelgesang/ Erschließungskonzept für den Bebauungsplan umfangreiche Untersuchungen getätigt, um den bestmöglichen Kompromiss unter Beachtung aller berührten Belange zu finden. Die Schließung der Straße wird unter Beachtung und Gewichtung aller berührten öffentlichen und privaten Belange, vor allem aber hinsichtlich des hohen Gewichts der Entwicklungsperspektiven für den Zoo, weiterhin der Bebauungsplanaufstellung zu Grunde gelegt.

Die Planung soll auf dieser Basis zügig weitergeführt werden, um für die Vorhaben des Zoos das Bau- und Planungsrecht herzustellen.

**Beschluss 2.16:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.17: Bürger 9, 10, 11, Schreiben vom 09.01.09:

a) Stellungnahme:

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.

b) Abwägung:

Die Öffnung der Straßen Heideweg und Griesemann-PW soll nicht vollzogen werden. Die Betroffenheit der dortigen Anlieger ist vermeidbar, weil aufgrund der insgesamt geringen Belegung der Straße Am Vogelgesang und der Kapazität des umliegenden Straßennetzes nicht erforderlich. Eine Verkehrsführung als Ersatz wird auch nicht für zumutbar erachtet. Aufgrund des Zustands und Querschnitts sind diese Straßen praktisch nicht für einen Durchgangsverkehr geeignet.

**Beschluss 2.17:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.18: Bürger 12, Schreiben vom 19.01.09:

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 weitere 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), wurden nochmals verschiedene Varianten zur Verkehrsführung untersucht. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 22.04.10 wurde die Entscheidung herbeigeführt über die grundsätzliche Verkehrsführung im Plangebiet und damit die Grundlage geschaffen für die Erarbeitung des zweiten Entwurfs zum Bebauungsplan. Mit dem jetzt erarbeiteten zweiten Entwurf und den zugehörigen Abwägungsbeschlüssen soll das Aufstellungsverfahren zügig weitergeführt werden und das Planungsrecht für die Baumaßnahmen des Zoos hergestellt werden.

**Beschluss 2.18:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.19: Bürger 13, Schreiben vom 12.11.08:

a) Stellungnahme:

Die im Zuge der Änderung des Entwurfs vorgesehene Überplanung meines Grundstückes wird abgelehnt. Durch die neue Entwurfsplanung soll das Grundstück nahezu halbiert werden. Es wird beantragt, die Parkplatzplanung des Zoos ohne Inanspruchnahme des eigenen Grundstückes vorzunehmen, da sonst ein unzumutbarer und unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum des Bürgers entstehen würde. Aufgrund der historischen Entwicklung und Bepflanzung des Grundstückes würde ein erheblicher Wertverlust des Restgrundstückes entstehen. Es entfiere der Bereich des Nutzgartens, auch wichtige Anbaufläche für die Pflanzen für das Floristikgeschäft der Eigentümer. Die Möglichkeit der Selbstversorgung z.B. für Gemüse war ein wesentlicher Grund für den Erwerb dieses Grundstückes im Jahr 2001. Die Planänderung erfolgt jetzt zugunsten eines anderen Beteiligten im Planverfahren und zu Lasten des eigenen Grundstückes. Eine im Zuge der Grundstücksneuordnung mögliche Zuordnung eines Ersatzgrundstückes ist weder zumutbar noch akzeptabel. Es wird die Neuplanung ohne Inanspruchnahme des eigenen Grundstückes beantragt.

b) Abwägung:

Die Ausarbeitung des zweiten Bebauungsplanentwurfs wurde aufgrund der Stellungnahme dieses Grundstückseigentümers nochmals geändert. Das Grundstück ist nicht mehr vom Zooparkplatz überplant, so dass eine Weiternutzung des rückwärtigen Grundstücksteils in Gänze als Hausgarten weiterhin möglich bleibt.

**Beschluss 2.19:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.20: Bürger 2, Schreiben vom 17.03.09:

a) Stellungnahme:

Als unmittelbare Anlieger der nun mit dem geänderten Entwurf vorgesehenen Planung einer Straße entlang unseres Grundstückes sprechen wir uns hiermit entschieden gegen diese Variante aus. Damit würde die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Es würde ein nicht vertretbarer Eingriff in die bestehenden Biotop erfolgen.

Ein Fuß- und Radweg würde einen vertretbaren und umweltverträglichen Kompromiss darstellen, bei einer Straßenplanung sind erhebliche Auswirkungen für die dort lebenden Tiere zu erwarten, insbesondere durch die Wanderungen von den im Biotop befindlichen Teichen zu den anliegenden Gärten und zurück. Die bei Straßenerrichtung unvermeidlichen Eingriffe in die Uferbereiche der Teiche werfen die Frage auf, warum hier bewusst Natur zerstört werden soll.

Die verkehrsplanerischen Untersuchungen und Zählungen belegen die Entbehrlichkeit der Straße und die Tatsache, dass vor allem der Südabschnitt der Straße Am Vogelgesang als Zufahrt zum Schulgrundstück benötigt wird, der Durchgangsverkehr eine vergleichsweise untergeordnete Rolle spielt.

Wieso kann man die Mehrbelastung den neuen/alten Anliegern der Straße Am Vogelgesang zumuten, aber den Autofahrern aus dem Wohngebiet Neustädter See/Griesemannsche Seilung nicht? Überall werden Verkehrsberuhigung und Radverkehr propagiert, hier nun soll eine neue Straße entstehen, von der nur wenige Autofahrer profitieren.

Als unmittelbare Anlieger und Betroffene würden bei Straßenbau auch Erschließungsbeiträge und weitere Kosten für Straßenreinigung und Winterdienst entstehen. Auch unter diesem Aspekt wird eine neue Straße für Kfz-Verkehr abgelehnt.

Auch unter dem Aspekt eines sicheren Schulweges wird die Doppelnutzung für Kfz-Verkehr und Fußgänger/Radfahrer abgelehnt.

b) Abwägung:

Die zunächst anvisierte Änderung der Planung zugunsten eines Ausbaus des im ersten B-Plan-Entwurf nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehenen neuen Trasse zur Straße resultierte aus dem Bedürfnis einer großen Zahl von Einwohnern aus dem nördlichen Umfeld des Baugebietes zur weiteren kurzen Verkehrsverbindung in bzw. aus Richtung Neue Neustadt/Rothensee als Kompromiss für alle Beteiligten bzw. die berührten Belange.

Allerdings wurde diese mögliche Variante (wie andere nochmals untersuchte) nicht weiterverfolgt, sondern dem zweiten Entwurf zum B-Plan die gleiche Grundsatzlösung zur verkehrlichen Erschließung zu Grunde gelegt, wie dem ersten Entwurf zum B-Plan.

Es bleibt im Ergebnis der Abwägung aller berührten Belange bei der geplanten Schließung der Straße Am Vogelgesang und der Errichtung eines Ersatz-Fuß- und Radweges entlang der Ostseite des Plangebietes.

**Beschluss 2.20:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.21: Bürger 2, Schreiben vom 17.03.09:

a) Stellungnahme:

Vorschlag:

Da die jetzige Straße Am Vogelgesang auch perspektivisch als Zufahrtsstraße zum Zoo-Wirtschaftsbereich genutzt werden soll und in diesem Zusammenhang sicher auch ausgebaut werden muss, sollte eine Trassenführung nördlich der Biotop geprüft werden. Diese würde dann zwischen den Biotop und der künftigen südlichen Zoogrenze verlaufen und in die

Biotope müsste nicht eingegriffen werden.

Weiterhin wird nochmals auf den Vorschlag zur alternativen Trassenführung verwiesen über den bestehenden Schulweg zur Siedlung, den Wachtelsteg entlang bis zur Aue, bis zum neu gebauten Wendepunkt im Erschließungsgebiet (als Fuß-/Radweg ausbauen, dafür keinen neuen Fuß-/Radweg).

Vorteile dieser Lösung:

- Keine Beeinflussung und Störung der Biotope,
- wesentliche Kostenersparnis,
- keine zusätzlichen Kosten für Anlieger,
- Erhöhung der Sicherheit in den betroffenen Bereichen (einsame Wege fördern Kriminalität)

Für Havariefälle, und zwar nur für diese Fälle, wird außerdem die Öffnung von Heideweg und Griesemann-PW für den Kfz-Verkehr vorgeschlagen.

b) Abwägung:

Die Variante einer Straßenführung nördlich der Biotope war ebenfalls Gegenstand der Untersuchungen. Allerdings erhöht sich bei dieser Variante der Gesamtaufwand für die Erschließung, da für die südlich der Biotope vorgesehenen Wohnbauflächen trotzdem eine Straße neu benötigt würde. Weiterhin würden bei dieser Variante die neu verfügbaren Flächen für den Zoo verringert.

Die Alternativtrasse entlang der vorhandenen Straßen und Wege wurde ebenfalls untersucht, jedoch für den Kfz-Verkehr nicht für geeignet erachtet vor allem aufgrund der sehr geringen zur Verfügung stehenden Flächen und nicht geeigneter Ausbaugrade der betroffenen Straßen.

Für die Fußgänger wird ein weiterer Umweg ebenfalls nicht für vertretbar gehalten, da dies die langsamsten Verkehrsteilnehmer sind und insofern bereits eine geringe Zunahme der Wegelänge zu einem nicht unerheblichen zeitlichen Mehraufwand führt.

Insgesamt wird eine Ersatzstraße im Ergebnis der Abwägung für entbehrlich gehalten und deshalb dem zweiten Entwurf zum B-Plan die Straßenschließung und Errichtung eines Fuß- und Radweges als Grundkonzept zur verkehrlichen Erschließung zu Grunde gelegt.

**Beschluss 2.22:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.23: Unterschriftensammlung Nr. 2, 25.03.09:

a) Stellungnahme:

Mit Datum vom 25.03.09 wurde eine Unterschriftensammlung übergeben unter dem Titel: Bürger gegen: Bebauungsplan 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“, gegen die Neuerschließung/Verlegung der Straße (Ausbauvariante geplanter Rad- und Fußweg zum Kfz-Verkehr).

Es wurden insgesamt 160 Unterschriften übergeben. Davon sind, (soweit lesbar):

- 28 unmittelbare Anlieger am Plangebiet
- 75 Anwohner Plangebiet und Siedlung Eichenweiler
- 17 Anwohner Neue Neustadt und Rothensee
- 32 Anwohner im sonstigen Stadtgebiet
- 9 Personen außerhalb Magdeburgs

b) Abwägung:

Die zunächst anvisierte Änderung der Planung zugunsten eines Ausbaus der im ersten B-Plan-Entwurf nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehenen neuen Trasse zur Straße resultierte aus dem Bedürfnis einer großen Zahl von Einwohnern aus dem nördlichen Umfeld des Bebauungsplangebietes zur weiteren kurzen Verkehrsverbindung in bzw. aus

Richtung Neue Neustadt/Rothensee als Kompromiss für alle Beteiligten bzw. die berührten Belange.

Allerdings wurde diese mögliche Variante (wie andere nochmals untersuchte) nicht weiterverfolgt, sondern dem zweiten Entwurf zum B-Plan die gleiche Grundsatzlösung zur verkehrlichen Erschließung zu Grunde gelegt, wie dem ersten Entwurf zum B-Plan.

Es bleibt im Ergebnis der Abwägung aller berührten Belange bei der geplanten Schließung der Straße Am Vogelgesang und der Errichtung eines Ersatz-Fuß- und Radweges entlang der Ostseite des Plangebietes.

**Beschluss 2.23:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.24: Bürger 14, Schreiben vom 24.04.09:

a) Stellungnahme:

Als Anlieger angrenzend an das Plangebiet schlagen wir vor, dass eine Ortsbesichtigung vorgenommen wird, damit man eine Vorstellung davon erhält, worüber abgestimmt werden soll.

Sollte es tatsächlich zu einer Straßenvariante entlang der Straßen Sonnensteig, Aue, Wachtelsteg kommen, können sich die Einwohner nicht damit einverstanden erklären, auch noch mit Erschließungsbeiträgen belastet zu werden. Die Straße wird von den Anliegern abgelehnt und ist zur Erschließung dieser Grundstücke nicht notwendig. Es bestehen eigene Zufahrten über die vorhandenen Straßen.

Es wird der Vorschlag gemacht, diese Straße ersatzlos zu streichen, da keinerlei Nutzen besteht, sondern nur Nachteile für die Anlieger.

b) Abwägung:

Eine Ortsbesichtigung durch verschiedene Mitarbeiter der Verwaltung einschließlich einer Vermessung von Höhen und Grundstücksgrenzen im betroffenen Planungsbereich fand statt. Inwieweit sich die letztlich entscheidenden Stadträtinnen und Stadträte ein Bild von der Örtlichkeit machen, kann nicht ausgesagt werden, allerdings ist von einem höchst verantwortungsvollen Umgang mit dieser Thematik auszugehen.

Die zunächst anvisierte Änderung der Planung zugunsten eines Ausbaus der im ersten B-Plan-Entwurf nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehenen neuen Trasse zur Straße resultierte aus dem Bedürfnis einer großen Zahl von Einwohnern aus dem nördlichen Umfeld des Bebauungsplangebietes zur weiteren kurzen Verkehrsverbindung in bzw. aus Richtung Neue Neustadt/Rothensee als Kompromiss für alle Beteiligten bzw. die berührten Belange.

Allerdings wurde diese mögliche Variante (wie andere nochmals untersuchte) nicht weiterverfolgt, sondern dem zweiten Entwurf zum B-Plan die gleiche Grundsatzlösung zur verkehrlichen Erschließung zu Grunde gelegt, wie dem ersten Entwurf zum B-Plan.

Es bleibt im Ergebnis der Abwägung aller berührten Belange bei der geplanten Schließung der Straße Am Vogelgesang und der Errichtung eines Ersatz-Fuß- und Radweges entlang der Ostseite des Plangebietes.

**Beschluss 2.24:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.25: Bürger 15, Schreiben vom 24.04.09:

a) Stellungnahme:

Als langjährige Anwohner der Siedlung Eichenweiler (Wachtelsteg) kann kein Verständnis aufgebracht werden für die Idee einer Neuplanung einer Straße hinter den Grundstücken Wachtelsteg. Anfangs als Fußwegplanung, obwohl parallel im Wachtelsteg ein Fußweg



verläuft, nun sogar eine neue Straße. Es sollte diese Planung nicht nur wegen der sicher erheblichen Kosten nochmals überdacht werden. Die Zooerweiterung wird positiv bewertet, jedoch wird eine für alle Betroffenen günstige Lösung erwartet.

b) Abwägung:

Die zunächst anvisierte Änderung der Planung zugunsten eines Ausbaus der im ersten B-Plan-Entwurf nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehenen neuen Trasse zur Straße resultierte aus dem Bedürfnis einer großen Zahl von Einwohnern aus dem nördlichen Umfeld des Bebauungsplangebietes zur weiteren kurzen Verkehrsverbindung in bzw. aus Richtung Neue Neustadt/Rothensee als Kompromiss für alle Beteiligten bzw. die berührten Belange.

Allerdings wurde diese mögliche Variante (wie andere nochmals untersuchte) nicht weiterverfolgt, sondern dem zweiten Entwurf zum B-Plan die gleiche Grundsatzlösung zur verkehrlichen Erschließung zu Grunde gelegt, wie dem ersten Entwurf zum B-Plan. Es bleibt im Ergebnis der Abwägung aller berührten Belange bei der geplanten Schließung der Straße Am Vogelgesang und der Errichtung eines Ersatz-Fuß- und Radweges entlang der Ostseite des Plangebietes.

**Beschluss 2.25:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.26: GIV Gesellschaft zur Verwaltung von Immobilien und Baubetreuung GmbH,  
Schreiben vom 26.05.09:

a) Stellungnahme:

Im Namen der Wohneigentumsgemeinschaft Schöppensteg 87 bis 91A wird Widerspruch eingelegt gegen den B-Plan 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“.

Durch die Erweiterung des Zoos und die Neuerrichtung von Besucherparkplätzen wird es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Anlieger- und Durchgangsstraßen kommen, auch in den Straßen Schöppensteg und Pettenkoferstraße. Durch diese Maßnahmen werden sowohl Lärmemissionen erhöht, als auch das Unfallrisiko für die Anwohner erhöht. Welche weiteren Belastungen auf die Anwohner zukommen, lässt sich noch nicht abschätzen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Parkplätze, welche für die Anwohner vorgehalten werden, durch Besucher des Zoos verwendet werden. Um dies im Vorfeld zu vermeiden, wird gegen den B-Plan Widerspruch eingelegt.

b) Abwägung:

Diese Wohnanlage befindet sich östlich des südlichen Endes des geplanten Zooparkplatzes. Die Auswirkungen vom Parkplatz wurden sowohl hinsichtlich von Schadstoffen als auch Lärmemissionen gutachtlich untersucht, es sind keine Überschreitungen von Grenzwerten zu erwarten.

Auch eine deutliche Zunahme des Besucherverkehrs ist nicht zu erwarten. Der Schöppensteg und die Pettenkoferstraße sind innerstädtische Hauptverkehrs- bzw. Sammelstraßen mit entsprechender Belegung und auch einem erheblichen Anteil an Schwerlastverkehr (Pettenkofer). Der Zu- und Abgangsverkehr zum Zoo ist dabei zu vernachlässigen.

Eine Belastung privater Parkplätze durch Zoobesucher ist ebenfalls nicht zu erwarten, wird doch gerade zur Vermeidung solch nachteiliger Auswirkungen ein entsprechend des Bedarfs dimensionierter neuer Zooparkplatz in kurzer Entfernung zum neuen Zooeingang über das Bauleitplanverfahren festgesetzt und nachfolgend realisiert.

**Beschluss 2.26:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.27: Prof. Versteyl Rechtsanwälte, Hannover, für den Mandanten Herrn F., Hannover, Schreiben vom 10.12.09 und 15.12.09

a) Stellungnahme:

a.1)

Durch die Rechtsanwälte wird im Auftrag ihres Mandanten eine Unterschriftensammlung gegen die Straßenschließung bzw. für einen vollwertigen Ersatz einer zweispurigen Straße übersandt. Diese Unterschriftensammlung enthält insgesamt 544 Unterschriften.

a.2)

Außerdem wurde eine Verkehrszählung beauftragt und die Ergebnisse einschließlich einer Bewertung der Straße hinsichtlich ihrer Bedeutung vorgenommen.

Das beauftragte Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Straße als Verbindungsstraße zwischen dem Wohngebiet Neustädter See und den Wohn- bzw. Stadtgebieten Alte und Neue Neustadt, Curiesiedlung fungiert.

Es wird eingeschätzt, dass mit ca. 2000 Kfz/Tag eine relativ hohe Verkehrsbelastung besteht. Es wurde ein Schwerlastanteil von 2,1 bzw. 2,7 % ermittelt. Es wurden auch Radfahrer gezählt, hier wurden am 13. bzw. 20.08.09 18 % Anteil am Gesamtverkehr ermittelt, am 03.09.09 9,5 %.

b) Abwägung:

b.1)

Die Auswertung der Zählung ergibt folgendes Bild:

- 14 Anwohner der Straße Am Vogelgesang (im Plangebiet sowie nördlich davon)
- 128 Anwohner der Siedlung Eichenweiler einschl. „Hohmanns Badeanstalt“
- 268 Anwohner des Wohngebietes Neustädter See“
- 36 Anwohner der Stadtteile Alte und Neue Neustadt sowie Curiesiedlung
- 15 Anwohner des Wohngebietes Kannenstieg
- 79 Anwohner aus dem sonstigen Stadtgebiet
- 4 Bewohner außerhalb Magdeburgs

Alle Unterzeichner dokumentieren ihren Willen nach einem Erhalt bzw. einem vollwertigen Straßenersatz als zweispurige Straße. Es kann davon ausgegangen werden, dass ca. 80 % der Unterzeichner direkt bzw. im weiteren Sinn betroffen wären durch eine Straßenschließung und damit verbundene Änderung von Fahrtwegen.

Im Zuge der Planaufstellung wurden hinsichtlich der Problematik Straße Am Vogelgesang/ Erschließungskonzept für den Bebauungsplan umfangreiche Untersuchungen getätigt, um den bestmöglichen Kompromiss unter Beachtung aller berührten Belange zu finden.

Die Schließung der Straße wird unter Beachtung und Gewichtung aller berührten öffentlichen und privaten Belange, vor allem aber hinsichtlich des hohen Gewichts der Entwicklungsperspektiven für den Zoo, weiterhin der Bebauungsaufstellung zu Grunde gelegt.

b.2)

Die Querschnittszählungen des beauftragten Ingenieurbüros stimmen mit den Werten der gutachtlichen Untersuchungen bzw. Zählungen des Stadtplanungsamtes hinsichtlich der Früh- und Nachmittagsspitzen weitgehend überein.

Die nur geringen Unterschiede im ermittelten Gesamttagverkehr resultieren vermutlich aus der jahreszeitlichen Schwankung.

Die hohe Bewertung der Straße wird aus Sicht der Stadt nicht unterstützt. Dies wird untermauert durch die Tatsache, dass im Rahmen der Kennzeichenerfassung ermittelt wurde, dass weniger als die Hälfte des Gesamtverkehrs Durchgangsverkehr darstellte. Die hohe Zahl von Radfahrern am Gesamtverkehr an den gezählten Sommertagen unterstützt die geringe Bedeutung der Straße für den Kfz-Verkehr und zeigt, dass

offensichtlich kein erheblicher Kfz-Verkehr mit Badegästen aus der Neustadt kommend die Straße Am Vogelgesang nutzt.

**Beschluss 2.27:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.28: Unterschriftensammlung Nr. 3 im Namen der GWA Neustädter See, 14.04.10:

a) Stellungnahme:

Die Gemeinwesenarbeitsgruppe des Stadtteils Neustädter See übergab auf einer Informationsveranstaltung des Oberbürgermeisters zur laufenden Bebauungsplanaufstellung eine Mappe mit insgesamt 1993 Unterschriften. Damit wird die Meinung der Bürger gegen die Schließung der Straße Am Vogelgesang dokumentiert und angeregt, alle Varianten zu prüfen, welche eine Offenhaltung der Straße gewährleisten.

b) Abwägung:

Im Zuge der Planaufstellung wurden hinsichtlich der Problematik Straße Am Vogelgesang/ Erschließungskonzept für den Bebauungsplan umfangreiche Untersuchungen getätigt, um den bestmöglichen Kompromiss unter Beachtung aller berührten Belange zu finden. Dabei wurden verschiedene Varianten zur Verkehrsführung untersucht, auch die Offenhaltung der Straße und Errichtung einer Fußgängerbrücke.

Die Beibehaltung der Straße Am Vogelgesang würde bezüglich der Umsetzung des Zoo-Entwicklungskonzeptes eine Trennung in zwei voneinander getrennte Zoobereiche bedeuten und Flächenverluste durch notwendige Rampen u.ä für eine dann notwendige Brücke. Tunnellösungen scheitern an Kosten und hohem Grundwasserstand.

Alle untersuchten Varianten von neuen Straßentrassen oder Umfahrungen unter Nutzung vorhandener Straßen führten zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen von Anwohnern bzw. Grundstückseigentümern.

Die Schließung der Straße wird auch unter wirtschaftlichen Belangen für die Landeshauptstadt Magdeburg, vor allem aber hinsichtlich des hohen Gewichts der Entwicklungsperspektiven für den Zoo, weiter befürwortet.

**Beschluss 2.28:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.29: Städtische Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 13.08.08:

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.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde nochmals umfangreich untersucht. Alle untersuchten Varianten von neuen Straßentrassen oder Umfahrungen unter Nutzung

vorhandener Straßen führten zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen von Anwohnern bzw. Grundstückseigentümern.

Die Schließung der Straße wird auch unter wirtschaftlichen Belangen für die Landeshauptstadt Magdeburg, vor allem aber hinsichtlich des hohen Gewichts der Entwicklungsperspektiven für den Zoo, weiter befürwortet.

Ein Geh- und Fahrrecht auf der Trasse der jetzt vorhandenen Straße zugunsten der Städtischen Werke ist nicht möglich, da hier die neue Elefantenanlage entstehen soll.

**Beschluss 2.29:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.30:

Städtische Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 13.08.08:

a) Stellungnahme:

a.1) 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  $A > 30 \text{ m}^2 + \text{Zuwegung}$ .

a.2)

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:

b.1)

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.

b.2)

Das Regenwasser soll in den vorhandenen Gräben 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 der 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 2.30:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.31: Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 11.08.08:

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:

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 eine geringe Mehrlänge bei Fahrten in den Stadtteil Neustädter See.

Der überwiegende Teil der Siedlung Eichenweiler ist außerdem 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 nur die Anwohner des Heideweges und Griesemann-Privatweges (bzw. dort ansässige Handwerksbetriebe oder Dienstleistungsunternehmen) statt dieser Straße bei einer gewünschten Fahrt in den Stadtteil Neue Neustadt ersatzweise über die Salvador-Allende-Straße/ Barleber Straße fahren müssen.

Diese Änderung von Fahrtbeziehungen wird für zumutbar erachtet im Verhältnis zur Erhöhung der Attraktivität des Zoogeländes, der Würdigung aller Betroffenen bei anderen Verkehrsführungsvarianten und unter Beachtung von Kostenaspekten.

**Beschluss 2.31:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.32: Handwerkskammer Magdeburg, Schreiben vom 06.08.08:

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:

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 eine geringe Mehrlänge bei Fahrten in den Stadtteil Neustädter See.

Der überwiegende Teil der Siedlung Eichenweiler ist außerdem 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 nur die Anwohner des Heideweges und Griesemann-Privatweges (bzw. dort ansässige Handwerksbetriebe oder Dienstleistungsunternehmen) statt dieser Straße bei einer gewünschten Fahrt in den Stadtteil Neue Neustadt ersatzweise über die Salvador-Allende-Straße/ Barleber Straße fahren müssen.

Diese Änderung von Fahrtbeziehungen wird für zumutbar erachtet im Verhältnis zur Erhöhung der Attraktivität des Zoogeländes, der Würdigung aller Betroffenen bei anderen Verkehrsführungsvarianten und unter Beachtung von Kostenaspekten.

**Beschluss 2.32:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.33: Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.08.08:

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.

**Beschluss 2.33:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

### **Anlagen:**

DS0214/10 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

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

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

**C. Anlagevermögen**

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	30.09.2010
-----------------------------------	------------