

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0462/11	Datum 01.11.2011
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	07.02.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	06.03.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	08.03.2012	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	12.04.2012	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

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 2. 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 13.10.10 und Rechtsanwalt Andreas Thiele & Co. namens und in Vollmacht für die Wohneigentumsgemeinschaft Schöppensteg 87 – 91a, Schreiben vom 01.11.10:

a) Stellungnahme:

Die Bürger sind Anlieger (Grundstückseigentümer) unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend. Es wird Widerspruch gegen die Planung eingelegt, die gravierende Abwägungsmängel und fehlerhafte Aussagen beinhaltet.

Es wird angeregt, den Zooparkplatz nicht östlich und südlich, sondern östlich und nördlich um das Schulgelände zu planen.

Begründung:

Weder in Begründung noch Umweltbericht ist eine belastbare Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Nord- und Südvariante zur Lage des Parkplatzes erfolgt. Eine sinnvolle Arrondierung vorhandener Wohnflächen ist nicht nur nördlich der Schule möglich, sondern auch südlich auf der ehemaligen Kleingartenfläche. Eine Vermarktung zur Wohnnutzung dürfte hier auch einfacher sein als in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Grundschule mit Hortnutzung.

Ein Konfliktpotential zwischen Schule und Parkplatz dürfte gering sein aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten. Der Zooparkplatz im Norden würde auch für eine zukünftig dort realisierte Gastronomie in kurzer Entfernung liegen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung würde durch Anlage eines durchgehenden Lärmschutzwalles komplett vermeidbar sein.

Die in der Abwägung und Begründung enthaltene Aussage, dass der zukünftige Zooparkplatz im Grenzbereich zum eigenen Wohngrundstück tiefer liegen wird und insofern die Auswirkungen gering sein dürften, ist nicht gesichert. Zu beachten ist dabei auch die vorhandene Hochdruckgasleitung, in deren Bereich Höhenveränderungen aufgrund zu beachtender Normen kritisch sein dürften.

Für die Behauptung, der Lärmschutz bei der Nordvariante des Parkplatzes sei kostenintensiver als im Süden, gibt es keinen Nachweis.

Demgegenüber wurde nicht untersucht, ob die Erschließung (öffentliche Anliegerstraße, Geh- und Radweg) bei der Nordvariante nicht kostengünstiger würde als bei der Südvariante des Parkplatzes.

Das Vorbeiführen des Besucherverkehrs am Schulgelände wird als nicht nachteilig angesehen, da die Hauptnutzungszeit des Zoos von der Nutzungszeit des Schulgeländes abweicht.

Ein wesentlicher Vorteil der Nordvariante, nämlich der mögliche Verbleib des Grundstückes GEE südlich der Schule, wurde in der Abwägung der Varianten gar nicht bewertet.

Ein nördlich liegender Parkplatz böte außerdem im vorderen Bereich bessere Möglichkeiten für die Nutzung als Busstellplatz. Auch die Sichtverhältnisse im Zufahrtsbereich zum zukünftigen Zooparkplatz würden aufgrund der rechtwinkligen Lage der Straße zur Einfahrt günstiger als im Süden mit der bestehenden Schräglage und Straßenkrümmung sein. Da diese Belange nicht bewertet wurden, besteht hier ein erheblicher Abwägungsmangel.

Die Legalisierung und Aufwertung sowie Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit der derzeit zu Dauerwohnzwecken genutzten ehemaligen Bungalows bzw. Wochenendhäuser südlich der Biotope steht in einem eklatanten Widerspruch zur Abwertung und Verschlechterung der Nutzbarkeit der südlich und östlich an den geplanten Südparkplatz angrenzenden Wohngrundstücke. Die Bevorzugung der offensichtlich bisher nicht legitimiert genutzten Grundstücke südlich der Biotope stellt im Verhältnis zur Benachteiligung der rechtmäßig erworbenen und genutzten Grundstücke im süd- und südöstlichen Bereich der Grundschule einen klaren Verstoß gegen das Gebot der Verhältnismäßigkeit staatlichen Handelns dar. Eine eingehende rechtliche Überprüfung dieses Handelns durch einen Rechtsbeistand behalten wir uns ausdrücklich vor.

Verbunden mit der Legitimierung der Wohnnutzung und zukünftiger öffentlicher Erschließung ist ein erheblicher Wertzuwachs der dortigen Grundstücke. Dem entgegen würden die Grundstücke, welche östlich zukünftig an den Parkplatz des Zoos anliegen, eine wesentliche Grundstückswertminderung hinnehmen müssen.

Als Alternative wird deshalb vorgeschlagen:

Der Zooparkplatz wird nördlich und auf der gesamten östlichen Rückseite der Grundschule Am Vogelgesang errichtet. Zum Schutz der im nördlichen Bereich des Parkplatzes befindlichen Wohnbebauung wird ein dort angrenzender durchgängiger Lärmschutzwall errichtet. Eine öffentlich gewidmete Stichstraße mit Wendeschleife in diesem Bereich entfällt.

b) Abwägung:

Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen für die Errichtung des Zooparkplatzes wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, welche im Ergebnis zu Kenntnissen über

Bodenbelastungen führten.

Außerdem wurde durch die Zoo gGmbH Grunderwerb durchgeführt und Verhandlungen mit Grundstückseignern geführt, was im Ergebnis wesentlichen Einfluss auf die Durchführungsmöglichkeiten der Planung mit sich brachte.

Unter Beachtung der somit geänderten Rahmenbedingungen der Planung wird mit dem dritten Entwurf zum B-Plan nun die nördliche Lage des künftigen Zooparkplatzes der Planung zu Grunde gelegt und damit den Vorschlägen des Bürgers und Rechtsanwaltes in Bezug auf die geänderte Lage des Parkplatzes Rechnung getragen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Bürger 1, Schreiben vom 13.10.10 und Rechtsanwalt Andreas Thiele & Co. namens und in Vollmacht für die Wohneigentumsgemeinschaft Schöppensteg 87 – 91a, Schreiben vom 01.11.10:

a) Stellungnahme:

Als Alternative wird deshalb vorgeschlagen:

Der Fuß- und Radweg zur Verbindung der Stadtteile Neue Neustadt und Eichenweiler wird südlich an der Grundschule (wo bereits jetzt ein Fußweg geplant ist) und an dem südlichen Ende des Parkplatzes in östlicher Richtung vorbeigeführt und dann am östlichen Rand des Plangebietes in nördlicher Richtung fortgeführt. Der Fuß- und Radweg kann somit als zweiter Zu- und Abgang für den Zooparkplatz dienen. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes auf dem Gelände der ehemaligen Kleingärten wird ein Wohngebiet mit privater Stichstraße errichtet. Die dortigen Grundstücke dienen als Ausgleich für die privaten Eigentümer der nördlich der Grundschule gelegenen Grundstücke. Ein Ausgleich für den Eigentümer des südlich der Schule gelegenen Bauernhofs ist nicht erforderlich, da dieses Grundstück erhalten bleiben kann. Die beiden geplanten Lärmschutzwälle im Planungsgebiet entfallen. Insgesamt müsste die Verwirklichung dieser Variante zu geringeren Kosten als die Umsetzung der derzeitigen Pläne führen.

b) Abwägung:

Die Lage des Fuß- und Radweges verbleibt nördlich des geplanten Zooparkplatzes. Da dieser Weg in wesentlichem Maße der Zuwegung zur Schule dient, müsste eine Querung des Zooparkplatzes erfolgen, was vor allem für die Kinder zu einer vermeidbaren Gefährdung führen würde. Eine durchgängige Einzäunung der zwei Teile des Zooparkplatzes beidseitig des Weges hätte wesentliche organisatorische Nachteile und höhere Kosten zur Folge (zweite Zufahrt mit Gebühreneinrichtung, Zaunanlagen).

Eine Überplanung der ehemaligen Kleingartenfläche für Einfamilienhausbebauung ist nicht vorgesehen, da diese Grundstücke sich im Eigentum der Zoo gGmbH befinden und deshalb für Zoonutzungen vorgesehen werden sollen.

Das Grundstück mit der privaten Hobbylandwirtschaft bleibt von der Planung unberührt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Bürger 2, Schreiben vom 26.10.10:

a) Stellungnahme:

Der Bürger trug als Vertreter einer Erbengemeinschaft nachfolgende Stellungnahme zur Niederschrift vor:

Es werden Bedenken erhoben zur Lage der geplanten Wendeanlage am Nordende der rückzubauenden Straße Am Vogelgesang. Diese Wendeanlage würde das eigengenutzte Grundstück stark belasten und zu nah am Wohngebäude platziert sein. Außerdem würde der vorhandene Elektroverteilerkasten (Anschlussstelle für drei Nutzer) umverlegt werden müssen.

b) Abwägung:

Die Wendeanlage wurde verschoben, sie liegt außerhalb des Grundstückes des betroffenen Bürgers.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Bürger 2, Schreiben vom 26.10.10:

a) Stellungnahme:

Weitere Bedenken bestehen hinsichtlich der Lage des geplanten Fuß-/Radweges an der Ostseite des Grundstückes der Erbgemeinschaft. Der Weg an sich wird akzeptiert, allerdings nicht die Verschiebung um ca. 5 m nach Westen, um den östlich anliegenden Grundstücksbesitzern mehr Grundstücksfläche und Abstand zu deren Einfamilienhäusern zu verschaffen. Bei Realisierung der Planung würde die derzeitige Nutzung als Pferdekoppel, die aufrecht erhalten werden soll, unmöglich gemacht, da zu viel Weide- und Nutzungsfläche verloren ginge.

b) Abwägung:

Die Verschiebung des Weges nach Westen dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und den privaten Belangen der östlich angrenzenden Wohngrundstücke bzw. deren Nutzern und Eigentümern. Bei Lage des Weges direkt an der östlichen Plangebietsgrenze würde dieser Weg unmittelbar an Terrassen und Wohngebäuden vorbei führen. Veränderungen an diesen Grundstücken hinsichtlich Lage der Terasse oder Fenster sind praktisch nicht möglich (Doppelhaushälfte). Die Verschiebung des Weges gemäß Festsetzungen des B-Planes bedingt bei Planrealisierung die Inanspruchnahme von ca. 20 bis 25 % der bestehenden Weidefläche. Die Belange der Wohnnutzung werden im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als die Belange der Hobbytierhaltung.

Beschluss 2.4 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Bürger 3, Schreiben vom 30.10.10:

a) Stellungnahme:

Als Grundstückseigentümer im Mischgebiet und Betroffener wird angeregt, die Einmündung der Straße Am Vogelgesang in den Schöppensteg mit einer Ampelanlage zu versehen. Mit der Schließung der Straße Am Vogelgesang für den Durchgangsverkehr ist die Zu- und Abfahrt ausschließlich über diese Einmündung möglich. Durch die Situation, dass der Schöppensteg Hauptstraße ist, kommt es zu einem Rückstau der Zoobesucher in der Straße Am Vogelgesang, ein Verkehrschaos ist vorprogrammiert. Den Zoobesuchern und den gewerblichen Mietern des Eigentumsgrundstückes muss jederzeit eine zügige An- und Abfahrt gewährleistet werden.

b) Abwägung:

Eine Vorplanung zur Umgestaltung des Knotenpunktes Schöppensteg/ Straße Am Vogelgesang/ Curiestraße wurde beauftragt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor. Zielstellung ist dabei auch die Einordnung einer Lichtsignalanlage. Durch die Verlagerung des Hauptanteils des zukünftigen Zooparkplatzes nach Norden und die damit verbundene Zu- und Ausfahrt nördlich der Schule entsteht ein deutlich größerer Abstand zu diesem Knotenpunkt. Damit verbunden wird eine geringere Gefährdung durch Rückstau sein.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Bürger 5 im Namen von 11 weiteren Grundstücksbesitzern (Unterschriftenliste), Schreiben vom 25.04.09:

a) Stellungnahme:

Gegen die mögliche Variante einer Verkehrsführung durch den Wachtelsteg als Ersatz für die zu schließende Straße Am Vogelgesang wird Widerspruch eingelegt. Das würde die Wohnqualität in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.

b) Abwägung:

Die Bedenken der Bürger sind gerechtfertigt. Die Straße Wachtelsteg ist hinsichtlich Verkehrsraumbreite und Ausbaugrad nicht zur Aufnahme zusätzlichen Verkehrs geeignet. Allerdings wurde diese Verkehrsführung keiner der bisherigen Entwurfsvarianten des B-Planes zu Grunde gelegt. Lediglich im Rahmen grundsätzlicher Überlegungen zur Verkehrsführung wurde diese mit untersucht, aber nicht für geeignet befunden.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.7 Zoologischer Garten Magdeburg gGmbH, Schreiben vom 17.03.11:

a) Stellungnahme:

Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen im Bereich des geplanten Zooparkplatzes gemäß zweitem Entwurf zum B-Plan erfolgte eine erneute Prüfung der Lage und Größe sowie Kosten des zukünftigen Besucherparkplatzes.

Hiermit wird um Planänderung dahingehend gebeten, dass der Parkplatz nach Norden verschoben wird. Die vormalige Kleingartenfläche soll dann als private Grünfläche festgesetzt werden. Das Grundstück der Eigentümer im GEE soll ebenfalls nicht für den Parkplatz in Anspruch genommen werden, ein Flächentausch entfällt damit.

Dafür soll nördlich der Grundschule der maximal mögliche Flächenteil zukünftig als Parkplatz genutzt werden können. Die Zufahrt zum Zooparkplatz würde nördlich der Schule liegen. Südöstlich der Grundschule sollte lediglich eine Notausfahrt entstehen. Eine sogenannte Verkehrsmischfläche kann hier den Fahrzeugverkehr für Schwerbehinderte sowie den fußläufigen Verkehr der Zoobesucher aufnehmen.

b) Abwägung:

Der Parkplatz wurde im dritten Entwurf gemäß Stellungnahme der Zoo gGmbH nördlich und östlich der Schule angeordnet.

Nicht gefolgt wird der Anregung bezüglich der Festsetzung der ehemaligen Kleingärten als private Grünfläche. Nach Nutzungsaufgabe ist diese äußerlich gut erschlossene Fläche zu hochwertig für eine dauerhafte Grünnutzung. Auch unter Beachtung der räumlichen Verhältnisse des Zoos soll hier eine Erweiterungsmöglichkeit für zoonaher Nutzungen wie Verwaltung, Gäste- und Betriebswohnungen oder Schulungsräume etc. ermöglicht werden. Eine private Grünnutzung wäre auch bei dieser Festsetzung zulässig, soll aber nicht die einzige mögliche Dauernutzung darstellen.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

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

Anlagen:

DS0462/11 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen

Finanzielle Auswirkungen

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<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	27.04.2012
-----------------------------------	------------