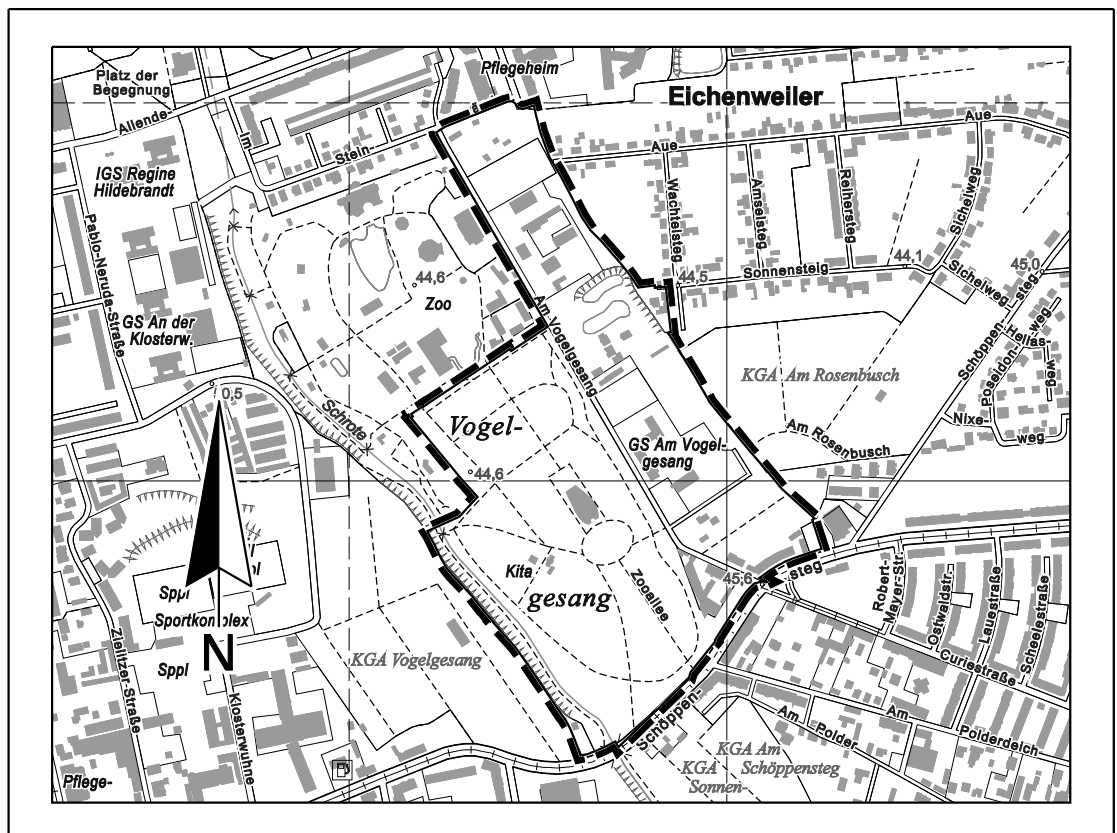


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 121-2

Am VOGELGESANG / ZOO

Stand: Dezember 2013



Planverfasser:

Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2013

1.0 Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan neben der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin sind darzustellen:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2.0 Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am Vogelgesang/Zoo“ wird aufgestellt, um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Erweiterungsmaßnahmen des Zoologischen Gartens Magdeburg sowie die damit im Zusammenhang stehende Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Zoos.

Dabei sind folgende wesentliche Inhalte zu benennen:

- Für den Zoo wird eine Erweiterung in den Vogelgesangpark geplant. Dabei entsteht die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb der Parkanlage für ein neues Eingangs- und Verwaltungsgebäude.
- Der Zoo erhält Erweiterungsflächen östlich der Straße Am Vogelgesang für neue Tiergehege und Tierunterkünfte. Weiterhin wird Baurecht geschaffen für einen neuen Zooparkplatz.
- Die verkehrliche Erschließung wird grundlegend verändert durch die Schließung der Straße Am Vogelgesang. Ersatz wird geschaffen durch die Neuanlage eines Fuß- und Radweges östlich der Zooerweiterungsfläche, dieser Weg erhält Anschluss an die Siedlung Eichenweiler. Durch die Straßenschließung und Zooerweiterung werden auch Neuordnungen von stadtechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen erforderlich.
- Entlang der Ostseite der Straße Am Vogelgesang entsteht Baurecht für neue Wohnbebauung bzw. zulässige Wohnnutzung für den Bereich ehemaliger Wochenendhäuser.
- Das Schul- und Hortgelände der Grundschule „Am Vogelgesang“ wird im Bestand gesichert und in die neuen Nutzungen im Umfeld integriert.
- Die bestehenden Biotope werden im Bestand gesichert.

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Er ermöglicht bzw. ordnet die Wiedernutzung bzw. Nutzungsverdichtung von innerstädtischen Flächen, die bereits gut erschlossen sind und entspricht somit einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Grundsätzlich entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen des sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Natur und Boden.

Die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Zur Berücksichtigung der Emissionen von Verkehr und bezüglich der Auswirkungen der Erweiterung der Zoonutzung wurden verfahrensbegleitend mehrere schalltechnische Gutach-

ten, ein Geruchsgutachten, ein Schadstoffgutachten und faunistische Gutachten sowie Bodengutachten erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet und sichern im Ergebnis bei Planrealisierung gesunde Wohnverhältnisse für bestehende und geplante Wohnnutzung sowie die angemessene Berücksichtigung der betroffenen umweltrechtlichen Belange.

4.0 Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 10.06.2004, den B-Plan 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“ aufzustellen. Nach dem Aufstellungsbeschluss fand bereits eine Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange statt vom 01.07. bis 01.08.04.

Mit der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23.09.04 wurde die Erarbeitung eines Umweltberichts erforderlich. Mit Schreiben vom 20.12.04 wurde die untere Naturschutzbehörde aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu äußern.

Am 07.11.07 fand eine Bürgerversammlung statt als frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB. Im Rahmen dieser Veranstaltung und im Nachgang dazu gingen diverse Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände wurden zum Vorentwurf beteiligt mit Anschreiben vom 16.01.07 mit Frist bis zum 16.11.07.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich bzw. erforderlich in die Planung eingearbeitet.

Einige Stellungnahmen von Bürgern und Behörden führten zu Abwägungsbeschlüssen. Eine erste Beschlussfassung zu Abwägungsergebnissen wurde am 08.05.08 herbeigeführt zu den Belangen, welche die Erweiterung des Zoos in den Vogelgesangpark und den Neubau des Eingangsgebäudes betrafen. Zu den weiteren Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden Abwägungsbeschlüsse durch den Stadtrat im Zusammenhang mit dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung herbeigeführt am 03.07.08.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 15.08. bis zum 15.09.08. Dabei gingen zahlreiche Stellungnahmen von privaten Betroffenen und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im Ergebnis der Auswertung dieser Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich im Osten erweitert und mehrere Veränderungen von Planinhalten vorgenommen. Die Erarbeitung eines zweiten Entwurfs zum Bebauungsplan und erneute Abwägungsbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen waren die Folge. Aufgrund des großen öffentlichen Interesses und einer Vielzahl von vorliegenden Anregungen insbesondere zur verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebietes wurden zunächst diverse weitere Varianten zur Verkehrsproblematik untersucht einschließlich von Gutachten zu berührten ökologischen Belangen, Kosten von Straßen- bzw. Brückenlösungen wurden ermittelt und Verkehrszählungen durchgeführt. Zur geplanten Schließung der Straße Am Vogelgesang wurde ein gesonderter Stadtratsbeschluss herbeigeführt am 24.04.10, welcher die Grundlage bildete für den dann erarbeiteten zweiten Entwurf zum Bebauungsplan sowie zugehörige Abwägungsbeschlüsse. Der Stadtrat beschloss am 19.08.10 erneute Abwägungsergebnisse und den zweiten Entwurf zum B-Plan sowie die Änderung des Geltungsbereichs. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 01.10. bis 01.11.10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt vom 27.09. bis 27.10.10.

In Auswertung dieser Beteiligungsverfahren wurden keine wesentlichen Änderungen am Planinhalt vorgenommen. Dennoch wurde nachfolgend die Erarbeitung eines dritten Entwurfs erforderlich. Seitens der Zoo gGmbH beauftragte Baugrunduntersuchungen im Bereich des geplanten Zooparkplatzes ergaben Hinweise auf wesentliche Bodenbelastungen, die im Ergebnis der fachlichen Bewertung zur Veränderung der Lage des geplanten Parkplatzes führten und zur notwendigen Anpassung der Festsetzungen im Umfeld des Parkplatzes. Der dritte Entwurf zum Bebauungsplan und weitere Ergebnisse der Abwägung wurden vom

Stadtrat am 12.04.12 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.05. bis 08.06.12, die von der Entwurfsänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 27.04. bis 29.05.12.

Im Ergebnis und in Auswertung dieser Beteiligungen ergab sich kein weiterer Bedarf der Änderung des Planungskonzeptes.

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen für die Zooerweiterung bestehen praktisch nicht. Die in zurückliegenden Jahren erfolgten diesbezüglichen Untersuchungen einer Erweiterung nach Norden, Westen und Osten kamen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung nach Osten und in den Vogelgesangpark (bei minimaler Nutzung für Tierhaltung) die Vorzugsvariante darstellt. Lediglich die Erweiterung nach Norden auf einer sehr kleinen Fläche (zwischen Schulen und Parkplatz Im Steingewände auf derzeitiger Grünfläche bis zur Salvador-Allende-Straße unter Errichtung eines neuen Eingangsgebäudes an der Salvador-Allende-Straße) war vor der Erweiterung nach Süden empfohlen worden. Diese Erweiterung wurde allerdings aus wirtschaftlichen Gründen und wegen zu geringer Flächenverfügbarkeit vom Eigenbetrieb Zoo zunächst nicht weiterverfolgt. Die Errichtung eines neuen Eingangs im Süden hat aufgrund der Lage im Vogelgesangpark einen repräsentativeren Charakter und auch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Lage des neuen Eingangsgebäudes nimmt den historischen Bezug zur ehemals vorhandenen Bebauung des Gesellschaftshauses auf und wird aus Gründen des Denkmalschutzes befürwortet.

Bei Aufrechterhaltung der Straße Am Vogelgesang wäre die Trennung zwischen Besucher- und Wirtschaftsgelände Zoo und Wirtschaftsgelände bestehen geblieben. Bauliche Erweiterungen und Gehegenutzungen für Besucher wären dann hier ausgeschlossen, was einen höheren Druck zur Tierhaltung im Bereich der geschützten Parkanlage Vogelgesang und weitere bauliche Verdichtung im eigentlichen Zoobereich zur Folge hätte. Als Alternative käme bei dieser Variante eine Brückenlösung über die Straße Am Vogelgesang in Frage, welche mit sehr hohen Kosten verbunden wäre. Diese Variante, die in der Vorentwurfsphase untersucht wurde, ist deshalb nicht dem B-Plan-Entwurf zu Grunde gelegt worden. Gleiches gilt für Tunnelvarianten.

Für die Flächen östlich der Straße Am Vogelgesang bestand als Alternative vorrangig die Beibehaltung des derzeitigen Zustands. Die Gärten wären bestehen geblieben, die brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Flächen wären einer weiteren Sukzession überlassen. Das Grundstück mit der ehemaligen Lauben- und Wochenendhausbebauung wäre als Sondergebiet Wochenendhäuser oder als Grünfläche/Kleingärten festgesetzt worden. Dies hätte jedoch Nutzungsuntersagungen und teilweisen Rückbau von Baukörpern erfordert. Der mit der B-Plan-Aufstellung verbundene Rechtsstatus zukünftigen Baulands für diese Grundstücke wird für angemessener gehalten. Außerdem dient die favorisierte Baulandausweisung der Innenentwicklung und sinnvollen Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Für die Aufteilung der Nutzungen und Flächen östlich der Straße Am Vogelgesang wurde als Alternative die Lage des zukünftigen Zooparkplatzes südlich und östlich der Schule untersucht. Diese Variante hatte den Vorteil der Erschließung weiterer Wohnbauflächen im Anschluss an die vorhandenen Wochenendhäuser sowie eine Zufahrtsmöglichkeit zum Parkplatz vor dem Schulgelände (Verkehrsminderung). Im Ergebnis von Baugrunduntersuchungen und der dabei festgestellten wesentlichen Bodenbelastungen wurde im dritten Entwurf diese ehemalige Vorzugsvariante verworfen, um Eingriffe in die belasteten Bodenbereiche zu minimieren, der Zooparkplatz wurde nach Norden verschoben. Die Planungsalternative wäre die Beibehaltung der ursprünglichen Planung gewesen, allerdings hätte dies wesentliche Kostensteigerungen für die Planrealisierung erbracht, so dass diese Variante nicht weiter verfolgt wurde. Vorteil der Planung gemäß Satzung zum B-Plan ist außerdem der Erhalt eines privaten Grundstücks mit Hobbylandwirtschaft und zugehöriger Bebauung.