

Begründung

zur Satzung zum Vorhaben und Erschließungsplan

der Stadt

Schönebeck

vom 11.6.1992

Begründung zur Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt **Schönebeck**

Die StVV beschließt die nachfolgende Satzung und billigt den Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des § 246 a Abs. 1 Nr. 6 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt 1, Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (Bundesgesetzblatt 1990 II, Seite 885, 1122) in Verbindung mit § 55 der Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investition der Gemeinden (BauZVO) vom 20.7.1990 (GBI.DDS I S. 739, geändert durch Gesetz zur Einführung d. Güb, die BauO vom 20.7.1990, GBI I S. 950).

1. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 1.1 Das Vorhaben ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - 1.2 Die Durchführung des Vorhabens ist dringlich:
 - 1.2.1 Die Versorgung der Bürger von Schönebeck mit einer ausreichenden Einkaufsmöglichkeit muß unverzüglich erfolgen. Das Gutachten zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Schönebeck vom Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH hat ergeben, daß Schönebeck ein Einkaufszentrum in dem Bereich benötigt, da anderenfalls Kaufkraft abfließt. Die schnelle Planungsmöglichkeit über den Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht eine rasche und zeitnahe Befriedigung dieser Handelserfordernisse.
 - 1.2.2 Die Stadt Schönebeck ist dringend angewiesen auf die ca. 300 neuen Arbeitsplätze, die sich durch diese Baumaßnahme und durch den Betrieb des Einkaufszentrums ergeben.
 - 1.3 Der Vorhabenträger (EDEKA Sachsen-Anhalt) ist eine leistungsfähige Gesellschaft, die wirtschaftlich und organisatorisch in jeder Weise geeignet ist, das Einkaufszentrum zu betreiben. EDEKA wird verpflichtet, das Einkaufszentrum innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach rechtskräftig erteilter Baugenehmigung fertigzustellen. Die Fertigstellung der Erschließung muß durch entsprechende Bestätigung einer deutschen Großbank abgesichert sein. Die Erschließungsmaßnahmen werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen den Parteien geregelt, der bis zur Erteilung der rechtsaufsichtlichen Genehmigung abgeschlossen sein muß.

2. Räumlicher Geltungsbereich ✓

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich auf das Sondergebiet, das im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Es grenzt im Osten an den Solgraben, im Süden an die Stadionstraße, im Westen an die Magdeburger Straße, im Norden an das Gelände der ehemaligen Düngemittelfabrik und an die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Diese Flächen sind im Übersichtsplan und Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes markiert und erstrecken sich auf folgende Grundstücke:

Flur 1: Flurstücke 487/135 und 486/135 in den Größen von 59.287 qm und 3.570 qm (s. Kaufvertrag vom 4.6.1991, Notar Peter Krolopp, Urkunden-Nr. 620/1991)

Flur 14 : Flurstück 1/1 Ackerland, 14.010 qm Gemarkung Salzelmen, (Notarin Katrin Radszoweit)

Flur 9: Flurstück 20/10, Ackerland, 5.472 qm

3. Erfordernis der Planaufstellung

Auslöser für das Verfahren ist die Notwendigkeit, die Bewohner der Stadt Schönebeck zu versorgen.

In dem Gutachten von ISH, dem Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, wurde nachgewiesen, daß in dem Bereich Schönebeck eine Unterversorgung an Handelsflächen besteht. Dies bewirkt die Gefahr des Kaufkraftabflusses, da die Bevölkerung die Versorgung durch Einkaufszentren wünscht.

4. Ziele des Vorhabens ✓

Das EDEKA Einkaufszentrum soll die Versorgung von Schönebeck sicherstellen und auch den Einwohnern der benachbarten Gemeinden ein attraktives Einkaufszentrum in der Nähe bieten, so daß lange Wege zu entfernteren Einkaufszentren nicht erforderlich sind. Durch das Einkaufszentrum wird auch eine drohende weitere Zersiedelung durch andere Zentren an ungünstigen Standorten verhindert. Letztlich dient das Objekt auch der langfristigen Sicherung von ca. 300 Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

5. Einfügung in die städtebauliche Entwicklung

Das EDEKA-Einkaufszentrum ist ein städtebaulicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im Stadtteilzentrum durch die nun ortsnahe Versorgungsmöglichkeit der Wohnbevölkerung. Die Stellung dämmt eine Ausuferung der Zersiedelung ein. Die Zentrenbildung wird forciert, um einen sonstigen unkontrollierten Wildwuchs von Fachmärkten und SB-Warenhäusern zu vermeiden. Es verbleibt genügend Spielraum um das innere Stadtzentrum zu entwickeln; insbesondere deshalb, weil in dem hier geplanten Einkaufszentrum überwiegend Verkaufsangebote vorgesehen sind, die im Innenstadtbereich nicht vorhanden sind oder sein sollen, wie z.B. ein Baumarkt, ein Gartencenter, Fachmärkte und ein SB-Warenhaus. Die Situierung ermöglicht ausreichendes und bequemes Parkplatzangebot sowie eine gute verkehrstechnische Erreichbarkeit.

Das Vorhaben fügt sich in die Festsetzung des Flächennutzungsplanes ein.

6. Überörtliche Belange im Zusammenhang mit Zielen der Raumordnung, Landesplanung sowie Regionalplanung

In dem Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt ist der Raum Schönefeld als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum vorgesehen. In einem Mittelzentrum sind die Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes gem. § 2.1.1 bereitzustellen. Die Ausweisung des Sondergebietes erfüllt die Anforderungen zur Bindung solcher Einkaufszentren an Orte der mittleren Stufe. Der Einzugsbereich und Verflechtungsbereich des Einkaufszentrums eines Mittelzentrums wird nicht überschritten, insbesondere nicht hinsichtlich des Oberzentrums Magdeburg. Er ist städtebaulich integriert.

Die verbrauchernahe Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung bleibt und wird gewährleistet.

7. Ergebnis des Abwägungsverfahrens

Private Belange werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Die möglichen Beeinträchtigungen der Anwohner im Bereich Stadionstraße 1-3 durch den zunehmenden Verkehrslärm an- und abfahrender Zentrumsbesucher und -belieferer werden ausgeglichen. Es ist vorgesehen den Investor EDEKA im Durchführungsvertrag zu Schallschutzmaßnahmen zu verpflichten, soweit die Lärmbeeinträchtigungen in Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum die maßgeblichen Grenzwerte dort überschreiten.

Die Grundstücksverhältnisse sind geklärt; durch den Flächennutzungsplan sind keine eigentumsrechtlich relevanten Spannungen zwischen dem Sondergebiet und anderen Nutzungsflächen zu erwarten.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit hat ergeben, daß die von dem Vorhaben ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen verantwortbar sind und durch flankierende Maßnahmen angemessen gemildert werden können. Besondere Belange des Naturschutzes sind nicht berührt.

Regenwasser wird überwiegend intern versickert werden unter den Parkflächen und Grünflächen mittels großdimensionierter Drainagerohre.

Die Stellplätze und Freiflächen werden weitgehend begrünt, zur Wohnbebauung hin ist eine 5 m breite, hochwachsende Bepflanzung zur Abschirmung verbindlich vorgesehen.

Der Solgraben mit Grünsteifen wird durch das Vorhaben nicht angetastet.

Der Anschluß an das Fernwärmenetz verhindert von vorneherein Immissionen von Feuerungsanlagen vor Ort.

Ein Problem des Abwägungsverfahrens ist die Wirkung des Einkaufszentrums auf die Stadt Magdeburg und deren südlichen Einzugsbereich. Magdeburg und Schönebeck werden aus ihren Stellungen als Oberzentrum, bzw. Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum eindeutige Funktionsaufgaben zugewiesen. Das geplante Vorhaben in Schönebeck ist nicht überdimensioniert. Insoweit besteht keine Konfliktlage zum Oberzentrum Magdeburg, zumal der Investor EDEKA auch im Süden Magdeburgs in der Salbker Chaussee ein Zentrum realisiert und darin keinen Widerspruch zum Zentrum in Schönebeck sieht.

Die Verkehrsanbindung hat Probleme erkennen lassen hinsichtlich der Anbindung des Vorhabens an die Magdeburger Straße. Die Flüssigkeit des Verkehrs dort war gefährdet durch die dicht aufeinanderfolgenden Zufahrten aus Stadionstraße, Tankstelle Friedhofs- und Sportplatzeinfahrt und der zusätzlich geplanten LKW-Zufahrt. Das Problem konnte durch entsprechende Umplanung in Abstimmung mit den Straßenplanungsbehörden entschärft werden. Die LKW-Zufahrt wird zum einen umgelegt mit Zufahrt von der Stadionstraße.

Zum anderen sind für die o. a. Knotenpunkte Ampelanlagen vorgesehen und die Tankstellenzu- und ausfahrten so zusammengelegt, daß sie nicht im Staubereich Magdeburger Straße Ecke Stadionstraße liegen.

Die Versorgung mit Energie und Wasser, sowie die Entsorgung von Abwasser und Abfall konnten befriedigend gelöst werden.

8. Ausnahmen

8.1 Sofern aus gründungstechnischen Gründen für den Bereich des jetzt vorgesehenen Möbelmarktes eine geringfügige Verschiebung des Baukörpers erforderlich werden sollte, wird dies ausnahmsweise zugelassen. Dabei darf aber dessen prinzipielle Lage auf dem Grundstück nicht verändert werden. Die zulässige Verschiebung darf insbesondere keine Auswirkungen auf die Umweltbelange und nachbarschaftliche Belange haben.

~~8.2 In wirtschaftlich begründeten Fällen können ausnahmsweise im Bereich des~~

~~Möbelmarktes als Ersatz folgende andere Fachmarktbereiche zugelassen werden: Textilien, Schuhe, Autoteile/-zubehör, Teppich und Teppichböden, Elektroartikel.~~

~~-Die SB-Warenhausflächen sind jedoch hiervon ausdrücklich ausgeschlossen.~~

8.3 Für den Fall, daß eine Prüfung der Grundstücksgrenzen durch das Katasteramt geringfügige Abweichungen zu dem im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Lageplan ergibt, so kann der neueste Lageplan Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan werden.

9. Billigungsbeschuß

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma EDEKA Handelsgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Förderstedter Straße 2 in O-3250 Stassfurt in seiner Fassung vom 30.3.92 nebst Grünordnungsplan unterschrieben von der Firma EDEKA am 11.6.1992 und dem Bürgermeister als Vertreter der Stadt am 11.6.1992 wird hiermit gebilligt.

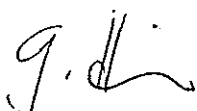
Die Satzung wird hiermit so beschlossen.

10. Beauftragung zum Antrag auf Genehmigung

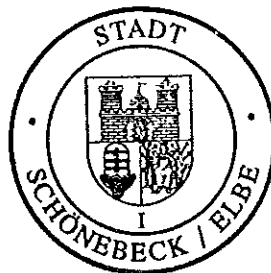
Die StVV beauftragt den Bürgermeister, den Antrag auf Genehmigung bei der Bezirksregierung zu stellen und die Genehmigung nach ihrer Erteilung in ortsüblich vorgeschriebener Form nebst Plan bekanntzumachen.

11. Kein Stadtverordn. von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen

Für keinen der Stadtverordneten der Stadt Schönebeck ist ein Tatbestand der Befangenheit gegeben. Von den Stadtverordneten war daher niemand von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.



Hübner
Präsident der StVV



Haase
Bürgermeister