

S a t z u n g

der

Stadt Schönebeck

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5

Sonder- und Gewerbegebiet Calbesche Straße

Inhaltsverzeichnis:

1. Begründung und Beschreibung des Vorhabens
(ist nicht Bestandteil der Satzung)
2. Teil A - Satzungstext
3. Teil B - Planzeichnung, M 1 : 500 mit zeichnerischen und
textlichen Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken

Begründung und Beschreibung des Vorhabens

Der Investor Saller-Bau Weimar, Richard-Wagner-Str. 19, beabsichtigt, in der Stadt Schönebeck auf nachfolgend beschriebener Fläche, ein Versorgungs- und Gewerbezentrum zu errichten:

- im Osten angrenzend an die Calbesche Straße
- im -Süden an die landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Westen an das Gelände der Deutschen Reichsbahn
- im Norden an die Görtzker Straße
(ehemals Fläche des VEG Zierpflanzen Erfurt).

Die Notwendigkeit ergibt sich u.a. aus

- der zwingenden Forderung, die Stadt zu einem echten Mittelzentrum zu entwickeln und so die Stadt im Landkreis durch eine Vielzahl von Bereichen zu einem Anziehungspunkt für die Bevölkerung herauszubilden;
- der Entwicklung des Umlandes, die dringend eine Reaktion der Stadt erfordert und sichert, daß die Stadt Schönebeck nicht durch "bremsende" Entscheidungen auch bei der Gewerbestandort- und Handelsnetzentwicklung gegenüber anderen Städten stagniert;
- der Überlegung durch die Schaffung eines gesunden Wettbewerbs Leistungsansporn zum Wohle des Bürgers anzuregen;
- dem dringenden Erfordernis in einigen Branchen, insbesondere den Gütern des seltener nachgefragten Bedarfes, attraktive Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu schaffen, um so Kaufkraftabfluß einzudämmen;
- der Lage des Bereiches Bad Salzelmen, die dringend die Verbesserung der Infrastruktur erfordert, was durch das Vorhaben nicht unerheblich gerade bezüglich der Versorgung in einigen Medien positiv beeinflusst wird.

Bei all dem ist nicht zu übersehen, daß Schönebeck mit 50.000 Einwohnern eine gewichtige Rolle im Landkreis und darüber hinaus spielt. Schon dies zeigt, daß der Umfang der Maßnahme durchaus für die Stadt Schönebeck angemessen ist. Es ist das legitime Interesse der Stadt, die Einkaufskraft ihrer Bürger im eigenen Ort zu halten.

Bei dem genannten Bauvorhaben handelt es sich um ein Einkaufszentrum mit angrenzenden Gewerbeflächen.

Im einzelnen gliedern sich die Verkaufsflächen wie folgt auf:

ca. 6 850 qm Läden (Lebensmittel, Industriewaren, Drogerie, Getränke, Sportstudio, Café)
darunter ca. 2 000 qm Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment
ausgenommen Getränke und Drogerie

ca. 5 200 qm im OG Möbel

ca. 935 qm Gartencenter

ca. 1 000 qm überdachte Fläche (Passage)

ca. 4 100 qm Baumarkt

ca. 4 050 qm Teppichmarkt

ca. 990 qm PKW-Einstellplätze

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hier können selbstverständlich, entsprechend den jeweiligen Situationen vor Ort bzw. entsprechend Mieterwünsche, auch andere Einzelhandels- und Dienstleistungsfachbereiche angesiedelt werden.

Die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente wird wie folgt festgeschrieben:

Im Sondergebiet ist generell kein Fach-Einzelhandel in folgenden Sortimenten der mittleren und gehobenen Preisklasse gestattet:

- Uhren
- Schmuck
- Brillen
- Lederwaren
- Schuhe
- Pelze
- Kosmetik (außer drogerietypischer)
- Modeboutiquen
- Brautmoden
- Hochzeitausstatter
- Hutfachgeschäfte
- Miederwaren, Dessous
- Handarbeiten
- Foto-Kino-Optik
- Zoologie und Tierfach-Einzelhandel
- Schreibwaren
- Buchfachhandel.

Desweiteren ist die Ansiedlung von typischerweise in der Innenstadt wirksamzuwerdenden Banken und Sparkassen sowie von Apotheken untersagt.

Auszuschließen ist auch die Ansiedlung ortstypischer Restaurants.

5. Baumarkt

Die Erschließung des Baumarktes erfolgt über einen separaten Eingang. Im Zugangsbereich zum Baumarkt befindet sich ein Informationsstand für Kunden. Neben dem Eingang ist eine Kunden-WC-Anlage angeordnet. Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt von der geplanten Erschließungsstraße aus über einen separaten Eingang zum Lager. Hier ist ein Büro für die Lagerverwaltung vorgesehen.

6. Gartencenter

An den Baumarkt angegliedert befindet sich ein Gewächshaus mit einer westlich angegliederten überdachten Freifläche. Das Warengruppenverzeichnis für den Bereich Gartencenter sieht wie folgt aus:

Baumschule, Schnittblumen, Topfpflanzen und Außenbepflanzung, Blumenzwiebeln, Sämereien, Tiernahrung und Wasserpflanzen, lebende Tiere, Tierzubehör und Aquaristik, Torf, Blumenerde, Dünger, Trockenblumen, Gestecke sowie Saisonartikel.

7. Möbelmarkt

Im 1. OG des Verbrauchermarktes wird ein Möbelhaus mit Lager und Nebenräumen errichtet. Die Anlieferung erfolgt über die gemeinsame LKW-Zufahrt.

8. Teppichmarkt

Östlich ist als separater Baukörper ein eingeschossiger Teppichmarkt angeordnet.

Das Warenangebot sieht wie folgt aus:

- Teppichboden
- Farben
- Bettwaren
- Bodenbeläge
- Tapeten
- Leuchten
- Teppiche
- Gardinen

Im Gewerbegebiet sind 8 Baufelder ausgewiesen. Sie dienen der Ansiedlung von einheimischen Handwerksbetrieben und Existenzgründungen sowie dem Aufbau von gewerblichen Kapazitäten in Form von Neuansiedlungen.

Insgesamt werden voraussichtlich ca. 110 Arbeitsplätze geschaffen, was bei der derzeitigen Arbeitsplatzsituation für die Stadt positiv zu werten ist, zumal traditionelle Unternehmen nur noch stark reduziert oder gar nicht mehr wirksam sind.

Eingeordnet werden

- im Baufeld 1:
Trockenbau, Akustik- und Innenausbau;
- im Baufeld 2:
Service, Ausstellung, Herstellung und Vertrieb
Großküchengeräte und Lüftungstechnik;
- im Baufeld 3:
Kundenservice, Ausstellung und Umschlag
holzverarbeitender Branchen;
- im Baufeld 4:
Tankstelle mit Waschanlage;
- im Baufeld 5:
Stadt- und Kreisreinigung;
- im Baufeld 6:
Stadtwirtschaft.

- im Baufeld 7:
Fenster- und Türenproduktion;
- im Baufeld 8:
Hoch- und Tiefbau.

Das Gewerbegebiet, wird den Charakter eines echten Gewerbeparks
- gekennzeichnet durch eine intensive Begrünung der Randgebiete
des Gebietes, mit ortstypischen Bäumen und Gehölzen begrünter Park-
und Grünflächen sowie nicht versiegelter Stellplätze - haben.

Teil A

Auf Grund des § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253) zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 wird nach Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung am 07. Jan. 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 Sonder- und Gewerbegebiet Schönebeck, Calbesche Straße, erlassen.

§ 1

1. Die Satzung besteht aus:
Teil A - Text zum Satzungsbeschluß
Teil B - Planzeichnung - Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Salzelmen:

Flur 3, Flurstücksnummer 3859/183, 1587/140, 4201/177, 4203/177 und ein Teilstück der Flurstücksnummer 4202/177
3. Geringfügige Änderungen bezüglich textlicher und zeichnerischer Festsetzungen auf der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie auch Nutzungsartenänderungen (im Gewerbegebiet) die sich während der Detailplanung als notwendig erweisen, werden im Rahmen der Baugenehmigungsphase geklärt. Maßstab der Erheblichkeit ist die Einhaltung
 - der Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter) § 8 BauNVO
 - das Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl 0,8 sowie Geschosflächenzahl 1,6

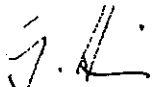
Beauftragung

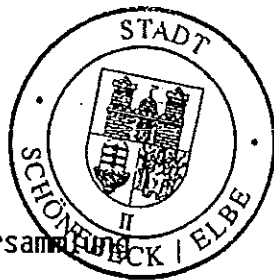
1. Zwischen dem Investor, Saller Bau GmbH Weimar und der Stadtverwaltung Schönebeck ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung gemäß § 246a, Abs. 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Okt. 1986 BGBl. S. 2253, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit § 55 Bauzulassungsverordnung verpflichtet.

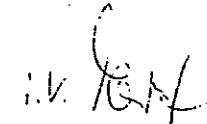
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Stadtverwaltung Schönebeck, für die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 die Genehmigung entsprechend § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen.
3. Die Genehmigung ist nach Erteilung, nebst Satzung, in ortsüblich vorgeschriebener Form bekanntzumachen.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22, Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.


Hübner
Präsident der
Stadtverordnetenversammlung




Haase
Bürgermeister