S A T Z U N G

der Stadt Schönebeck

über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

" Baubetrieb Lüthe "

Entwurf

Schönebeck, Juli 1993

Begründung zur Satzung der Stadt Schönebeck über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 " Baubetrieb Lüthe "

Ziele und Zwecke der Planung sowie Erfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Firma Werner Lüthe aus Schönebeck beabsichtigt, ihren derzeitig in der Wilhelm - Heilge - Str. 35 bestehenden Baubetrieb auf die nachfolgend beschriebene Fläche des Stadtgebietes von Schönebeck umzuverlegen und zu erweitern:

- westlich der Magdeburger Straße in der Gemarkung Frohse, Flur 4, Flurstück 58/5

Beplant und bebaut werden soll das Flurstück Nr. 58/5 mit Betriebs-,Büro-, bzw. Lagerräumen sowie Lagerflächen - Einrichtungen, die für die Funktionstüchtigkeit eines Baubetriebes notwendig sind. Weiterhin ist die Betreibung eines Baustoffhandels auf diesem Grundstück vorgesehen.
Die genaue Lage des Plangebietes ist auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.
Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Vorrausetzungen für die Realisierung des wie vor beschriebenen Vorhabens und für die dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.
Entsprechend der im Baugesetzbuch getroffenen Regelungen zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben liegt dieses Planvorhaben in einem Bereich, wo die planungsrechlichen Grundlagen vor Beginn der Baugenehmigungsphase erst noch zu schaffen sind.
Zutreffend für diesen Planbereich sind die Festlegungen des § 30 des BauGB, d. h., es ist ein Bebauungsplan zu aufzustellen.
Für besonders dringliche Vorhaben, Investitionen und Erschließungsmaßnahmen wurde ergänzend zum BauGB § 246a, Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. §55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung das Rechtsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen, das anstelle des langwierigen Bebauungsplanverfahrens verwendet werden kann.
Zweck dieser zunächst bis 1997 befristeten Regelung ist die beschleunigte Realisierung, u.a. von gewerblichen Planvorhaben.
Die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan setzt voraus, daß

- das Planvorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht baugenehmigungsfähig ist

- die Durchführung des Vorhabens für die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen dringlich ist

- der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb kürzester Zeit zu realisieren

- der Investor der Grundstückseigentümer ist

Die Satzung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Im Entwurf des Fächennutzungsplanes (Bearbeitungsstand 17.12.1992) ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Inhalt der Planung

Zusätzlich zu den Festlegungen auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Satzungstext nähere Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festlegungen (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Dächer, Einfriedung und Grundstücksgestaltung) u.a. getroffen, damit eine geordnete städtebauliche Gestaltung des Gesamtvorhabens gewährleistet ist.

Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die MAWAG. Das geplante Bauvorhaben wird von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150 in der Magdeburger Straße/ Bullenwiesenweg aus versorgt.
- Der Bauherr erhält für sein Grundstück eine eigene Stromzuführung seitens der EVM Anschlußpunkt ist dafür die Trafostation am Bullenwiesenweg.
- Das anfallende Schmutzwasser wird in einer abflußlosen Sammelgrube, die auf dem Grundstück angeordnet wird, gesammelt.
- Das anfallende Regenwasser wird in die auf dem Grundstück angeordneten Versickerungsgräben eingeleitet.
- Die notwendige Versorgung mit Löschwasser erfolgt über Brunnen, die ebenfalls auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden.
- Beheizt werden die Bauvorhaben mit einer individuellen Ölheizanlage. Die Lagerung der Ölvorräte erfolgt in Erdtanks

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Stromversorgung ca. 100.000,- DM
Wasserversorgung ca. 15.000,- DM

Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb kürzester Zeit (so wie es im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird) zu realisieren.

Inhaltsverzeichnis:

1. Begründung und Beschreibung des Vorhabens
(ist nicht Bestandteil der Satzung)

2. Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken

3. Teil B - Satzungstext

S A T Z U N G

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 " Baubetrieb Lüthe "

Aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kap. XIV Abschn. II Nr. I des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und den §§ 5 und 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I Nr. 28 S. 225) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönebeck in öffentlicher Sitzung am 09.09.1993 folgende Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf der Übersichtsskizze der Planzeichnung dargestellt. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Schönebeck, westlich der Magdeburger Straße, in der Gemarkung Frohse, Flur 4, Teilstück des Flurstücks - Nr 58/3.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

Teil A - Planzeichnung des Investors mit zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzung, Übersichtsskizze und Verfahrensvermerken

Teil B - Satzungstext

§ 3

Inhalt der Satzung

1. Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

2. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Erschließungsmaßnahmen sind vom Träger des Vorhabens auf eigene Rechnung durchzuführen.

§ 4

Erläuterungen zu planungsrechtlichen Festlegungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Für das Bauvorhaben sind die im § 8 der BauNVO getroffenen Regelungen (GE) bindend.

2. Gebäudeabmessungen wie in der Planzeichnung.
   Lagerhalle 1- geschossig, Mehrzweckgebäude 2- geschossig.
   Maximale Traufhöhe von 9,00 m ist nicht zu überschreiten.

3. Als Beiplan wird zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ein Grünordnungsplan erstellt. Die nicht überbaubaren 20 v. H. der Grundstücksfläche sollen umweltfreundlich und mit standortgerechten Laubgehölzen und Pflanzen begrünt werden.
   Die auf dem Grünordnungsplan vorgesehene Bepflanzung ist einzuhalten.

4. Für die baulichen Anlagen sind Flach-, Pult- bzw. Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 35 Grad zugelassen.

5. Für die Einfriedung des Grundstücks wird ein Frontgitterzaun mit 1, 90 m Höhe zugelassen.

§ 5

Ausnahmen

Ausnahmen von den Festlegungen der Satzung sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Sie werden im Rahmen der Baugenehmigungsphase von Seiten der Stadt festgelegt.

§ 6

Beauftragung

1. Zwischen dem Investor und der Stadt Schönebeck ist ein öffentlich - rechtlicher Vertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung gemäß § 246a, Absatz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Oktober 1986 BGBl S. 2253, zuletzt geändert durch Anlage I, Kap. XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1980 in Verbindung mit § 35 Bauzulassungsverordnung verpflichtet.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Stadt Schönebeck, für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 die Genehmigung entsprechend § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB bei der Bezirksregierung zu beantragen.

3. Die Genehmigung ist nach Erteilung, nebst Satzung, in ortsüblicher Form bekanntzumachen.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bemerkung:

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

Hübner
Präsident der
Stadtverordnetenversammlung

STADT SCHÖNEBECK / ELBE

Haase
Bürgermeister