

**Begründung zum**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 09**  
**der Stadt Dessau**  
**für das Bauvorhaben**  
**Geschäftszentrum am Rathaus Dessau**

**1. Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Die Planungs- und Zulassungsverordnung der DDR vom 20.06.1990 (BauZVO) hat in zahlreichen Regelungen das Planungs- und Genehmigungsverfahren des Baugesetzbuches modifiziert.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 55 BauZVO in Verbindung mit § 246a BauGB können Baugenehmigungen für Investitionsvorhaben entsprechend § 30 BauGB auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes erteilt werden.

Voraussetzung ist, daß es sich bei dem Bauvorhaben um ein konkret durchgeplantes Investitionsvorhaben handelt, und daß (wie im vorliegenden Fall) zur Durchführung des Vorhabens die Stadt dem Vorhabenträger im Rahmen und Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugleich auch gemäß Investitionsvorranggesetz das Eigentum über das Grundstück verschafft.

Im Rahmen des maßnahmenbezogenen Vorhaben- und Erschließungsplanes muß sich der Vorhabenträger zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und des Bauvorhabens gegenüber der Stadt innerhalb einer zu vereinbarenden Frist verpflichten. Diese Verpflichtungserklärung ist von dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung abzugeben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat am 08.07.1992 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 09 für das Geschäftszentrum am Rathaus beschlossen (Beschluß Nr. 346/92).

Der hier durch die ECE Projektmanagement G.m.b.H. im Auftrag der drei Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben Geschäftszentrum am Rathaus Dessau. Entwurfsverfasser des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Architekturbüro Prof. Deilmann, Münster.

Die erforderlichen vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluß zwischen der Stadt und den drei Vorhabenträgern Karstadt AG, Theodor-Althoff-Str. 2, 4300 Essen, sowie Immobilien-KG Schliebe & Co. Einkaufs-Center Dessau, Heegbarg 30, 2000 Hamburg 65, und KG GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co., Heegbarg 30, 2000 Hamburg 65, getroffen.

## 2. Projektentwickler und Vorhabenträger

Die ECE Projektmanagement G.m.b.H. führt für die drei Vorhabenträger die Projektentwicklung mit dem Ziel der Erlangung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben durch.

Am 08.04.1992 hat die Stadtverordnetenversammlung die Investoren für das vorgesehene Geschäftszentrum am Rathaus bestimmt.

Auf der Grundlage des Entwurfs eines der Preisträger des 1991 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs für die Innenstadt (Büro Prof. Deilmann, Münster) ist eine gemeinsame Konzeption der Investoren für die Errichtung eines innerstädtischen Geschäftszentrums auf dem Romanjukplatz erarbeitet und weiterentwickelt worden.

Absicht der drei Vorhabenträger ist die gemeinsame Errichtung des Bauvorhabens Geschäftszentrum am Rathaus Dessau auf der Grundlage eines einheitlichen, hiermit vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes (vgl. Lageplan). Das Gesamtbauvorhaben wird auf einem Areal errichtet, das durch Realteilung in drei Grundstücke geteilt wird, die Eigentum jeweils eines der Vorhabenträger werden. Grundlage für die vorgesehene Teilung ist der Grundstücksteilungsplan, der die geplante Teilung graphisch darstellt.

In dem Geschäftszentrum will die Firma Karstadt AG, Essen, ein Vollwarenhaus bauen und betreiben. Die KG GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co., Hamburg, beabsichtigt, auf ihren Grundstücksbereich ein Textilkaufhaus zu errichten und betreiben zu lassen. Die Immobilien-KG Schliebe & Co. Einkaufs-Center Dessau, Hamburg, hat ein Interesse daran, den Ladenbereich mit kleinteiligen Fachgeschäften sowie Büros und Nebenräumen im Obergeschoß zu errichten und durch die ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg, vermieten und betreiben zu lassen.

Die drei Vorhabenträger haben sich gegenüber der Stadt Dessau zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsanlagen nach Rechtskraft der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie gemäß der zu erteilenden Baugenehmigung und den Regelungen der Grundstückskaufverträge sowie des Erschließungsvertrages zu verpflichten. Die Stadt wird zur geplanten Eigentumsverschaffung für die Vorhabenträger zugleich ein Verfahren nach Investitionsvorangesetz durchführen.

Vor Beschlußfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung werden die Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag mit der Stadt abschließen sowie den Abschluß entsprechender Grundstückskaufverträge vorbereiten. Es ist vorgesehen, daß die Teilung des Areals auf Basis des Satzungsbeschlusses erfolgt.

### **3. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Satzungsgebiet)**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Vorhaben Geschäftszentrum am Rathaus Dessau erstreckt sich auf den Romanjukplatz als einer Teilfläche der Innenstadt von Dessau (gemäß § 55 BauZVO i.V. mit § 246a BauGB). Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Dessau. Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- in nördlicher Richtung: durch die "Scheibe Nord"
- in östlicher Richtung: durch die Zerbster/Steinstraße
- in südlicher Richtung: durch die "Scheibe Süd"
- in westlicher Richtung: durch die Kavaliertstraße.

Das Satzungsgebiet und das zu bebauende Grundstück sind im Lageplan dargestellt.

Der innerstädtische Standort des Romanjukplatzes liegt derzeit brach und ist im Hinblick auf seine zukünftige Nutzung von hoher städtebaulicher Bedeutung. Das Bauvorhaben soll aufgrund seiner Attraktivität das Stadtzentrum als urbane Mitte und Hauptgeschäftsbereich wiedererstehen lassen. Das geplante Geschäftszentrum kann zu einer nachhaltigen Aufwertung des bisher noch unbebauten und wenig attraktiven Standortes Romanjukplatz und seines Umfeldes führen.

Für die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes war wegen des noch nicht ausreichenden Verhandlungsstandes das Satzungsgebiet ohne die zur MEAG gehörende Grundstücksfläche festgesetzt worden. Aufgrund der weit vorangeschrittenen Vertragsverhandlungen mit der MEAG kann nunmehr der nördliche Teil dieses Geländes ebenfalls mit in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen werden. Diese Änderung des Geltungsbereiches berührt die städtebauliche Konzeption für den Romanjukplatz nicht und wird deshalb von der Aufsichtsbehörde mitgetragen.

#### 4. Grundstückssituation

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt auf rund 20.170 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf der Gemarkung Dessau, Flur 28, Flurstücke 3388, 4255, sowie Teile der Flurstücke 4295/6, 4267/3, 4267/6, 4267/7, 4267/8 und 4267/9.

Die Flurstücke 3988 und 4255, die sich in Privateigentum (im Grundbuch eingetragen bzw. ehemals jüdisches Eigentum) befinden, die Flurstücke 4295/6, 4267/3 und 4267/6, für die die Stadt Dessau nach Vermögenszuordnungsgesetz Verfügungsberechtigt ist, sowie die Flurstücke 4267/7, 4267/8 und 4267/9, die der MEAG zugeordnet wurden, werden im Zuge der geplanten Realteilung ganz oder teilweise in das Eigentum der Vorhabenträger übergehen. Alle Flurstücke - mit Ausnahme des Flurstückes 4267/9 - sind derzeit nicht bebaut.

Die geplante Grundstücksteilung entsprechend Teilungsplan sieht im einzelnen folgende Flächen vor:

Eigentümer	Fläche
Vollwarenhaus-Bereich Karstadt AG	ca. 4.348 m <sup>2</sup> (19,7 %)
Shop-Bereich Immobilien-KG Schliebe & Co. Einkaufs-Center Dessau	ca. 15.692 m <sup>2</sup> (71,2 %)
Textilkaufhaus-Bereich KG GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co.	ca. 2.000 m <sup>2</sup> (9,1 %)
insgesamt	ca. 22.040 m <sup>2</sup> (100 %)

## 5. Städtebauliche Einbindung des Vorhabens

Für die Bebauung des Romanjukplatzes hat die Stadt Dessau 1991 einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aus diesem ist das Büro Prof. Deilmann, Münster, als einer der Preisträger hervorgegangen.

Der vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan baut auf diesem Wettbewerbsentwurf auf und fügt sich in die planerischen Überlegungen (u.a. Flächennutzungsplan) der Stadt für die Gestaltung der Innenstadt Dessau ein.

Die vorgelegte Konzeption, die sich im einzelnen aus den Grundrißplänen sowie den Ansichten und Schnitten für das Bauvorhaben ergibt, gestaltet den Romanjukplatz neu. Sie bindet ein Karstadt-Vollwarenhaus sowie ein Textilkaufhaus in ein überwiegend 2geschossiges Geschäftszentrum ein. In diesem Erlebnis- und Einkaufszentrum wird eine Vielzahl von mittelständischen Einzelhandelsfachgeschäften zu beiden Seiten einer überdachten Ladenstraße angeordnet. Die Konzeption ermöglicht darüber hinaus die Unterbringung vielfältiger kundenorientierter Dienstleistungsbetriebe und gastronomischer Einrichtungen im Baukörper des Geschäftszentrums, teilweise in den Obergeschossen (Arztpraxen etc.).

Die bestehende Fußgängerpromenade vor der Scheibe Nord erhält durch die Gestaltung des Geschäftszentrums und seiner Eingänge eine städtebauliche Aufwertung.

Erfahrungen aus anderen Städten, in denen ähnliche Geschäftszentren realisiert worden sind, zeigen, daß von einer derartigen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes die gesamte Stadt und damit auch umliegende Einzelhandelsgeschäfte profitieren.

Das Konzept des Geschäftszentrums ermöglicht durch ein umfassendes, einheitliches und professionelles Management des gesamten Komplexes die laufende Beratung und Betreuung der im Hause befindlichen Einzelhändler sowie die Durchführung einer Vielzahl von Aktivitäten, die sowohl der Werbung und Verkaufsförderung dienen als auch kulturelle, gesellschaftliche und erlebnisorientierte Aspekte aufweisen.

Die Errichtung des Geschäftszentrums stellt damit auch einen konkreten Akt städtischer Wirtschafts- und Mittelstandsförderung dar.

## 6. Nutzungskonzept und Ausnutzungsziffern

Es ist ein zusammenhängender Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelskomplex vorgesehen, der durch differenzierte Bebauung und in Verbindung mit Freiflächen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs zu gestalten ist.

Das geplante Konzept sieht ein Geschäftszentrum in einer Größenordnung von ca. 60.532 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche vor. Dies entspricht ca. 31.141 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe sowie ca. 3.025 m<sup>2</sup> Nutzflächen für Büro- und Nebenräume.

Das Konzept ist aus dem Lageplan sowie den Grundrißplänen, Ansichten und Schnitten ersichtlich.

Der Baukörper weist einen nahezu rechteckigen Grundriß (Seitenlänge ca. 230 m x 85 m) auf. Vorgesehen sind zwei Tiefgaragengeschosse (einschließlich Ladehof und Karstadt-Basement) mit insgesamt ca. 852 Stellplätzen sowie zwei Hauptverkaufsebenen (Shopbereich mit Ladenstraße) im EG und 1. OG.

Im westlichen Bereich des Baukörpers befindet sich ein 3geschossiges Textilkaufhaus (EG bis 2. OG), im östlichen Bereich das 6geschossige Karstadt-Haus (1. UG bis 4. OG).

Zwischen den beiden großflächigen Magneten sind beiderseits der Ladenstraße Geschäfte unterschiedlichster Art vorgesehen. Damit bietet das Zentrum eine für den Besucher attraktive Mischung von Groß- und Kleinflächen mit Magneten im Bereich des Karstadt-Hauses und des Textilaufhauses.

Über dem Shopbereich - zwischen Textilkaufhaus und Karstadt-Haus - werden 3 in Nord-Süd-Richtung verlaufende, jeweils 2geschossige "Dienstleistungsriegel" angeordnet (Nutzung für Büros, Praxen, Sozial- und Technikräume). Hinzu kommen Räume für das Center-Management.

Wegen der angegebenen Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Kerngebietsfläche MK ausgewiesen worden.

Für den Grundstücksbereich Karstadt AG ergibt sich eine GFZ von 4,29 (ausgewiesen 5,4). Für den Grundstücksbereich Immobilien-KG Schliebe & Co. ergibt sich eine GFZ von 2,32 (ausgewiesen 3,0), für den Grundstücksbereich KG GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co. eine GFZ von 2,74 (ausgewiesen 3,5). Letztere beiden Werte beziehen sich auf die oberirdischen Geschoßflächen; die Tiefgaragengeschosse entsprechend § 21 a BauNVO sind hierbei nicht berücksichtigt. Der Überschreitung der üblicherweise zulässigen GFZ im Bereich Karstadt und Textilhaus wurde von der Stadt Dessau aus städtebaulichen Gründen zugestimmt, zumal sich für das Gesamtvorhaben sich eine GFZ von 2,75 ergibt.

## 7. Architektur und Gestaltung des Baukörpers

Vorgesehen ist eine gegliederte Fassade mit dem zentralen Standort entsprechenden Materialien sowie Arkaden im Erdgeschoß an Kavali- und Zerbster Straße. Die baulich-räumliche Gestaltung des Objektes soll der innerstädtischen Lage des Standortes gerecht werden.

Die Führung der Ladenstraße erfolgt entsprechend den Hauptfußgängerströmen diagonal durch das Gebäude vom Rathaus/Kleinen Markt in Richtung Kavali- und Zerbster Straße. Die Ladenstraße ist 2-geschossig mit 9,5 m Breite im EG und 14,5 m Breite im 1. OG. Ladenstraßen-Seitenäste mit 8 m bzw. 5 m Breite in Nord-Süd-Richtung stellen die Verbindung zur Langen Gasse und Wallstraße dar (aufgrund eventueller künftiger Durchbrüche durch die Wohnscheiben Nord und Süd). Die Hauptladenstraße wird teilweise mit Glas überdacht; die Sichtverbindung zwischen den beiden Ebenen der Ladenstraße wird durch mehrere Lichthöfe hergestellt.

Die Ladenstraße gestattet eine wettersichere Fußwegverbindung in Ergänzung zur Fußgängerpromenade vor der Scheibe Nord. Durch eine Vielzahl von Eingängen ist eine weitgehende Durchlässigkeit des Objektes gewährleistet, so daß die verschiedenen Fußgängerbeziehungen berücksichtigt werden.

Zwei große Rotunden am Anfang und Ende der Hauptladenstraße vor den Eingängen zu Karstadt und dem Textilkaufhaus stellen großzügige Aufweitungen der Ladenstraße (auch für Aktionen) dar und werden mit Rolltreppen nach oben ausgestattet. Eine weitere Aufweitung der Ladenstraße ist am Verknüpfungspunkt von Hauptladenstraße und südlichem Ladenstraßen-Seitenast in der Mitte des Objekts vorgesehen; an dieser Stelle erhält die Rotunde eine Glaskuppel.

Das Geschäftszentrum wird so in die bestehende Bausubstanz der überdimensionierten Plattenbauten eingefügt, daß neue, überschaubare Stadträume und innerstädtische Bezüge entstehen und die störende Dominanz der Großbauten erträglicher wird. Die Durchsetzung dieser Planungsabsicht erfordert an wenigen Stellen eine Reduzierung der in Kerngebieten zulässigen Abstandsflächen von 0,5 H auf 0,38 H. Die Abstandsflächen sind im Lageplan nachgewiesen.

Die Geschoßhöhen werden abweichend von den üblichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Erfordernisse eines Geschäftszentrums in den Verkaufsgeschossen auf je 4,85 m bzw. 4,30 m festgesetzt.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist dem Freiflächenplan zu entnehmen: Die Fußgängerzone vor der Scheibe Nord sowie die angrenzenden Platz- und Gehwegflächen werden durch Pflasterung und Begrünung neu gestaltet. Für den Bereich entlang der Scheibe Süd wird eine Neugestaltung der Straßenfläche mit Begrünung vorgesehen.

## **8. Verkehrliche und stadttechnische Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist derzeit über die Zerbster/Steinstraße (an der Ostseite und am Rathaus) sowie über die Kavaliertstraße (an der Westseite und am Stadtpark und Postplatz), die beide starken PKW- und LKW-Verkehr aufweisen, erreichbar.

Das städtische Verkehrskonzept sieht eine Verkehrsberuhigung mit Einrichtung einer Fußgängerzone in Zerbster Straße und Kavaliertstraße vor. Die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze bleiben für PKW über die Zerbster Straße/Steinstraße anfahrbar. Der Anlieferverkehr mit LKW soll ebenfalls über die Steinstraße/Zerbster Straße erfolgen.

Für die Tiefgarage ist deshalb eine Ein- und Ausfahrt aus südlicher Richtung von der Zerbster Straße her vorgesehen. Die Zufahrt hierzu von der Zerbster Straße stellt zugleich auch die Zufahrt zum separat per Rampe erschlossenen unterirdischen Anlieferungstunnel mit seinen Ver- und Entsorgungseinrichtungen dar. ~~Für den unterirdischen Anlieferungstunnel wird mit der Stadt ein Unterbaurecht vereinbart, da der Grundstücksbereich in städtischem Eigentum verbleibt (öffentlicher Straßenraum).~~ *ges. B.*

Die Verkehrserschließung des Grundstücks wird auf dieser Grundlage von dem bestehenden, signalgesteuerten Knotenpunkt Steinstraße/Askanische Straße über die vor dem Objekt um eine Linksabbiegerspur auszuweitende Steinstraße vorgesehen. Durch die vorgesehene Verkehrsberuhigung in der Zerbster Straße reduziert sich trotz des Geschäftszentrums die Verkehrsbelastung auf der Zerbster/Steinstraße von heute ca. 19.000 KFZ/24 h auf rund ein Drittel.

Benutzer des öffentlichen Nahverkehrs erreichen das Geschäftszentrum über die bestehenden Haltestellen im Umfeld des Objekts; die Stadt plant einen neuen zentralen Verknüpfungspunkt sämtlicher öffentlicher Verkehrslinien unmittelbar an der Westseite des Objektes in der Kavaliertstraße.

Die verkehrstechnische Erschließung ist im Lageplan sowie im Freiflächenplan zeichnerisch dargestellt.



## 8.2 Ver- und Entsorgung

Die das Grundstück querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind zur Schaffung der Bebaubarkeit des Grundstückes ~~umzulegen.~~ zu verlegen. *ges. B.*

Entsprechende erste Abstimmungen mit den Leitungsträgern über die erforderlichen Umverlegungsmaßnahmen sind durchgeführt worden.

Der Medienbedarf für das gesamte Geschäftszentrum wurde den Ver- und Entsorgungsträgern benannt.

Es ist von folgenden Anschlußwerten für die einzelnen Medien auszugehen:

### 1. Wasserversorgung

Der Trinkwasserbedarf wird an 2 Anschlußstellen (einschließlich innerer Wasserlöschbedarf) mit ca. 8 bzw. 23 l/sec. angesetzt.

### 2. Abwasser - Mischsystem

Es wird eine an 19 Anschlußstellen einzuleitende Wassermenge von ca. 360 l/sec. angesetzt.

### 3. Strom

Für die Stromversorgung ist an 3 Anschlußstellen die Möglichkeit eines Anschlußwertes von ca. 1,6 bzw. 2,5 bzw. 0,3 MW erforderlich.

### 4. Heizung (Fernwärme)

Für die Heizungsanschlüsse wird ein Bedarf an Fernwärme von ca. 5,8 MW/h benötigt.

### 5. Telefonanschlüsse/Breitbandkabel

An Telefonanschlüssen und Datenleitungen werden ca. 220 Anschlüsse sowie ein Kabelfernsehanschluß über Breitbandkabel für max. 100 Teilnehmer benötigt.

Das stadttechnische Erschließungskonzept ist dem Leitungsplan zu entnehmen.

## 9. Stellplatznachweis

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften für das Land Sachsen-Anhalt ist in Abstimmung mit der Stadt von folgendem Stellplatzbedarf für das Geschäftszentrum auszugehen:

Teilbereich	Bruttogeschößfl. m <sup>2</sup>	Verkaufsfl. m <sup>2</sup>	1 Stpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufs-/Bürofl.
Karstadt	18.652 1)	12.133 4)	303
Textilhaus	5.485 1)	2.776 5)	69
Shopbereich	27.128 1)2)	16.007 6)	400
Büros/Praxen	9.267 3)	3.025 7)	76
<b>Gesamt:</b>	<b>60.532</b>	<b>31.141</b>	<b>848</b>

- 1) ohne Technikräume, ohne Arkade, bei Karstadt ohne UG  
2) einschließlich Ladenstraße  
3) einschließlich Sozialräume, Läger, Technikräume  
4) Verkaufsfläche: ca. 65% der BGF  
5) Verkaufsfläche: ca. 50% der BGF  
6) Verkaufsläufche: ca. 59% der BGF  
7) Büronutzfläche: (nicht Verkaufsfläche)  
85% der nutzbaren BGF (3.559 m<sup>2</sup>)

Das vorliegende Planungskonzept sieht auf dem gesamten Grundstück ca. 852 Stellplätze als Tiefgarage vor, so daß der baurechtlich erforderliche Stellplatznachweis übertroffen wird.

Die Vorhabenträger sind demzufolge bereit, über das baurechtlich erforderliche Maß hinaus Stellplätze zu schaffen, um (nach den Erfahrungen mit vergleichbaren Objekten) einen reibungslosen Ablauf in der späteren Betriebsphase des Geschäftszentrums zu erreichen.

## **10. Investition und Arbeitsplätze**

Die Gesamtinvestition für das Geschäftszentrum (einschl. Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten, Finanzierungskosten sowie Folgeinvestitionen der Mieter) wird über 250 Mio. DM betragen. Der Grundstückskauf wird dabei zum Verkehrswert erfolgen mit einem Betrag von über 18 Mio. DM. Als Bauzeit wird mit ca. 24 Monaten gerechnet.

Insgesamt werden in dem Geschäftszentrum künftig voraussichtlich über 800 Personen Arbeitsplätze und damit Einkommensmöglichkeiten finden. Darunter werden sich eine ganze Reihe von Arbeitsplätzen befinden, die von solchen Frauen eingenommen werden, die Teilzeitbeschäftigung suchen.

Das Geschäftszentrum ist damit als ein bedeutendes Investitionsvorhaben zur Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur einzustufen, nicht zuletzt weil in die Mieterstruktur der kleinteiligen Fachgeschäfte örtliche Betriebe aus Dessau und dem näheren Umfeld eingegliedert werden.

Darüber hinaus wird die landesplanerisch zugewiesene Funktion der Stadt als Oberzentrum gestärkt. Die örtliche Kaufkraft und die Kaufkraft im Einzugsbereich der Stadt werden zukünftig an diesem innerstädtischen Standort stärker gebunden werden können.

## 11. Terminkonzept

Die drei Vorhabenträger gingen mit Einreichung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes in Abstimmung mit der Stadt gemeinsam von folgendem vorläufigen Terminkonzept aus:

### Schaffung des Baurechts

- Einreichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes: März 1993
- Offenlagebeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung: April 1993
- Satzungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Stadtverordnetenversammlung: Juli 1993
- Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde: September 1993

### Baugenehmigungsphase

- Einreichung des Bauantrages: Juli 1993
- Erlangung der vollziehbaren Baugenehmigung: September 1993

### Baudurchführung

- Baubeginn: November 1993
- Fertigstellung und Eröffnung des Objektes: ca. Oktober 1995

Der oben angegebene Zeitplan setzt voraus, daß alle Verfahrensschritte im baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, insbesondere durch die Unterstützung aller zuständigen Behörden, reibungslos und ohne Verzögerung ablaufen. Darüber hinaus wird ein normaler Bauablauf während der ca. 24monatigen Bauzeit (z.B. ohne witterungsbedingte Störungen und sonstige negative Einflüsse auf den Bauablauf) vorausgesetzt.

ECE Projektmanagement G.m.b.H.  
BU/NI, März/Juni 1993

Hat vorgelegen zur Genehmigung	
Az: ..	25.-21103-DE09/93
..	29.09.93
Apfel Regierungspräsidium Dessau Im Auftrage	