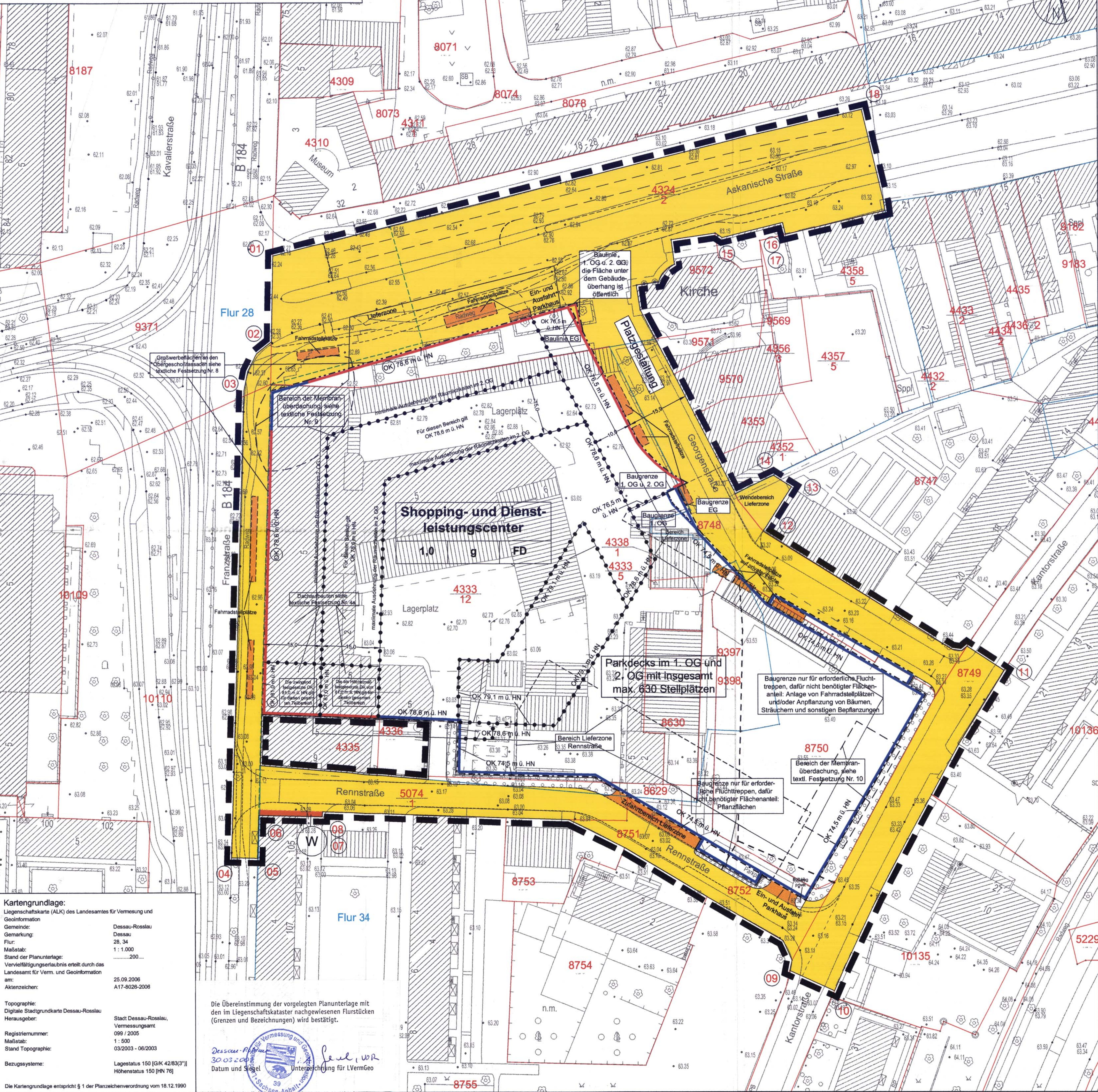


Planteil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,0 Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO)

OK.....m ü. HN Höhe der baulichen Anlage, zwingend

OK.....m ü. HN Höhe der baulichen Anlage, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

FD Flachdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Telekom-Kabelanlage (zu verlegen)

Grenze Planfeststellung "Neubau Straßenbahn Dessau-West"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Vorhabengebietes

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

Flurbezeichnung

Flurgrenze

Zugehörigkeitspfeile

Liste Koordinaten der Grenzpunkte des Plangebietes

	Koordinaten im Lageplan 1:500	Hochwert
01	4516858,39	5744719,48
02	4516857,87	5744697,50
03	4516850,75	5744893,58
04	4516847,10	5744565,28
05	4516853,71	5744565,08
06	4516854,02	5744570,18
07	4516870,39	5744575,63
08	4516870,43	5744578,62
09	4516890,32	5744538,05
10	4517001,73	5744530,85
11	4517045,38	5744612,89
12	4516963,73	5744549,75
13	4516991,13	5744600,07
14	4516996,41	5744693,05
15	4516973,46	5744723,80
16	4516989,09	5744727,66
17	4516989,82	5744724,63
18	4517008,31	5744756,53

Planteil B: Text

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In dem als Neubau „Shopping- und Dienstleistungs-Center“ bezeichneten Plangebiet sind innerhalb der Baugrenzen/Baulinien die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Großflächiger Einzelhandel,
 - Einzelhandel,
 - nicht störendes Gewerbe im Sinne des § 9 BauNVO,
 - Räume für freie Bälle,
 - Büroräume,
 - Gaststätten,
 - Fitness- und Wellnessanlagen,
 - Räume für Gesundheitseinrichtungen,
 - Parken im 1. und 2. OG auf 2 Parkdecks mit insgesamt max. 630 Stellplätzen.

- Die Gesamtverflechtung der zulässigen Nutzungen muss innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 12.000 m² betragen und darf 15.000 m² nicht überschreiten.
- Nicht zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Form von Baumärkten und Gartencentern.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im Bereich der Franzstraße und der Askanischen Straße dürfen die Fassaden der Obergeschosse der Baulinien und Baugrenzen, im Bereich der Georgenstraße nur die Baulinien um bis zu 30 cm überschreiten.
- a. Oberhalb der festgesetzten Höhen dürfen innerhalb eines 15 m breiten Streifens, gemessen von der Baulinie Franzstraße und Askanische Straße, keine Dachaufbauten erstellt werden. Ausnahmefall dieses Bereiches dürfen Dachaufbauten mit einer eigenen Höhe von bis zu 3,5 m errichtet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die dach-artige textile Membrankonstruktion oberhalb des Haupteingangsbereiches sowie einzelne, mit einem Abstand von mindestens 5 m zueinander angeordnete Rohre mit einem Durchmesser von maximal 0,5 m und einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachoberfläche, soweit diese mindestens 5 m Abstand von den Baulinien einhalten.
- b. Mastleuchten und Hinweisschilder dürfen die Fahrbahn des Parkdecks um bis zu 6 m überragen. Einzel angeordnete Rohre mit einem Durchmesser von maximal 0,5 m dürfen die festgesetzten Oberkanten im Bereich der Parkdecks um maximal 1,5 m überragen, soweit diese mindestens 4 m Abstand von den Baugrenzen bzw. 6 m Abstand von den Baulinien einhalten.
- c. An der Außenfassade anzubringende Fluchttreppenhäuser dürfen in der Höhe die in dem jeweiligen Bereich als Höchstmaß festgesetzte Oberkante OK um bis zu 5 m überschreiten.

Baugestalterische Festsetzungen nach örtlicher Bauvorschrift (§ 85 BauO LSA)

- Die Fassade des Gebäudes ist massiv und mit gestufter oder geschachtelter Oberfläche weitgehend kugelförmig auszuführen.
- Die geschlossenen Fassadenelemente der Obergeschosse sind entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße mit Ausnahme der Flächen im Bereich des Haupteingangs, der Flächen im Eckbereich Georgenstraße und im Anschlußbereich an das Haus Rennstraße Nr. 9 mit einem roten Farbton zu versehen. Die Fassade Georgenstraße von der Ecke Askanische Straße bis einschließlich Vorpforte gegenüber dem Gemeindenzentrum wird mit einem hellen Farbton versehen.

- An den Fassaden im Erdgeschoss ist Werbung nur in folgender Weise zulässig:
 - a. entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße direkt unterhalb der vorspringenden Fassade der Obergeschosse in einer Höhe von maximal 1,2 m,
 - b. auf den beiden an den Hauptzugang angrenzenden Fassadenflächen entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße und auf den beiden in den Eingang hineinführenden seitlichen Fassadenflächen jeweils auf der gesamten Fläche nur in Form der Schriftzüge und des Logos sowie des Schriftzuges und des Logos des Centers.Die Werbung auf beiden Seiten muss einen symmetrischen Gesamteindruck erzeugen.

- Die Fassaden der Obergeschosse sind von Werbung frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind:
 - a. im Hauptzugangsbereich der Bereich der Fassaden zum zurückgesetzten Eingang hier dürfen 2 vertikal verlaufende, stufenförmige Werbeflächen angebracht werden. Die Größe dieser Werbeflächen darf in der Höhe 0,8 m, in der Breite 1,5 m nicht überschreiten. Sie dürfen die festgesetzte Oberkante von 78,6 m ü. HN um bis zu 2 m überragen.
 - b. die Fassade oberhalb des Haupteingangs: hier ist die Anbringung eines Schriftzuges in der Breite der Eingangstür und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
 - c. im Bereich der Franzstraße und Askanischen Straße die vorgeschalteten, transparenten textilen Oberverkleidungen, diese sind mit max. 1,5 m Abstand zur Fassade und in einem gefassten Rahmen aus Stahl oder Aluminium über einer gestalteten Raumstrukturkonstruktion anzubringen. Insgesamt sind maximal 3 Werbeflächen zulässig. Die Werbeflächen müssen eine einheitliche Höhe der Oberkanten haben. Die festgesetzte Oberkante von 78,6 m ü. HN um bis zu 3 m überragen. Die Größe der Werbeflächen muss in der Höhe mindestens 2,0 m, maximal 9,0 m und in der Breite mindestens 3,0 m, maximal 10,0 m betragen.

- Im Bereich des Haupteingangs ist oberhalb des 2. Obergeschosses eine in den Straßenraum hineinragende, aus textilen, beschichtetem Membranmaterial bestehende Dachkonstruktion anzubringen, die auf einer Stahlstrukturkonstruktion befestigt ist. Die OK der Dachkonstruktion darf die in dem Bereich festgesetzte maximale OK von 78,6 m um maximal 6,0 m überragen. Die Dachkonstruktion darf beleuchtet werden. Eine Nutzung der Dachkonstruktion als Werbefläche ist nicht zulässig, außer als allgemeine informative Projektionsfläche des Centers oder der Stadt.
- Im Bereich der Parkhausrampe an der Kantonsstraße ist oberhalb des Parkdecks eine über die Fassade hinausragende, aus textilen, beschichtetem Membranmaterial bestehende Dachkonstruktion anzubringen, die auf einer Stahlstrukturkonstruktion befestigt ist. Die OK der Dachkonstruktion darf die in dem Bereich festgesetzte maximale Oberkante von 74,5 m um maximal 6,0 m überragen.

- An der Fassade in der Georgenstraße ist gegenüber der Kirche eine transparente textile Fläche mit max. 1,5 m Abstand zur Fassade in einem gefassten Rahmen aus Stahl oder Aluminium anzubringen. Diese ist nicht als Werbefläche zulässig, sondern als allgemeine künstlerische. Alternativ zur Anbringung einer transparenten textilen Fläche ist die Erstellung einer Beleuchtungsanlage an der Fassade und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zur Anhebung der Georgenstraße zulässig.

- Die Fassaden entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße sind im Erdgeschoss zu mindestens 50 % der Fassadenlänge als Schaufensteröffnungen zur Warenpräsentation und zu mindestens 15 % als sonstige Fenster- und Türenöffnungen auszubilden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:
 - 13. Im Bereich der vorzunehmenden Platzgestaltung vor der Georgenkirche sind in Abstimmung mit der Stadt Dessau-Rosslau im Bezug auf Standort und Baumart fünf Hochstamm standortgerechter Baumarten in einer ausreichend groß dimensionierten Baumscheibe (mind. 9 m²) zu pflanzen (Mindestflanzqualität: Hochstamm, 30v, mB, 16-18 cm STU).
 - 14. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als strukturierte Grünflächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Je angelegte 10 m Grünflächen ist ein Baum zu pflanzen. Nach den Vorgaben des Sachgebietes Grün und der unteren Naturschutzbehörde ist für die Baumarten eine Feiertagsliste und Entwicklungspläne über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten.

- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:
 - 15. An der Elbertallee in der Stadt Dessau-Rosslau ist eine Allee / Baumreihe aus 100 Linden (Sorte: Tilia europaea, 'Palido'; Mindestflanzqualität: Hochstamm, 30v., mit Drahtballen, 16-18 cm STU) zu pflanzen. Die aus Linden bestehende Baumreihe ist in einem ca. 3 m breiten Straßenrandstreifen zu pflanzen. Je angelegte 10 m Grünflächen ist ein Baum zu pflanzen. Nach den Vorgaben des Sachgebietes Grün und der unteren Naturschutzbehörde ist für die Baumarten eine Feiertagsliste und Entwicklungspläne über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten.
 - 16. Auf der Nordseite der Elbertallee ist auf einer Fläche zwischen der Linden-Reihe und der nördlich angrenzenden Kirchallee eine freischwimmende 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenzustand beträgt ca. 1m (Mindestflanzqualität: ohne Ballen, 5 Triebe, Höhe 40-60 cm). Insgesamt ist eine Fläche von ca. 1400 m² mit der Strauchpflanzung zu versehen.

- Für die streng geschützte Art Turmfalken und die besonders geschützten Arten Mauersegler und Hausrotschwanz sind in Abstimmung mit der UNB Stadt Dessau-Rosslau im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes geeignete Nisthilfen an geeigneten Standorten anzubringen. Es sind 30 Nistkästen, 3 Dohlenkasten, 3 Turmfalken, 2 Mauerseglerkasten und 2 Sperlingskolonialhäuser anzubringen, um ein ausreichendes Angebot an Brutplätzen herzustellen. Davon sind mindestens 10 Nisthilfen für die Art Mauersegler und eine Nisthilfe für den Turmfalken schon vor Beginn der Abrüstarbeiten in der Umgebung zu installieren, um auch während der Abrüstarbeiten Nistmöglichkeiten sicherzustellen. Alle übrigen Nisthilfen sind an dem neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Planes anzubringen. Ausnahmeweise können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch außerhalb des Geltungsbereiches Nisthilfen angebracht werden, wenn durch die bauliche Ausbildung des Gebäudes eine Anbringung am Gebäude naturschutzfachlich nicht vertretbar ist.

Flächen für besondere Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Im Bereich des Parkdecks im 1. Obergeschoss darf die Fassade oberhalb der geschlossenen Brüstung maximal auf einer Höhe von 2,2 m zur Durchföhrung des Parkdecks geöffnet sein. Oberhalb der Lüftungsdiffusoren muss die Fassade im Bereich des Parkdecks im 1. Obergeschoss wiederum geschlossen sein.
- An der Giebelseite des Wohnblocks Rennstraße 2 (1. Fenster im EG) ist ein Schallschutzelement mit dem bewährten Schalldämmmaß des Fensters von 33 dB einzubauen, soweit das vorhandene Fenster dieses Schalldämmmaß nicht erreicht. Es ist eine schallgedämmte Lüftungslösung mit dem festgesetzten Schalldämmmaß einzubauen.
- Im Südteil der Kantonsstraße muss die mit Kopfstreifen versehenen Fahrbahn einen Überzug aus Gussasphalt erhalten.

- Die Decke im Innenhof der Verbindung an der Rennstraße ist mit Deckenabsorbent mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von 0,7 zu belegen.
- Das offene Parkdeck im 2. OG ist in der Zeit von 22 - 6 Uhr zu schließen. Es ist sicher zu stellen, dass in diesem Zeitraum keine Fahrbewegungen auf dem Parkdeck im 2. OG stattfinden. Die Ein- und Ausfahrt an der Rennstraße ist in diesem Zeitraum ebenfalls zu schließen.

Sonstige Festsetzungen

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden.
- Innerhalb des durch Baugrenzen begrenzten Bereichs für Fluchttreppen sind auf den nicht für Fluchttreppen und Zuwegungen benötigten Flächen in der Georgenstraße Fahrradstellplätze und außerdem ebenso wie in der Rennstraße Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in der Sitzung am 19.12.2001, Beschl. Nr. 289/01 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 37 „Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße / Askanische Straße“ beschlossen. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausweis in Amtsblatt der Stadt Dessau (Ausgabe 01/2001 am 22.12.2001) erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 02.01.2002 bis 18.02.2002 durchgeführt worden.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB, mit Schreiben vom 07.01.2002, 30.01.2003 und 28.10.2006 zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgerufen worden.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die durch die Planung betroffenen Nachbargemeinden sind beteiligt worden.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Der Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dessau hat am 22.01.2003 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 37 in der Fassung vom 03.01.2003 mit der Begründung gebilligt und zur Ausfertigung gemäß § 3 BauGB bestimmt.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 18.10.2006 den Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplans Nr. 37 in der Fassung vom 15.09.2006 mit der Begründung gebilligt und zur Ausfertigung gemäß § 3 BauGB bestimmt.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die Entwürfe des Vorhaben- u. Erschließungsplans Nr. 37 in der Fassung vom 03.01.2003, bestehend aus der Planung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2003 bis 04.03.2003 nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte während folgender Zeiten:
Montag u. Mittwoch: 8.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag: 8.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.2006 im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 11/2006 (S. 16) bekanntgemacht worden.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die Entwürfe des Vorhaben- u. Erschließungsplans Nr. 37 in der Fassung vom 15.09.2006, bestehend aus der Planung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 06.11.2006 bis 07.12.2006 nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte während folgender Zeiten:
Montag u. Mittwoch: 8.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag: 8.00 Uhr - 17.30 Uhr
Donnerstag: 8.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.2006 im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 11/2006 (S. 16) bekanntgemacht worden.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Der Beschluß über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist vom Stadtrat der Stadt Dessau am 21.05.2003 und 11.04.2007 gefaßt worden. Der Beschluß ist mit dem Inhalt des Beschlusses vom Stadtrat der Stadt Dessau-Rosslau als Satzung beschlossen. Die Begründung des Beschlusses wurde geteilt.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.02.2009 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Rosslau als Satzung beschlossen. Die Begründung des Beschlusses wurde geteilt.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die vorhabenbezogene Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die Ausfertigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.02.2009 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Rosslau ersatzlich bekannt gemacht worden.
Dessau-Rosslau, den 30.05.2009
Der Oberbürgermeister
- Die Satzung ist am 20.02.2009 in Kraft getreten.
Dessau-Rosslau, den 20.02.2009
Der Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Dessau-Rosslau über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 37 „Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße / Askanische Straße“

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), neu gefaßt durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 3 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 769) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 20.02.2009, folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37, Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße / Askanische Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den textlichen Festsetzungen und Festsetzungen zur Örtlichen Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

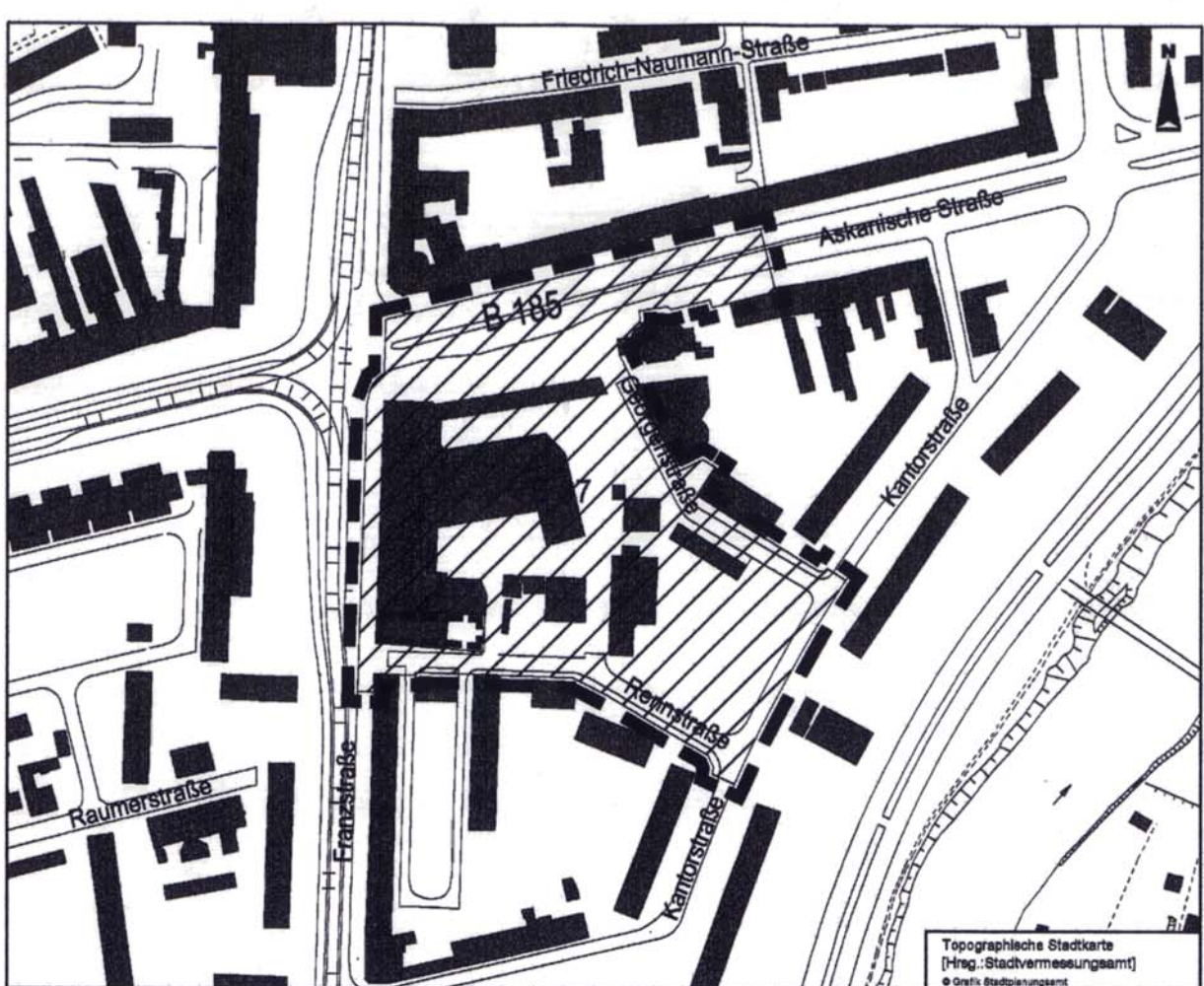
Teil B - Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Unterschrift Vorhabenträger:

Unterschrift Planverfasser:

INGENIEURBÜRO JESTER - VERKEHRS-, STADT-, UMWELTPLANUNG
Helmut-Helms-Str. 2 39052 Hohenberg Tel. 0931 / 43 43 41 E-Mail: jester@ing-buero-jester.de



STADT DESSAU-ROSSLAU

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 37
"Shopping- und Dienstleistungszentrum
Franzstraße / Askanische Straße"
mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 Bauordnung LSA

Datum: 20.02.2009

Maßstab: 1:500

