

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/087/2009/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	16.03.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	31.03.2009				
Stadtrat	öffentlich	22.04.2009				

### Titel:

Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße / Askanische Straße"

### Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB beschließt der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße/ Askanische Straße mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA in der Fassung vom 20.02.2009 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung.
2. Die Begründung in der Fassung vom 20.02.2009 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Satzung ist danach der Kommunalaufsicht mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 10, 12 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschl. vom 19.12.2001, Nr.298/01 Offenlegungsbeschl. vom 18.10.2006, Nr. 332/06 Abwägungsbeschl. vom 11.04.2007, Nr. 078/07
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung sowie deren Umsetzung keine Kosten. Der Vorhabenträger, die „konsument“ Dessau GmbH, hat sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Tragung sämtlicher Kosten für die Realisierung des Vorhabens und dessen Erschließung verpflichtet.

**Zusammenfassung/ Fazit:**

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

### Begründung:

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) Nr. 37 „Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße / Askanische Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 19.12.2001 beschlossen (Beschlussnummer 298/2001).

In den Jahren 2002 und 2003 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Abwägung wurde durch den Stadtrat am 21.05.2003 beschlossen (Beschlussnummer 498/2003). Wegen der Insolvenz des Vorhabenträgers wurde das Vorhaben nicht realisiert. Neuer Vorhabenträger wurde ab Herbst 2005 die „konsument“ Dessau GmbH. In der Stadtratssitzung am 18.10.2006 wurde dem Trägerwechsel zugestimmt und die Offenlage des überarbeiteten Entwurfs in der Fassung vom 15.09.2006 beschlossen. Der Planentwurf lag in der Zeit vom 06.11.2006 bis zum 07.12.2006 öffentlich aus. Die dort eingegangenen Stellungnahmen sind am 11.04.2007 abgewogen worden.

Ziel der Planung ist die Stärkung der Innenstadt und damit auch die Sicherung der oberzentralen Funktion der Stadt Dessau-Roßlau. Die ab 1990 erfolgten Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit großen Parkplätzen am Stadtrand führten zu einer Stagnation bzw. sogar zum Rückgang der Einzelhandelsverkaufsflächen im Stadtzentrum. Zur Klärung möglicher Entwicklungsperspektiven wurden im Auftrag der Stadt durch die BBE Unternehmensberatung GmbH Köln 1996 eine Studie (Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels) und 2003 ein weiteres Standortgutachten für das Planvorhaben „Shopping- und Servicecenter Dessau“ erstellt. Erst im November 2006 äußerte die IHK starke Bedenken gegen den Standort des Einkaufszentrums. Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, hat die Stadt eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass der Standort an der Museumskreuzung zwar kein Optimum darstellt, es jedoch keine Alternativstandorte in günstiger zentraler Lage gibt, die die an ein solches Vorhaben gestellten Anforderungen erfüllen könnten und auch verfügbar wären. Um die oberzentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlau als Einkaufszentrum nicht an andere Städte zu verlieren, hat sich die Stadt für diesen Standort entschieden. Mit der Errichtung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird der Einkaufsstandort Dessau wieder an Bedeutung und Attraktivität gewinnen.

Weitere Bedenken wurden zur erstellten verkehrstechnischen Studie (Verkehrs-System Consult GmbH, Halle) vorgebracht und mit einem weiteren Gutachten (Runge + Küchler) begründet. Die Prüfung dieses Gegengutachtens hat ergeben, dass die methodische Vorgehensweise und die verwendeten Ausgangswerte der Berechnungen von Runge + Küchler fehlerhaft und insofern für die verkehrliche Bewertung der Verkehrserschließung des geplanten Shopping- und Dienstleistungszentrums nicht geeignet sind. Die Prüfung ergab auch, dass bei konsequenter Nutzung vorhandener ortsspezifischer Verkehrsdatenbestände und bei der methodisch unerlässlichen Durchführung der Optimierung der verkehrstechnischen Berechnungen (Optimierung des Signalzeitplanes) die Gutachter zu Ergebnissen gekommen wären, die denen der Studie der Verkehrs-System Consult GmbH entsprechen würden.

Auch die Einwände gegen das schalltechnische Gutachten der MFPA Leipzig GmbH wurden im Rahmen der Abwägung einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Im Ergebnis dessen war festzustellen, dass sich keine Änderungen für die Grundaussagen der Schallimmissionsprognose ergeben.

Aus diesen vorgebrachten Einwendungen ergaben sich insgesamt keine Erkenntnisse, die eine Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Folge gehabt hätten. Eine erneute Offenlage war deshalb nicht erforderlich.

Die nach der Abwägung beschlossenen Änderungen bzw. Korrekturen wurden entsprechend

dem Abwägungsbeschluss des Stadtrates vom 11.04.2007 (BV/078/2007/VI-61) in die Satzungsfassung eingearbeitet. Dabei handelte es sich um geringfügige Präzisierungen bzw. redaktionelle Korrekturen. Keine der berücksichtigten Stellungnahmen stellte den Planungsentwurf in Frage.

Nach dem Abwägungsbeschluss hatte der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erlangt, so dass im Jahr 2007 noch vor Inkrafttreten der Satzung die Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau eines Einkaufszentrums Konsument Dessau“ erteilt werden konnte. Das Einkaufszentrum ist inzwischen errichtet worden und soll Anfang Mai 2009 eröffnet werden. Während der Errichtung ergaben sich notwendige Änderungen der Gebäudehöhen im inneren Bereich des 2. Parkdecks, so dass die zulässige Oberkante von 78,6 m ü. HN nicht eingehalten werden kann. Dieses Maß wurde deshalb geringfügig und städtebaulich ohne jegliche Auswirkungen auf die Höhe OK 79,1 m ü. HN angepasst. Außerdem ist im Rahmen der Detailplanung in Abstimmung mit dem Atelier 1 Prof. Off eine Korrektur der Abmessungen der drei Großwerbeflächen erfolgt, die das Gesamtbild nicht verändern, sondern der Optimierung der städtebaulichen Wirkung dienen. Weitere Änderungen wurden vorgenommen:

Die Planzeichen für die zu pflanzenden Bäume vor dem GDZ in der Georgenstraße wurden entfernt. Die Anpflanzung ist in der textlichen Festsetzung geregelt.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 zur Öffnungshöhe des Parkdecks im 1. Obergeschoss wurde neu formuliert. Die zulässige Öffnungshöhe beträgt aber weiterhin 2,2 m.

Im Baufeld für die Fluchttreppe in der Georgenstraße sind außer Fahrradabstellplätze auch Anpflanzungen zulässig (Festsetzung Nr. 24). Bisher waren auf der nicht für die Fluchttreppe benötigten Fläche nur Fahrradplätze zulässig.

Alternativ zur textilen Fläche gegenüber der Georgenkirche soll auch eine Beleuchtungsanlage zur Bestrahlung der Kirche zulässig sein (Festsetzung Nr. 11). Dies ist mit den Kirchenvertretern abgestimmt.

Bei diesen Änderungen handelt es sich um geringfügige Anpassungen, die Resultat der konkreten Vorhabensplanung sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Mit dem Satzungsbeschluss soll die Voraussetzung für das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und somit den Abschluss des Planverfahrens geschaffen werden. Der vor Satzungsbeschluss abzuschließende Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB liegt vor. Darin verpflichtet sich der Vorhabensträger, die „Konsument“ Dessau GmbH, zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

## **Anlage 2:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. v. 20.02.2009

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. v. 20.02.2009

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB