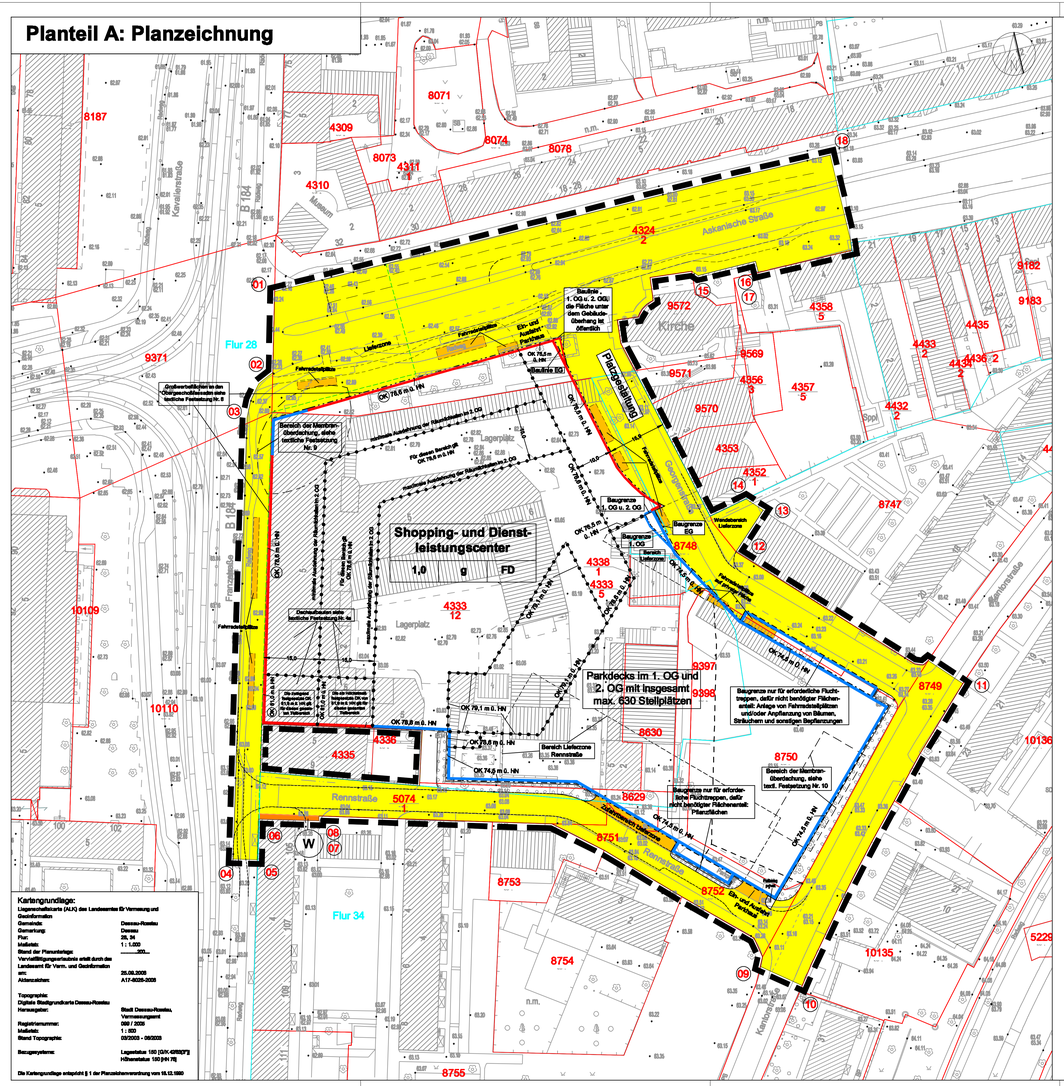
Planteil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

W — 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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

9317, 5919/16 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

Flur 28 — Flurbezeichnung

Flurgrenze

Zugehörigkeitspfeile

Liste Koordinaten der Grenzpunkte des Plangebietes

	Koordinaten im Lagesystem 150	
	Rechtswert	Hochwert
01	4516956,35	5744719,46
02	4516957,87	5744697,80
03	4516950,75	5744653,59
04	4516947,10	5744566,28
05	4516953,71	5744566,08
06	4516954,02	5744576,18
07	4516970,39	5744576,63
08	4516970,43	5744576,92
09	4516990,32	5744539,05
10	4517001,73	5744530,85
11	4517045,26	5744612,89
12	4516953,73	5744648,79
13	4516941,13	5744650,07
14	4516926,41	5744663,06
15	4516913,46	5744723,80
16	4516929,09	5744727,66
17	4516929,92	5744724,63
18	4517009,31	5744756,53

Planteil B: Text

Textliche Festsetzungen

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

1. In dem als Neubau „Shopping- und Dienstleistungs-Center" bezeichneten Plangebietsteil sind innerhalb der Baugrenzen zweckbestimmt die folgenden Nutzungen zulässig:
   - Großflächige Einzelhandel,
   - Einzelhandel,
   - nicht störendes Gewerbe im Sinne des § 8 BauNVO,
   - Räume für freie Berufe,
   - Büroräume,
   - Gaststätten,
   - Fitness - und Wellnesseinrichtungen,
   - Räume für Gesundheitsdienstleistungen,
   - Parken im 1. und 2. OG auf 2 Parkdecks mit insgesamt max. 630 Stellplätzen.
2. Die Gesamtverkaufsfläche der zulässigen Nutzungen muss innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 12.000 m² betragen und darf 15.000 m² nicht überschreiten.
3. Nicht zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Form von Baumärkten und Gartencenter.

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

4. Im Bereich der Franzstraße und der Askanischen Straße dürfen die Fassaden der Obergeschosse die 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. Außerhalb 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 Hauptgehgangsbereiches sowie einzelne, mit einem Abstand von mindestens 5 m zueinander angeordnete Rohre mit einem Durchmesser von maximal 0,5 m und einer Höhe von ma- ximal 1,5 m über der Dachoberfläche, sowie dieses mindestens 6 m Abstand von der Baulinie einhalten.
   b. Maschinenhäuser und Hinweisschilder dürfen die Fahrbahn des Parkdecks um bis zu 6 m überragen. Einzeln angeordnete Rohre mit einem Durchmesser von maximal 0,5 m dürfen die festgesetzten Oberkanten im Bereich der Parkdecks um maximal 1,5 m überragen, sowie dieses mindestens 4 m Abstand von der Baugrenze bzw. 6 m Abstand von der 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)

5. Die Fassade des Gebäudes ist massiv und mit gepuzter oder gespachelter Oberfläche weißgetönt figurativ auszuführen.
6. Die geschlossenen Fassadenelemente der Obergeschosse sind entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße mit Ausnahme der Flächen im Bereich des Haupteinganges, der Flächen im Eckbereich Georgenstraße und im Anschluss- reich an das Haus Rennstraße Nr. 9 mit einem roten Farbton zu versehen. Die Fassade Georgenstraße von der Ecke Askanische Straße bis einschließlich Vorsprung gegenüber dem Gemeindezentrum wird mit einem hellen Farbton versehen.
7. An den Fassaden im Eingangsbereich ist Werbung nur in folgender Weise zulässig:
   a. entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße direkt unterhalb der vorgelagerten Fassade der Obergeschosse in einer Höhe von maximal 1,2 m,
   b. auf den beiden an den Hauptgehgang angrenzenden Fassadenflächenbefestigung 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 Signets der Betreiberbetriebe des Centers sowie des Schriftzuges und des Signets des Centers. Die Werbung auf beiden Seiten muss einen symmetrischen Gesamteindruck erzeugen.
8. Die Fassaden der Obergeschosse sind von Werbung frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind:
   a. im Hauptgehgangsbereich der Bereich der Fassadenecken zum zurückgesetzten Eingang; hier dürfen 2 vertikal vorstehende, straßenförmige Werbeflächen angebracht werden. Die Größe dieser Werbeflächen darf in der Höhe 8,0 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 Eingangsfront und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig,
   c. an der Fassade in der Georgenstraße und der Askanische Straße die vorgesetzten, transluzenten textilen Großwerbeflächen; diese sind mit max. 1,5 m Abstand zur Fassade und in einem allseitigen Rahmen aus Stahl oder Aluminium über eine filigrane gestaltete Raumtragwerkskonstruktion anzubringen. Insgesamt sind maximal 3 Werbeflächen zulässig. Die Werbeflächen müssen eine lichtfreie Höhe der Oberkanten haben, die größer als festgesetzte Oberkante von 78,6 m ü.HN um bis zu 3 m übermgen. Die Größe der Werbeflächen muss in der Höhe mindestens 7,0 m, maximal 9,0 m und in der Breite mindestens 3,0 m, maximal 15,0 m betragen.
9. Im Bereich des Haupteingangs ist oberhalb des 2. Obergeschosses die in den Straßenraum hineinragende, aus textilen, beschichteten Membranmaterial bestehende Dachkonstruktion anzubringen, die auf einer Stahlunterkonstruktion befestigt ist. Die OK der Dachkonstruktion darf die in dem Bereich festgesetzte maximale OK von 78,6 m um maximal 6,0 m übermgen. Die Dachkonstruktion darf beleuchtet werden. Eine Nutzung der Dachkonstruktion als Werbefläche ist nicht zulässig, außer als allgemeine informative Projektbeschilderung des Centers oder der Stadt.
10. Im Bereich der Parkhauszufahrten an der Kantonstraße ist oberhalb des Parkdecks eine über die Fassade hinausragende, aus textilen, beschichteten Membranmaterial bestehende Dachkonstruktion anzubringen, die auf einer Stahlunterkonstruktion befestigt ist. Die Oberkante der Dachkonstruktion darf die in dem Bereich festgesetzte maximale Oberkante von 74,5 m um maximal 6,0 m übermgen.
11. An der Fassade in der Georgenstraße ist gegenüber der Kirche eine transluzente textile Fläche mit min. 1,5 m Abstand zur Fassade in einem gefassten Rahmen aus Stahl oder Aluminium anzubringen. Diese ist nicht als Werbefläche zulässig, sondern als allgemeine Kunstfläche. Alternativ zur Anbringung einer transluzenten textilen Fläche ist die Erstellung einer Beleuchtungsanlage an der Fassade und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zur Anstrahlung der Georgenkirche zulässig.
12. Die Fassaden entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße sind im Erdgeschoss zu mindestens 50 % der Fassadenlänge als Schaufensteröffnung zur Warenpräsentation und zu mindestens 15 % als sonstige Fenster- und Türöffnungen 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 Hochstämme standortgerechter Baumarten in einer ausreichend groß dimensionierten Baumscheibe (mind. 9 m²) zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: 3xv, mB, 18 cm STU).
14. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als strukturelle Grünflächen mit heimischen Sträuchern und Stauden zu gestalten und zu pflegen (in Kombination mit der Gebäudewand) (Mindestpflanzqualität: ohne Ballen, 5 Triebe, Höhe 40-60 cm) zu pflanzen. Im Bereich Kantonstraße sind zusätzlich 5 Hochstämme, standortgerechte Bäume nach Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau zu ergänzen, soweit dem nicht Leitungstrassen und Versorgungsleitungen entgegenstehen.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

15. An der Ebertallee in der Stadt Dessau-Roßlau ist eine Allee / Baumreihe aus 100 Linden (Sorte 'Tilia europaea „Pallida"; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mit Drahtballen, 18-18 cm STU) zu pflanzen. Die aus Linden bestehende Baumreihe ist in einem ca. 3 m breiten Straßenrandstreifen zu pflanzen, in angeglichenen 10 m Grünstreifen ist an Bäumen zu pflanzen. Nach den Vorgaben des Sachgebietes Grün und der unteren Naturschutzbehörde ist für die Baumpflanzungen eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten.
16. Auf der Nordseite der Ebertallee ist auf einer Fläche zwischen der Linden-Reihe und der nördlich angrenzenden Kleinhecke eine Strauchpflanzung 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1m (Mindestpflanzqualität: ohne Ballen, 5 Triebe, Höhe 40-60 cm). Insgesamt ist eine Fläche von ca. 1400 m² mit der Strauchpflanzung zu versehen.
17. Für die streng geschützte Art Turmfalke und die besonders geschützten Arten Mauersegler und Hausrotschwanz sind in Abstimmung mit der UNB Stadt Dessau-Roßlau im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets geeignete Nisthilfen an geeigneten Standorten anzubringen. Es sind 30 Mauersegler-Nistkästen, 3 Dohlenkästen, 3 Turmfalkenkästen, 2 Hausrotschwanzkästen und 2 Sperlingskoloniehäuser anzubringen, um die ausreichende Anzahl an Brutplätzen herzustellen. Davon sind mindestens 10 Nistkästen für die Art Mauersegler und eine Nistkiste für den Turmfalken schon vor Beginn der Abbrucharbeiten in der Umgebung zu installieren, um auch während der Abbrucharbeiten Nistmöglichkeiten sicherzustellen. Alle übrigen Nistkästen sind an dem neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Planes anzubringen. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch außerhalb des Geltungsbereiches Nistkästen angebracht werden, wenn durch die bauliche Ausführung des Gebäudes eine Anbringung am Gebäude naturschutzfachlich nicht vertretbar ist.

Flächen für besondere Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

18. Im Bereich des Parkdecks im 1. Obergeschoss darf die Fassade oberhalb der geschlossenen Brüstung maximal auf einer Höhe von 2,2 m zur Durchlüftung des Parkdecks geöffnet sein. Oberhalb der Lüftungsöffnungen muss die Fassade im Bereich des Parkdecks im 1. Obergeschoss wiederum geschlossen sein.
19. An der Glasbedeite des Wohnblocks Rennstraße 2 (1 Fenster im EG) ist ein Schallschutzfenster mit dem bewerteten Schalldämmmaß des Fensters von 33 dB einzubauen, sowie das vorhandene Fenster dieses Schalldämmmaß nicht erreicht. Es ist eine schallgedämmte Lüftungsöffnung mit dem bewerteten Schalldämmmaß einzubauen.
20. Im Südteil der Kantonstraße muss die mit Kopfsteinpflaster versehene Fahrbahn einer Oberzug aus Gussasphalt erhalten.
21. Die Decke im Innenhof der Verladung an der Rennstraße ist mit Deckenabsorbern mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von 0,7 zu belegen.
22. 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

23. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden.
24. Innerhalb des durch Baugrenzen begrenzten Bereichs für Fluchttreppen sind auf der 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

1. Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in der Sitzung am 18.12.2001, Beschluß Nr. 2080/1 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungscenter Franzstraße / Askanische Straße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 01/2001 am 22.12.2001 erfolgt.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

3. Die örtlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 02.01.2002 bis 18.02.2002 durchgeführt worden.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB, mit Schreiben vom 17.01.2002, vom 30.01.2003 und 26.10.2006 zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

5. Die durch die Planung betroffenen Nachbargemeinden sind beteiligt worden.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

6. Der Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dessau hat am 22.01.2003 den Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplanes Nr. 37 in der Fassung vom 03.01.2003 mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 BauGB bestimmt.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 18.10.2006 den Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplanes Nr. 37 in der Fassung vom 15.09.2006 mit der Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 BauGB bestimmt.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

8. Die Entwürfe des Vorhaben- u. Erschließungsplanes Nr. 37 in der Fassung vom 03.01.2003, bestehend aus der Planzeichnung (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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte während folgender Zeiten:

   Montag u. Mittwoch 8.00 Uhr - 15.00 Uhr
   Dienstag 8.00 Uhr - 18.00 Uhr
   Donnerstag 8.00 Uhr - 16.00 Uhr
   Freitag 8.00 Uhr - 13.00 Uhr

   Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.01.2003 im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 02/2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

9. Die Entwürfe des Vorhaben- u. Erschließungsplanes Nr. 37 in der Fassung vom 15.09.2006, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.11.2006 bis 07.12.2006 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte während folgender Zeiten:

   Montag u. Mittwoch 8.00 Uhr - 15.30 Uhr
   Dienstag 8.00 Uhr - 17.30 Uhr
   Donnerstag 8.00 Uhr - 18.00 Uhr
   Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

   Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.2006 im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 11/2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

10. Der Beschluß über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist vom Stadtrat der Stadt Dessau am 21.06.2023 und 11.04.2007 gefaßt worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung beschlossen.Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

    Dessau-Roßlau,den ..... Der Oberbürgermeister

12. Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

13. Die Ausfertigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 ..... 2..... im Amtsblatt ..../2..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ..... 2..... in Kraft getreten.

    Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Dessau-Roßlau über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungscenter 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 ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Shopping- und Dienstleistungscenter 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: 10. Juni

INGENIERBÜRO JESTER · VERKEHRS-, STADT-, UMWELTPLANUNG
Bahnhofstraße 49a/50 · 39261 Zerbst/Anhalt · Tel. 03531 / 48 43 44 · E-Mail: jester.ing-buero@arcor.de

STADT DESSAU-ROSSLAU

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

Datum: 20.02.2009

Maßstab: 1:500

STADT DESSAU-ROSSLAU

Blattgröße: 135 x 59,4 cm