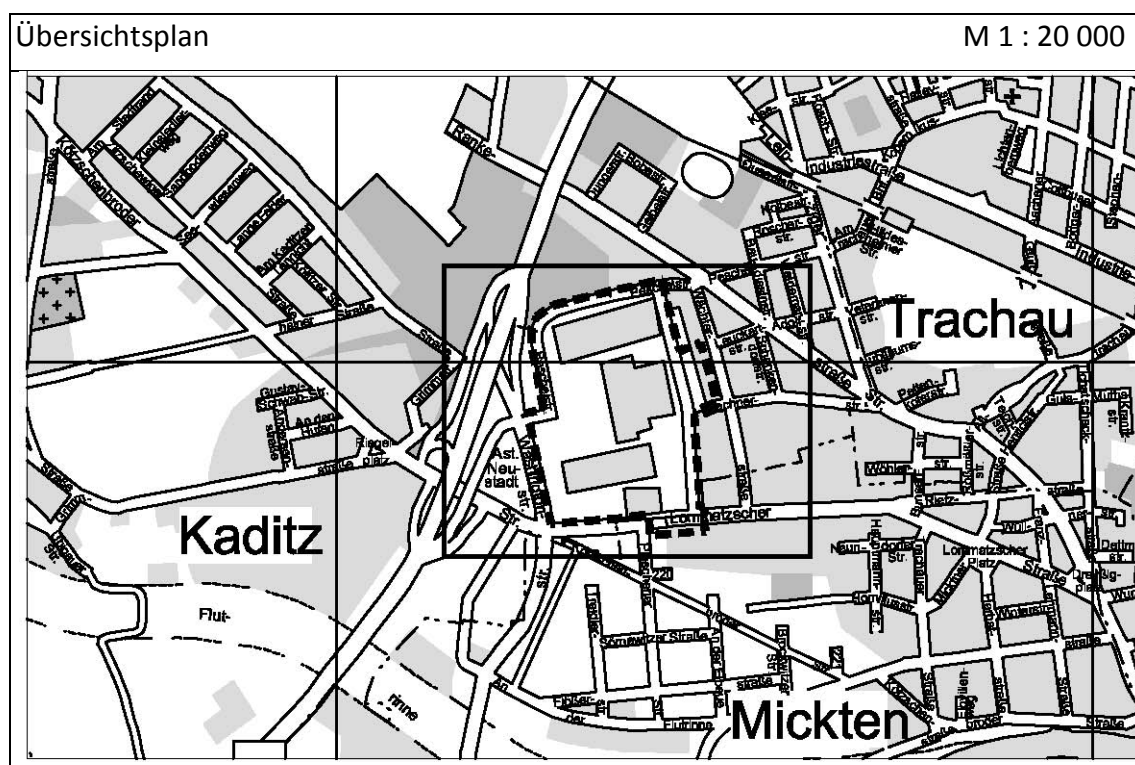


**Anlage 2 zur Vorlage**

**Begründung**  
**zur**  
**Satzung der Landeshauptstadt Dresden**  
**Bebauungsplan Nr. 110.4 b**  
**Dresden-Kaditz/Mickten**  
**Kötzschenbroder Straße/Lommatzcher Straße**  
**(Änderungssatzung)**

**- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -**

Fassung vom 15. Februar 2016



Dresden, 26.02.2016

gez. Szuggat

Szuggat

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 2 von 12

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>0 Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung und Planungserfordernis .....	4
2.2 Planverfahren .....	5
2.3 Planungsziele .....	5
2.4 Gender Mainstreaming .....	6
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsplan .....	6
3.2 Regionalplan .....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden .....	7
3.5 Zentrenkonzept .....	8
<b>4 Erschließung</b> .....	<b>9</b>
4.1 Verkehrserschließung.....	9
4.2 Stadttechnische Erschließung .....	9
<b>5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
<b>6 Umsetzung der Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>7 Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>
<b>8 Quellenverzeichnis</b> .....	<b>12</b>

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 3 von 12

**0 Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) ist die zweite Änderung des seit dem 24. April 2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110.4 Dresden-Kaditz / Mickten, Kötzschenbroder Straße / Lommatzcher Straße. Dieser Bebauungsplan umfasst das Sonstige Sondergebiet ‚Einkaufszentrum Elbepark‘ und enthält unter anderem konkrete Festsetzungen zu den hier zulässigen Verkaufsflächen, gegliedert nach Möbelhäusern, Bau- und Gartenmärkten und sonstigem Einzelhandel (zentrenrelevante Sortimente).

Mit dem Bebauungsplan (Änderungssatzung) soll innerhalb des ‚Einkaufszentrums Elbepark‘ eine zulässige Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente von ‚Bau- und Gartenmärkten‘ zugunsten von ‚Möbelhäusern‘ umgewidmet werden. Eine Änderung der Kubatur des Einkaufszentrums ist damit nicht verbunden: die Flächen sollen ausschließlich durch eine interne Umorganisation geschaffen werden. Außerdem sollen im Rahmen der Änderungssatzung bereits erteilte Befreiungen für zusätzliche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine detaillierte Beschreibung der Änderungen erfolgt in Kapitel 2.

Die Festsetzung Nr. I. 1.1.1 im Bebauungsplan Nr. 110.4 wird somit durch den Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) neu gefasst. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 110.4 a (1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 110.4) verliert damit seine Wirksamkeit.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110.4 bleiben von dieser Änderung unberührt. Die nachfolgende Begründung bezieht sich deshalb ausschließlich auf die vorgesehenen Änderungen: hinsichtlich aller anderen - unveränderten - Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110.4 wird auf dessen Begründung verwiesen.

**1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der Bebauungsplan Nr. 110.4. b (Änderungssatzung) fasst die Festsetzung Nr. I. 1.1.1 des Bebauungsplanes Nr. 110.4 neu. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110.4 a (1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 110.4) für das Sonstige Sondergebiet ‚Einkaufszentrum Elbepark‘ wird damit unwirksam.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet ‚Einkaufszentrum Elbepark‘ liegt am nordwestlichen Rand der Landeshauptstadt Dresden und unmittelbar am Autobahnanschluss Dresden-Neustadt. Es wird begrenzt durch

- die Peschelstraße im Norden,
- die ‚östliche Erschließungsstraße‘ im Osten,
- die Lommatzcher Straße im Süden und die
- Washingtonstraße im Westen.

Auf den festgesetzten Sondergebietsflächen befindet sich ein u-förmiger städtebaulicher Komplex mit einem Einrichtungshaus im Norden, einem Einkaufszentrum im Osten und einem Möbelhaus im Süden sowie den zugeordneten Stellplatz- und Logistikflächen. Südlich des Möbelhauses befindet sich das sogenannte ‚Stadthaus‘ mit Handelsflächen im Erdgeschoss sowie primär Freizeitnutzungen (Kino, Fitness, Gastronomie etc.) in den Obergeschossen. Stadthaus und Möbelhaus bilden die östliche bzw. nördliche Platzkante eines nach Maßgabe des Gesamtkonzeptes für die ‚Landschaftsstadt Kaditz-Mickten‘ angelegten Marktplatzes (‚Micktenmarkt‘). Die

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 4 von 12

westliche Begrenzung des Platzes erfolgt durch eine grüne Raumkante. Die südliche Fassung des Platzes wird durch die Bebauung des jenseits der Lommatzscher Straße liegenden Quartiers A 0 entstehen.

An das Sondergebiet ‚Einkaufszentrum Elbepark‘ schließen sich

- nördlich der Peschelstraße Kleingärten,
- im Nordosten die Wohnbebauung an der Wächterstraße,
- im Südosten Kleingärten und das Wohngebiet Lommatzscher Straße sowie
- im Süden das Baufeld A 0 des Stadterweiterungsgebietes

an. Im Westen grenzt das Sondergebiet an den Autobahnzubringer zum nahegelegenen Anschluss Dresden-Neustadt an.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 110.4 kann dem beige-fügten Lageplan entnommen werden. Die örtlichen Verhältnisse sind in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110.4 ausführlich dargestellt.

## **2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung und Planungserfordernis**

Das bereits in den 1990er Jahren errichtete Einkaufszentrum „Elbepark“ in Dresden-Mickten ist im Jahr 2009 erweitert und umgestaltet worden. Mit dem Umbau entstand eine innenliegende Einkaufspassage und Einzelhandelsflächen wurden vergrößert und umgestaltet. Zuvor mussten die rechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen geschaffen werden, in dem der Bebauungsplan Nr. 110.4 aufgestellt wurde. Dieser trat im Jahr 2008 in Kraft. Ein Jahr später wurde der Bebauungsplan durch die 1. Änderung (B-Plan Nr. 110.4 a) angepasst. Durch die im Bebauungsplan Nr. 110.4 a (1. Änderung zum B-Plan Nr. 110.4) neu gefasste Festsetzung I. 1.1.1 wird ermöglicht, statt eines bisher im Einkaufszentrum vorgesehenen Möbeldiscounters Flächen für sogenannte „zentrenrelevante“ Sortimente einzurichten, also solche Waren, die üblicherweise im Stadtzentrum oder den Stadtteilzentren angeboten werden sollen. Diese Kategorie, unter die Waren wie Kleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren, Lebensmittel und weiteres mehr fallen, wird im Bebauungsplan als „sonstiger Einzelhandel“ bezeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 110.4 a (1. Änderung zum B-Plan Nr. 110.4), der 2009 in Kraft trat, trifft neben Regelungen für Sortimente aus dem zentrenrelevanten Bereich auch solche für Waren aus dem Segment Möbel sowie Bau- und Gartenmärkte.

Der Betreiber des Einkaufszentrums ist nunmehr mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, Veränderungen vorzunehmen, die eine Verkleinerung der Flächen für Bau- und Gartenmärkte zugunsten von Möbelsortimenten beinhalten sollen.

Das Einkaufszentrum ist nach dem Bebauungsplan Nr. 110.4 in zwei Teilgebiete gegliedert: Teilgebiet SO 1 enthält das Möbelhaus IKEA, das Teilgebiet SO 2 beinhaltet das eigentliche Einkaufszentrum „Elbepark“ einschließlich des Möbelhauses Höffner. Nach der aktuellen Rechtslage sind im Teilgebiet SO 2 Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte sowie Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die festgesetzte Obergrenze der nicht zentrenrelevanten Verkaufsfläche beträgt für Möbelhäuser 31.200 m<sup>2</sup> bzw. für Bau- und Gartenmärkte 6.400 m<sup>2</sup>.

Tatsächlich wurden für das Möbelhaus Höffner aufgrund eines Antrags aus dem Jahr 2009 bereits insgesamt ca. 33.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt. Eine Befreiung von den Festsetzungen

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 5 von 12

des Bebauungsplanes erfolgte, weil die Erweiterungsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> ausschließlich dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet werden konnte und begründet wurde, dass die Grundzüge der Planung davon nicht berührt sind.

Die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes wird vom Betreiber des Einkaufszentrums nicht mehr verfolgt, weil dieser logistisch und hinsichtlich der Kundenfreundlichkeit in einer geschlossenen Mall nicht zukunftssträftig zu betreiben sei. Von dem dafür festgesetzten Verkaufsflächenkontingent sollen deshalb ca. 5.600 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente dem Segment Möbelhäuser mit dann insgesamt ca. 39.300 m<sup>2</sup> zugeordnet werden. Durch diese Umwidmung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 110.4 einschließlich der 1. Änderung (B-Plan Nr. 110.4 a) berührt. Deshalb ist ein Änderungsverfahren erforderlich.

In dem Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) sollen darüber hinaus, die bereits genehmigten, mit dem Betreiber vereinbarten und errichteten Verkaufsflächen im Einkaufszentrum festgesetzt werden. Dabei handelt es sich in der Summe um eine Erhöhung von 3.705 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

Der Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend: von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von den Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) wird deshalb abgesehen.

**2.2 Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 30. September 2015 die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 110.4 mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) beschlossen (Beschluss-Nr. V0582/15).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes sowie den wesentlichen Auswirkungen erfolgte vom 25. Januar 2016 bis zum 8. Februar 2016; die Unterlagen lagen im Rathaus der Landeshauptstadt Dresden, Dr.-Külz-Ring 19 aus. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

**2.3 Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) werden folgende Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherung der zukunftsfähigen Entwicklung des Einkaufszentrums ‚Elbepark‘
- planungsrechtliche Festsetzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente entsprechend der im Wege von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erfolgten Veränderungen

Damit soll die Entwicklung des Einkaufszentrums unter Beachtung aller Belange planungsrechtlich gesichert und abgeschlossen werden.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 6 von 12

**2.4 Gender Mainstreaming**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen von Frauen und Männern wurden bereits im zugrunde liegenden B-Plan Nr. 110.4 gewürdigt. Veränderungen sind durch den Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) nicht zu erwarten.

**3 Übergeordnete Planungen****3.1 Landesentwicklungsplan**

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013)<sup>1</sup> als Oberzentrum eingestuft. Die Oberzentren als höchste Kategorie der Zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen. Die damit verbundenen Handlungsfelder umfassen unter anderen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Gesundheitszentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich auch in innerstädtischen Einkaufszentren dokumentieren.

Die Ansiedlung und/oder Erweiterung von Einkaufszentren ist nach dem Landesentwicklungsplan nur noch in Ober- und Mittelzentren und dort bei zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig, wo sie zur Stärkung städtischer Funktionen beitragen.

**3.2 Regionalplan**

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge<sup>2</sup> weiter qualifiziert.

Der Regionalplan weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger

---

<sup>1</sup> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 7 von 12

Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung.

Das Einkaufszentrum ‚Elbepark‘ (SO 1 und SO 2) wird auch nach der geplanten Veränderung der festgesetzten Verkaufsflächenkontingente sowie der redaktionellen Berücksichtigung bereits erteilter Befreiungen für zusätzliche Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten primär von Einrichtungs- und Möbelhäusern geprägt: der Anteil der festgesetzten Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente liegt bei 60 %. Damit steht die Planung grundsätzlich im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes.

**3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit dem 10. Dezember 1998) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 110.4 als ‚Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel‘ dar. Die im Südwesten und Westen des Geltungsbereiches festgesetzten Grünbereiche sind im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110.4 wurde festgestellt, dass dessen Festsetzungen nach Maßgabe von § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden sind. Eine Veränderung durch den Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) ergibt sich nicht.

**3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden**

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Es schreibt dem Einzelhandel aufgrund seiner funktionalen Ausstrahlung für die Stadtentwicklung und insbesondere die Entwicklung zentralörtlicher Bereiche eine elementare Bedeutung zu. Durch eine gezielte Einzelhandelsentwicklung können Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Tourismus, Verkehr, Dienstleistungen etc. positiv beeinflusst werden. Die Rolle des Facheinzelhandels für die Zentren ist deshalb besonders hervorzuheben.

In Dresden hat sich eine Zentrenstruktur entwickelt, die neben dem Stadtzentrum diverse Stadt- und Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren und mehrere dezentrale Einzelhandelsstandorte umfasst.

Das INSEK formuliert für die weitere Entwicklung des Einzelhandels folgende Ziele:

- Ausbau der zentralörtlichen Funktionen als Oberzentrum und Landeshauptstadt, u.a. durch zentrale und überörtliche Angebote in den Bereichen Versorgung, Freizeit, Kultur und Sport und primär auf das Stadtzentrum konzentriert
- prioritäre Entwicklung des Stadtzentrums als funktionale und identitätsprägende Mitte, unter anderem durch Erhalt und weitere Ansiedlung zentralörtlicher Funktionen auch vor dem Hintergrund eines weiter bestehenden Nachholbedarfs
- Stärkung der funktionalen Vielfalt, welche auch über die Einkaufszeiten hinaus Anziehungspunkte bietet

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 8 von 12

**3.5 Zentrenkonzept**

Das Zentrenkonzept zum INSEK wurde mit Beschluss des Stadtrates im Jahr 2007 aktualisiert. Darin werden die Ziele für die Zentrenentwicklung bestätigt.

Das Einkaufszentrum ‚Elbepark‘ ist im Zentrenkonzept als Komplexer Einzelhandelsstandort (KES) mit überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

KES sind komplex geplante und gebaute Einzelhandelsstandorte, die sich als dezentrale Standorte nicht an historisch gewachsenen Strukturen orientiert haben. Die größeren Standorte wie auch das Einkaufszentrum ‚Elbepark‘ basieren auf Bauleitplanverfahren, die im Konsens mit der gesamtstädtischen Entwicklung aufgestellt und somit als gesamtstädtisch verträglich einzustufen sind. Begünstigt durch die Größe und die solitäre Lage haben diese Standorte eine vom Umfeld und den historisch gewachsenen Zentren unabhängige und gleichzeitig meist stabile Marktstellung. Ihre flächenseitige Entwicklung gilt aufgrund der bauplanungsrechtlichen Einnordung meist als abgeschlossen.

Um die Funktionsfähigkeit dieser Standorte über einen längeren Zeitraum auch unter sich verändernden marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu sichern, sind attraktivitätssteigernde bzw. -erhaltende Maßnahmen nicht ausgeschlossen. Über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinausgehende Veränderungen sind gemäß des Zentrenkonzeptes nur mit Nachweis der gesamtstädtischen Verträglichkeit und im Rahmen von Bauleitplanverfahren möglich.

Unter den KES nimmt das Einkaufszentrum ‚Elbepark‘ - neben dem ‚Kaufpark Nickern‘ - hinsichtlich Größe, Versorgungsfunktion und Einzugsbereich eine Sonderstellung ein. Dazu trägt neben der sehr guten Verkehrslage unmittelbar am Autobahnanschluss Dresden-Neustadt die besondere Prägung durch Einrichtungs- und Möbelfachmärkte mit einem Einzugsbereich von bis zu 100 km bei. Das Einkaufszentrum ‚Elbepark‘ ist neben der Innenstadt einer der wesentlichen Anziehungspunkte für Kunden aus der gesamten Region und trägt damit erheblich zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums Dresden bei.

Die vom Betreiber des Einkaufszentrums initiierte Umwidmung eines Verkaufsflächenkontingentes von ca. 5.600 m<sup>2</sup> für **nicht zentrenrelevante Sortimente** von Bau- und Gartenmärkten zugunsten von Möbelhäusern hat das Ziel, die Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses Höffner an die in den vergangenen Jahren im Unternehmen bewährte Größenordnung von 40.000 m<sup>2</sup> anzupassen. Diese Größe ermöglicht eine Standardisierung und Systematisierung aller Möbelhäuser des Unternehmens. So können auch sämtliche Möbel präsentiert werden, die Höffner im Internet anbietet.

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Ziele des Zentrenkonzeptes zu erwarten. Die Umwidmung der Verkaufsfläche bezieht sich ausschließlich auf das nicht zentrenrelevante Sortiment. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bleibt davon unberührt.

Unter Berücksichtigung einer Befreiung aus dem Jahr 2009 für 2.500 m<sup>2</sup> erhöht sich die festzusetzende Verkaufsfläche für Möbelhäuser von ca. 31.200 m<sup>2</sup> um 8.100 m<sup>2</sup> auf ca. 39.300 m<sup>2</sup>. Diese Flächenmehrung entspricht in etwa dem mit der Aufhebung des VB-Planes Nr. 696, Dresden-Mickten, Lommatzscher Straße - Sconto-Möbelmarkt - im Nahbereich ersatzlos entfallenden Möbelhauses mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup>.



**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 9 von 12

Im Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) werden auch die in der Vergangenheit erteilten Befreiungen über zusätzliche Verkaufsflächen für **zentrenrelevante Sortimente** berücksichtigt. Die zulässige Verkaufsfläche für den ‚sonstigen Einzelhandel‘ erhöht sich dadurch nominell von bisher 39.500 m<sup>2</sup> um 3.705 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt 43.205 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der erteilten Befreiungen wurde bereits gutachterlich geprüft und festgestellt, dass damit keine negativen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Dresden und dem Umland verbunden sind. Die Flächen sind zudem seit dieser Zeit marktwirksam. Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsbereiche sind durch die jetzt getroffene Festsetzung nicht zu erwarten, da keine Veränderung der bestehenden Situation erfolgt.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die mit der Bebauungsplanänderung vorgenommene Umwidmung zulässiger Verkaufsflächen von ‚Bau- und Gartenmärkten‘ auf ‚Möbelhäuser‘ hat keine Konsequenzen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die Verkaufsflächen für ‚Möbelhäuser‘ sowie den ‚sonstigen Einzelhandel‘ nach Maßgabe erteilter Befreiungen wurden bereits baulich realisiert. Mit der Übernahme in den Bebauungsplan sind deshalb ebenfalls keine Konsequenzen für den fließenden und ruhenden Verkehr verbunden.

### **4.2 Stadttechnische Erschließung**

Die stadttechnische Erschließung wird von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die Bauflächen des Geltungsbereiches sind in der rechtskräftigen Planung (Bebauungspläne Nr. 110.4 und 110.4 a, 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 110.4) gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum ‚Elbepark‘ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit großflächigen und sonstigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben zulässig. Zur Differenzierung der Festsetzungen ist das Sonstige Sondergebiet in zwei Teilflächen gegliedert:

- Die Teilfläche SO 1 umfasst das Gelände des Einrichtungshauses (IKEA).
- Die Teilfläche SO 2 mit den Baufeldern SO 2.1 + 2.2 umfasst das Fachmarkt- und Einkaufszentrum mit angrenzendem Möbelhaus (SO 2.1) sowie das Stadthaus und ein weiteres Gebäude im Südosten des Plangebietes (SO 2.2).

Die in den Teilflächen zulässigen Nutzungen sind nach Branchen / Sortimenten und dafür jeweils zulässigen maximalen Verkaufsflächen differenziert festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) werden auf Initiative des Betreibers des Einkaufszentrums die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die Nutzungen der Teilfläche SO 2 geändert. Von der bisher zulässigen Verkaufsfläche für Bau- und Gartenmärkte werden ca. 5.600 m<sup>2</sup> zugunsten der Verkaufsfläche für Möbelhäuser umgewidmet. Außerdem wird eine Befreiung aus dem Jahr 2009 für 2.500 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche (nicht

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 10 von 12

zentrenrelevante Sortimente) im Möbelhaus Höffner in den Bebauungsplan übernommen. In der Summe resultieren daraus folgende Änderungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Möbelhäuser wird mit 39.220 m<sup>2</sup> festgesetzt (bisherige Festsetzung 31.200 m<sup>2</sup>).
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Bau- und Gartenmärkte wird mit 842 m<sup>2</sup> festgesetzt (bisherige Festsetzung 6.400 m<sup>2</sup>).

Die Flächenmehrung für Möbelhäuser entspricht dem mit der Aufhebung des VB-Planes Nr. 696, Dresden-Mickten, Lommatzcher Straße - Sconto-Möbelmarkt - im Nahbereich ersatzlos entfallenden Möbelhauses mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen von Befreiungen wurden in der Vergangenheit insgesamt 3.705 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zusätzlich genehmigt und vom Betreiber auch realisiert. Diese Veränderung wird in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) aufgenommen. Der Bebauungsplan (Änderungssatzung) vollzieht damit die bereits vorhandene und im Wege der Befreiung genehmigte Situation nach und schreibt diese damit dauerhaft fest. Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche für den ‚sonstigen Einzelhandel‘ erhöht sich dadurch nominell auf 43.205 m<sup>2</sup> (bisherige Festsetzung 39.500 m<sup>2</sup>): Die Prüfung anlässlich der erteilten Befreiungen ergab, dass damit keine negativen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche verbunden sind. Sie sind darüber hinaus bereits seit mehreren Jahren marktwirksam. Auch in der nachvollziehenden Überprüfung der Situation im Jahr 2012 wurden keine negativen Entwicklungen in den Zentren festgestellt. Vielmehr konnte bei den meisten untersuchten Zentren eine merkliche Stabilisierung und teilweise deutliche Zunahmen der Verkaufsflächen konstatiert werden (vgl. Dr. Lademann & Partner: Der Elbepark in Dresden. Ex-Post-Analyse zu den Auswirkungen der Erweiterung in 2010. Dezember 2012). Aus der nachvollziehenden Festsetzung können demnach keine zusätzlichen Auswirkungen resultieren. In der Festsetzung wird die insgesamt zulässige Verkaufsfläche für den ‚sonstigen Einzelhandel‘ nach Sortimentsgruppen weiter differenziert.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 11 von 12

**Definition der Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umfasst die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen mit Kassenvorraum einschließlich des Bereiches zur Verpackung der Waren und der Entsorgung von Verpackungsmaterial, Schaufenster, Ausstellungsflächen, Windfänge und den Kunden zugängliche Freiflächen. Zur Verkaufsfläche zählen außerdem Flächen, die der Kunde aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, die von ihm jedoch eingesehen werden können - zum Beispiel eine Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal (vergleiche BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 - 4 C 14.04).

Nicht zur Verkaufsfläche gehören reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen dann zur Verkaufsfläche, wenn dort dauerhaft Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn Flächen über Zeiträume, die in der Summe mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Ergänzend gelten für die Teilfläche SO 2 folgende Konkretisierungen zu den Verkaufsflächen:

- Schaufenster gehören prinzipiell zu den Verkaufsflächen, sofern sie nicht durch feste Einbauten von der Verkaufsfläche und den Kunden abgetrennt sind. Schaufensterbereiche werden dann von der Verkaufsfläche abgezogen, wenn sie entweder durch den Kunden nicht begehbar oder baulich so abgegrenzt sind, dass ein Zutritt durch die Kunden nicht vorgesehen ist: entscheidend ist hier, dass es sich um erkennbar dauerhafte Schaufensterlösungen (Einbauten) und nicht um vorübergehende Provisorien handelt.
- Baulich nicht gefasste Bereiche innerhalb der Läden, die untergeordnet Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten (Getränkestützpunkt, Beratung etc.), gehören zu den Verkaufsflächen.
- Bäcker-, Fleischer- und Fischimbissläden, die überwiegend auf Gastronomie ausgerichtet sind und über große Sitzbereiche verfügen, zählen nicht zu den Verkaufsflächen.
- Die Mall zur inneren Erschließung des Gebäudes zählt nicht zu den zulässigen Verkaufsflächen: sie wird nicht als Verkaufsfläche genutzt.

**Definition der Sortimente und Betriebsformen**

Die Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten basieren auf der Dresdner Sortimentsliste, die 2010 vom Stadtrat beschlossen worden ist. Sortimentstrennungen innerhalb der Läden sind nicht statthaft: Läden werden vollständig einem Hauptsortiment zugerechnet.

Die Spezifizierung des ‚sonstigen Einzelhandels‘ durch die Festsetzung ‚Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtungen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren‘ beschreibt die Betriebsform des SB-Warenhauses mit dem Hauptsortiment ‚Waren des täglichen Bedarfs‘. In diese Kategorie fallen auch alle weiteren Betriebsformen des Einzelhandels mit Lebensmitteln (Fachgeschäfte, Vollversorger, Discounter etc.) gemäß WZ 2008, Nummer 47.2.

Die Festsetzung ‚Fachmärkte mit den Kernsortimenten Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, ..., Gartenhäuser‘ ermöglicht grundsätzlich die bauliche Aufteilung eines Bau- und Gartenmarktes

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Satzungsentwurf**

Fassung vom 15. Februar 2016

Seite 12 von 12

in mehrere Fachmärkte mit vorgegebenen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausgeschlossen. Ein Fachmarkt ist ein großflächiges Fachgeschäft, das ein branchenspezifisch breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet.

**6 Umsetzung der Planung**

Die von der Planung berührten Grundstücke sind in privatem Besitz. Die Maßnahmen können durch die Betreiber der Einzelhandelsunternehmen bzw. des Einkaufszentrums umgesetzt werden. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

**7 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110.4.

**8 Quellenverzeichnis**

Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan 2013

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009 des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Landeshauptstadt Dresden, Flächennutzungsplan 1998

Landeshauptstadt Dresden, Entwurf Flächennutzungsplan 2014

Landeshauptstadt Dresden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2002

Landeshauptstadt Dresden, Zentrenkonzept 2007

Landeshauptstadt Dresden, Bebauungsplan Nr. 110.4

Landeshauptstadt Dresden, Bebauungsplan Nr. 110.4 a (Änderungssatzung)