



Vorlage Nr.: V1020/16  
Datum: 20. April 2016

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Pieschen		öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 110.4 b, Dresden-Kaditz/Mickten, Kötzschenbroder Straße/Lommatzscher Straße (Änderungssatzung)

hier:

1. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
2. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
3. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan-Entwurf

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat stattgefunden.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110.4b, Dresden-Kaditz/Mickten, Kötzschenbroder Straße/Lommatzscher Straße (Änderungssatzung) in der Fassung vom 15. Februar 2016 (Anlage 1).

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15. Februar 2016 (Anlage 2).
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110.4b, Dresden-Kaditz/Mickten, Kötzschenbroder Straße/Lommatzscher Straße (Änderungssatzung) in der Fassung vom 15. Februar 2016, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V2266-SR64-08 vom 13. März 2008  
V3205-SR82-09 vom 28. Mai 2009  
V0582/15 vom 30. September 2015

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:  
Projekt/PSP –Element:  
Kostenart:  
Investitionszeitraum/-jahr:  
Einmalige Einzahlungen/Jahr:  
Einmalige Auszahlungen/Jahr:  
Laufende Einzahlungen/jährlich:  
Laufende Auszahlungen/jährlich:  
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:  
Produkt:  
Kostenart:  
Einmaliger Ertrag/Jahr:  
Einmaliger Aufwand/Jahr:  
Laufender Ertrag/jährlich:  
Laufender Aufwand/jährlich:  
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:  
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:  
Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:  
Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:****Planungsrechtliche Situation**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 30. September 2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0582/15 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Änderungssatzung) beschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110.4 und der später in Kraft getretenen Änderungssatzung Bebauungsplan Nr. 110.4 a sind Verkaufsflächenobergrenzen im zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortiment für das Einkaufszentrum „Elbepark“ festgesetzt. Das Einkaufszentrum umfasst zwei große Möbelhäuser sowie den zentralen Bereich mit den Läden des sogenannten „sonstigen Einzelhandels“ (Schuhe, Mode, Unterhaltungselektronik etc.). Im nicht-zentrenrelevanten Bereich sind derzeit 31.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Möbelhäuser und 6.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bau- und Gartenmärkte zulässig. Auf der Grundlage eines Antrags aus dem Jahr 2009 sind im Möbelhaus Höffner bereits ca. 33.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgte, da 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 nicht berührt sind.

Der Betreiber des Einkaufszentrums verfolgt die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes nicht mehr, sondern strebt an, das nicht in Anspruch genommene Flächenkontingent für nicht-zentrenrelevante Sortimente in Höhe von ca. 5.600 m<sup>2</sup> vollständig den Möbelhäusern zuzuordnen. Durch diese Umwidmung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 110.4 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 110.4 a (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110.4) berührt, sodass ein Änderungsverfahren notwendig wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) sollen die Festsetzungen Nr. I. 1.1.1 des Bebauungsplanes Nr. 110.4 neu fassen. Die 1. Änderung verliert mit dem Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 110.4 b ihre Wirksamkeit.

**Einordnung in die gesamtstädtische Entwicklung/Zentrenkonzept**

Der „Elbepark“ Dresden ist mit der Kategorie „Komplexer Einzelhandelsstandort“ Bestandteil des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden, welches 2007 vom Stadtrat bestätigt wurde. Er hat für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sowohl gesamtstädtische als auch oberzentrale Bedeutung.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Umsetzung der Zielstellungen des Zentrenkonzeptes zu erwarten. Die beabsichtigte innerbetriebliche Verschiebung der Sortimente bezieht sich ausschließlich auf das nicht-zentrenrelevante Sortiment, von dem nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich zu erwarten sind. Eine Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nicht.

Im Verfahren geprüft werden müssen lediglich die Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung der Fachmärkte Möbel in der Landeshauptstadt Dresden, da hier ggf. weitere Entwicklungspotenziale eingeschränkt werden oder nicht. Bei der Prüfung wird zu berücksichtigen sein, dass infolge der Aufhebung des VB-Planes Nr. 696 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen und mit dieser Änderung lediglich 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umgewidmet werden.

**Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan (Änderungssatzung) soll die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente innerhalb des Einkaufszentrums von Bau- und Gartenmärkten zu Möbelhäusern verlagert und die Verkaufsfläche in der Summe geringfügig erweitert werden (von 37.600 m<sup>2</sup> auf 39.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Möbelhaus). Eine Änderung der Kubatur des Einkaufszentrums resultiert daraus nicht, da die Flächen ausschließlich aus internen Umorganisationen resultieren.

Die Änderung soll aus Sicht des Betreibers erfolgen, da ein Bau- und Gartenmarkt innerhalb einer geschlossenen Mall logistisch und hinsichtlich der Kundenfreundlichkeit nicht zukunftssträchtig sei.

Außerdem sollen im Rahmen der Änderungssatzung bereits erteilte Befreiungen für zusätzliche Verkaufsflächen im Segment der zentrenrelevanten Sortimente in der Größenordnung von ca. 3.700 m<sup>2</sup> als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Rahmen der Befreiungsanträge ist die Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterungen gutachterlich nachgewiesen worden.

Es besteht die Absicht, die geplante Erweiterung unter Beachtung aller Belange und Betroffenheiten planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung des Elbeparks abzuschließen.

Der Bebauungsplan (Änderungssatzung) dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 110.4 sind auch nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 110.4 b (Änderungssatzung) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebiets entwickelt.

Inhaltlich im Zusammenhang mit der Planung steht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6031, Höffner Auslieferungslager, in dem statt des zur Zeit zulässigen Möbeldiscounters unter anderem verloren gehende Lagerflächen für das Möbelhaus Höffner entstehen sollen.

**Umweltsituation/Umweltschutz**

Die Baulichkeiten im Bebauungsplan Nr. 110.4 sind bereits vorhanden. Es findet im Plan lediglich eine Veränderung von im Wesentlichen nicht zentrenrelevanten Sortimenten statt. Umweltauswirkungen, z. B. durch zunehmenden Verkehr sind von der Verlagerung von Verkaufsflächensortimenten nicht zu erwarten. Die Erhöhung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente ist bereits seit mehreren Jahren marktwirksam. Eine wesentliche Veränderung der Umweltsituation resultierte daraus nicht.

**Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Bebauungsplan wurde die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht geändert. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Im beschleunigten Verfahren zum Bebauungsplan (Änderungssatzung) wurde in Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und sich auch innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im Amtsblatt Nr. 1/2 2016 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 25. Januar bis 8. Februar 2016 zur Einsicht im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden bereit gehalten.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Form des Beteiligungsverfahrens**

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (Änderungssatzung) nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

### **Örtliche Situation**

Das Einkaufszentrum „Elbepark“ ist in der heutigen Form seit 2009 in Betrieb. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 110.4 wurde das Einkaufszentrum erweitert, umstrukturiert und mit einer geschlossenen Einkaufspassage versehen. 2009 erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes, die eine erneute Erweiterung des Einkaufszentrums um weitere Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente zum Inhalt hatte. Die darin festgesetzten Flächen für Bau- und Gartenmärkte wurden in nur sehr geringem Ausmaß umgesetzt. Die dadurch frei gebliebenen Kapazitäten sollen durch innere Umorganisation in Möbelsortimente umgewandelt werden. Eine Veränderung der äußeren Hülle des Einkaufszentrums erfolgt dadurch nicht. Die Verkehrerschließung, die ebenfalls im Rahmen des Umbaus 2009 grundlegend umstrukturiert wurde und insgesamt funktionsfähig ist, bleibt von der Änderung unberührt.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan (Änderungssatzung) folgende Planungsziele angestrebt:

- 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

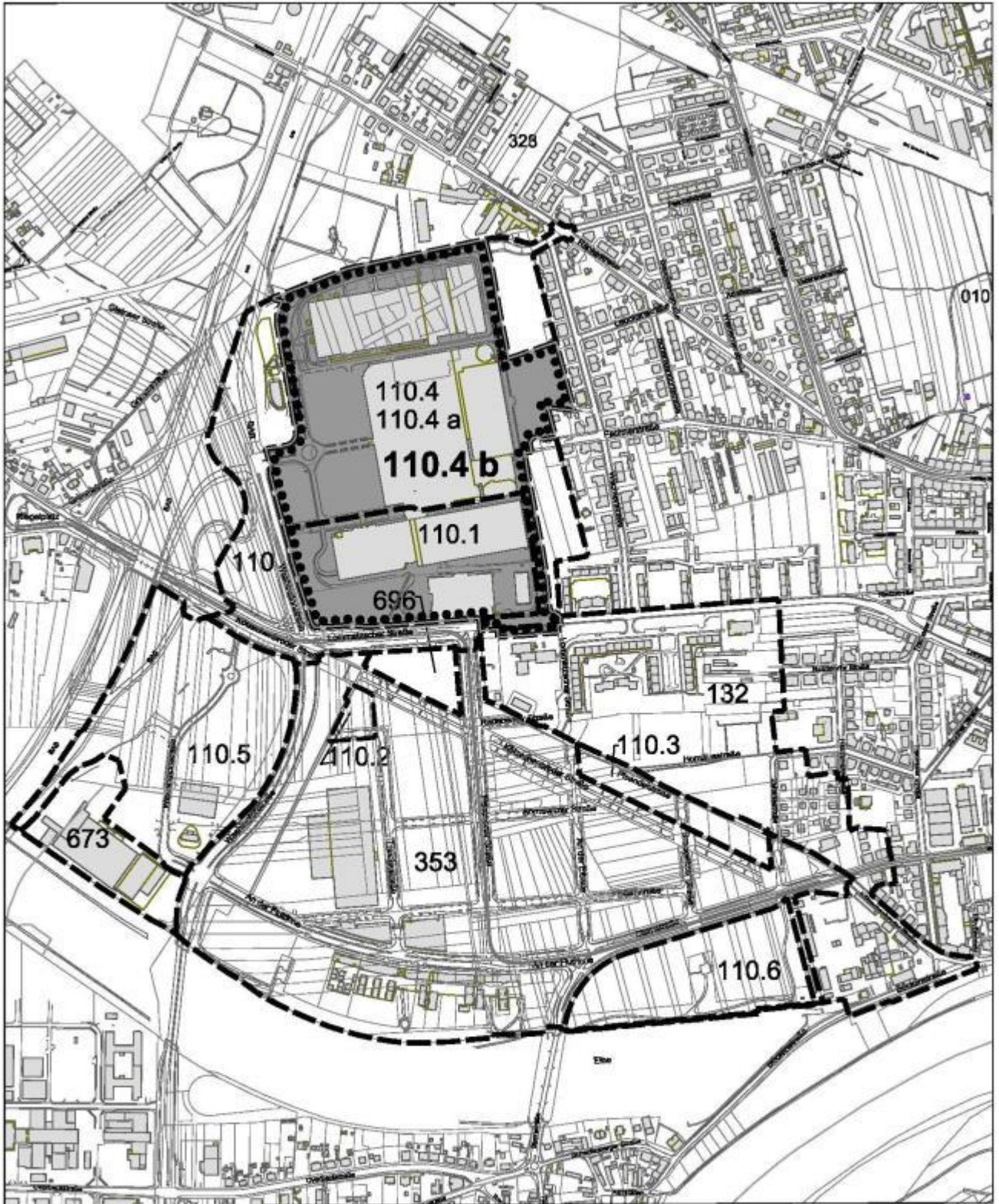
Damit soll die Entwicklung des Einkaufszentrums unter Beachtung aller Belange planungsrechtlich gesichert und abgeschlossen werden.

### **Gender Mainstreaming**

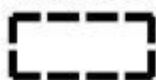
Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die 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.

## Übersichtsplan



## Legende Übersichtsplan



Vorhaben- und Bebauungspläne der Umgebung



geplante Änderungssatzung  
Bebauungsplan Nr. 110.4  
Dresden-Kaditz/Mickten  
Lommatzcher Straße -  
Bereich der Änderung

Herausgeber:  
Stand:  
Kartengrundlage:

Stadtplanungsamt  
Januar 2015  
Amt für Geodaten und Kataster



**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplans (Änderungssatzung) i. d. F. vom 15. Februar 2016 bestehend aus 2 Blättern
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Änderungssatzung) i. d. F. vom 15. Februar 2016
- Anlage 3 Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 110.4  
- nur zur Information -

Dirk Hilbert