

Vorlage Nr.: V1451/16
Datum: 11. Januar 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Pieschen	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr

Gegenstand:

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

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 110.4 b, Dresden-Kaditz/Mickten, Kötzschenbroder Straße/Lommatzcher Straße (Änderungssatzung), bestehend aus dem Satzungstext (zwei Seiten) als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2266-SR64-08 vom 13. März 2008
- V3205-SR82-09 vom 28. Mai 2009
- V0582/15 vom 30. September 2015
- V1020/16 vom 8. Juni 2016

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 m² Verkaufsfläche für Möbelhäuser und 6.400 m² Verkaufsfläche für Bau- und Gartenmärkte zulässig. Auf der Grundlage eines Antrags aus dem Jahr 2009 sind im Möbelhaus Höffner bereits ca. 33.700 m² Verkaufsfläche genehmigt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgte, da die Erweiterungsfläche von ca. 2.500 m² 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 m² 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 110.4 a verliert mit dem In-Kraft-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. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass infolge der bereits eingeleiteten Aufhebung des VB-Planes Nr. 696 8.000 m² Verkaufsfläche entfallen und mit dieser Änderung lediglich 5.600 m² Verkaufsfläche umgewidmet werden.

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 m² um 3.705 m² auf dann insgesamt 43.205 m². Im Rahmen der erteilten Be-

freiungen wurde bereits geprüft und festgestellt, dass damit keine negativen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche verbunden sind. Die Flächen sind zudem seit dieser Zeit marktwirksam. Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsbereiche sind durch die jetzt getroffene Festsetzung nicht zu erwarten.

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 m² auf 39.300 m² 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 m² 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 Sortimenten 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 erfolgte nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen wurde.

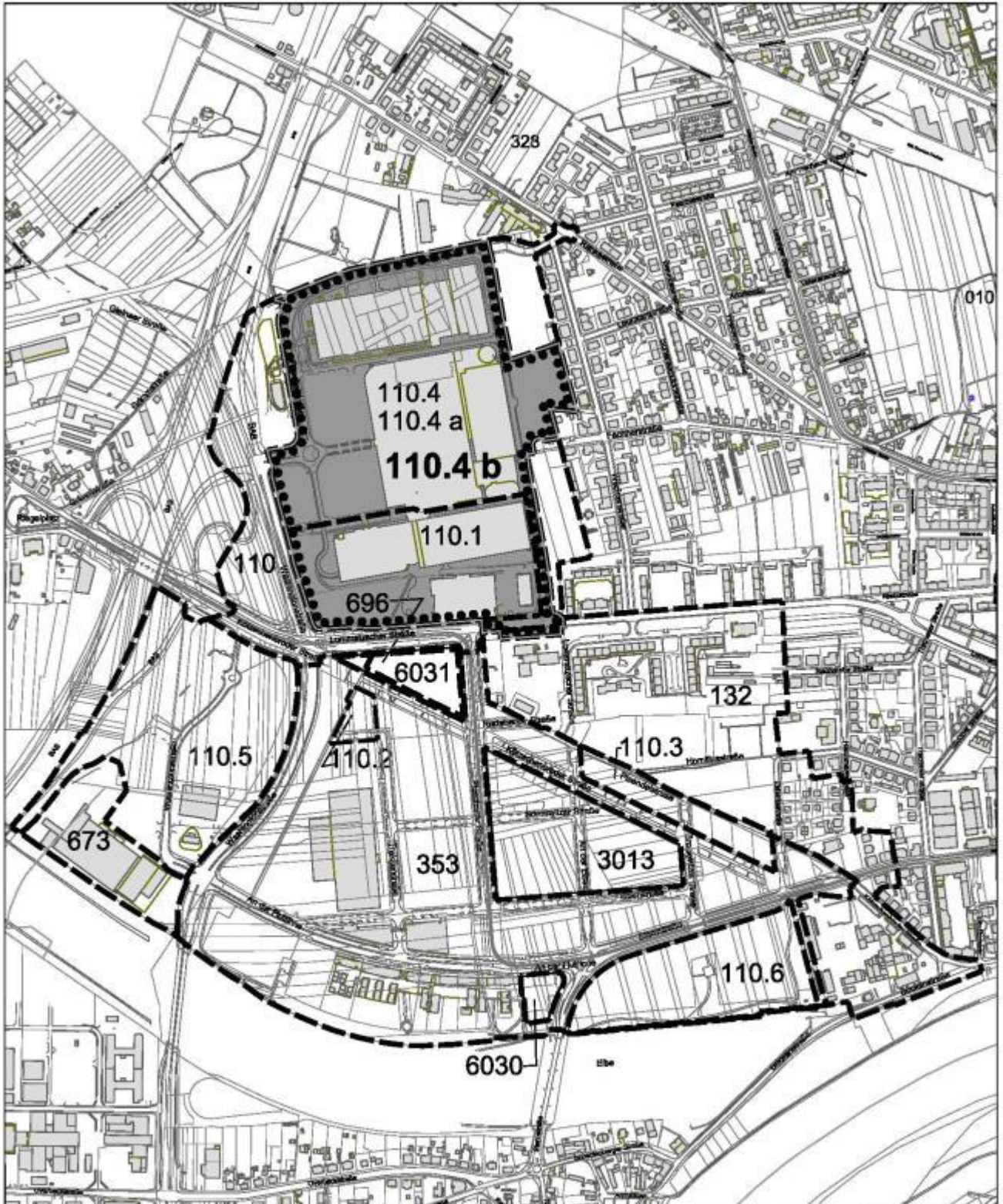
Gender Mainstreaming

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.


Änderungen und Ergänzungen

Der Bebauungsplan (Änderungssatzung) wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar nicht überarbeitet.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan

 Vorhaben- und Bebauungspläne der Umgebung



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

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: 01/2015
Kartengrundlage Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrat vor.
- Anlage 1a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
– nicht öffentlich –
- Anlage 2 Entwurf des Bebauungsplanes (Änderungssatzung) i. d. F. vom 15. Februar 2016 bestehend aus 3 DIN A4-Blättern.
- Die zum Beschluss stehenden Unterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original vor.
- Anlage 3 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Änderungssatzung) i. d. F. vom 15. Februar 2016, zuletzt geändert am 16. September 2016
- Anlage 4 Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 110.4
– nur zur Information –

Dirk Hilbert