

**Anlage 1 zur Vorlage**

**Abwägung**

Fassung vom 31.01.2017

Seite 1 von 57

<b>1. ZIELSETZUNG DER PLANUNG UND PLANERFORDERNIS IM SINNE DES § 1 ABS. 3 BAUGB</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Einzelhandel (Baumarkt)</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Artenschutz</b>	<b>4</b>
<b>2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Regionalplan</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Landesentwicklungsplan</b>	<b>9</b>
<b>3. AUSWIRKUNGEN UND VERTRÄGLICHKEIT DES PLANVORHABENS</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Vorhandene Baumärkte</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Einzelhandel / Zentrenrelevanz</b>	<b>13</b>
3.2.1 Zur Methodik des GMA-Gutachtens	13
3.2.2 Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes und des Stadtentwicklungskonzeptes	14
3.2.3 Zur Nutzung der Erweiterungsflächen	17
<b>3.3 Umweltbelange</b>	<b>18</b>
3.3.1 Ausgleich für Verlust an Grünflächen / Bäumen / Sträuchern /Ausgleichsflächen	18
3.3.2 Grünordnerische Festsetzungen	19
3.3.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	19
3.3.3.1 Zur Berücksichtigung der zulässigen Bebauung nach dem Bebauungsplan 74.1	19
3.3.3.2 Zur Flächenbilanz	20
3.3.3.3 Zur Eignung der Ausgleichsflächen	22
3.3.4 Artenschutz	22
3.3.4.1 Zur Behandlung des Artenschutzes in der Begründung	22
3.3.4.2 Zur Ermittlung betroffener Arten allgemein	23
3.3.4.3 Zu den Erfassungszeiträumen	25
3.3.4.4 Zur Bestandsprüfung Vogelarten	26
3.3.4.5 Zu artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 BNatSchG	27
3.3.4.6 Zur artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 BNatSchG)	27
3.3.5 Festgesetzte CEF- und FCS-Maßnahmen	28
3.3.5.1 Zu Nutzungskonflikten bei der festgesetzten externen Maßnahme A/4	28
3.3.5.2 Zum Festsetzungsinhalt der Maßnahme A/E4	29
3.3.5.3 Zu den festgesetzten FCS-Maßnahmen	30
3.3.5.4 Zur Umsetzung der Ausgleichs-Festsetzungen	31
3.3.6 Radonbelastung	32
3.3.7 Wasser/Versickerung	32
3.3.8 Wald	33
3.3.8.1 Waldumwandlung	33
3.3.8.2 Waldabgrenzung	36
<b>3.4 Sonstige Auswirkungen</b>	<b>37</b>
3.4.1 Kulturgüter	37

3.4.2	Baugebietsinternes Einfügensgebot	38
<b>4.</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>39</b>
<b>4.1</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>39</b>
4.1.1	Allgemeine Stellungnahmen	39
4.1.2	Umsetzung der Erschließung und Regelungen im Durchführungsvertrag	40
4.1.3	Knotenpunkt Süd (Tschirnhausstraße / Michaelisstraße)	40
4.1.4	Knotenpunkt Nord	45
4.1.5	Lichtsignalanlagen / Auslegermasten	46
4.1.6	Ausfahrt auf die Dohnaer Straße	47
4.1.7	Stellplätze	49
4.1.8	Stellplatz-Zufahrten von Tschirnhaus- und Michaelisstraße	51
4.1.9	Zufahrten Tschirnhausstraße zu Wald und Wanderweg	52
<b>4.2</b>	<b>Schutzzonen bei bestehenden Hochspannungsfreileitungen</b>	<b>52</b>
<b>4.3</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>53</b>
4.3.1	Vermessungspunkte	53
4.3.2	Löschwasser	53
4.3.3	Schmutz- und Regenwasserkanäle	54
4.3.4	Kommunikationslinien	54
4.3.5	Informationskabelnetz	55

**1. ZIELSETZUNG DER PLANUNG UND PLANERFORDERNIS IM SINNE DES § 1 ABS. 3 BAUGB**

**1.1 Einzelhandel (Baumarkt)**

a) Vorgetragene Inhalte

Erste und dritte Offenlegung

Von der *Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Dresden* (nachfolgend: *Landesdirektion*) wurden Bedenken geäußert, dass für die Ansiedlung eines Baumarktes mit ca. 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und somit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein städtebauliches Erfordernis erkennbar sei. Bereits jetzt bestünde ein deutliches Kaufkraftdefizit bei Bau- und Gartenmarktsortimenten im Großraum Dresden. Ein *Bürger* wies speziell darauf hin, dass der Prohliser Bevölkerung die Kaufkraft fehle.

Die *Landesdirektion* wies ferner darauf hin, dass Gewerbeflächen fehlen würden. Daher solle die Fläche, die bereits bauplanungsrechtlich gesichert sei, als Gewerbegebiet genutzt werden. Auch die *Industrie- und Handelskammer Dresden* (nachfolgend: *IHK*) empfahl, an dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Festsetzung als Gewerbefläche festzuhalten.

Ferner regte auch der *Handelsverband Sachsen e.V.* (nachfolgend: *Handelsverband*) an, von der Bebauungsplanänderung Abstand zu nehmen und an der ursprünglichen Ausweisung als Gewerbefläche festzuhalten.

Ein *Bürger* empfand es schließlich als nicht nachvollziehbar, warum für die Einwohner des Stadtteils Prohlis im Stadtteil Nickern ein Baumarkt entstehen soll.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Ausgangspunkt der Planung war der Antrag der ITM Objekt XI. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Hattersheim als Vertreterin des Vorhabenträgers Cosmos Grundstück- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Handelscenter Süd mit Sitz in Mannheim auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 690 zur Errichtung eines großflächigen Bauhaus-Baumarkts mit Gartenmarkt und Baustoff-Drive-In der neuesten Generation.

Aus der im Zuge des Planverfahrens erstellten Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (nachfolgend: *GMA*) aus dem Juli 2010 (nachfolgend: *GMA-Analyse*) ergeben sich ausreichend Kaufkraftpotentiale für den geplanten Baumarkt in Nickern (zu den Auswirkungen auf Baumärkte siehe i.Ü. 3.1).

Der derzeit geltende Bebauungsplanes Nr. 74.1 Dresden-Nickern I vom 13.05.1994 in der Änderungsfassung vom 17.06.2010 (nachfolgend: *Bebauungsplan 74.1*), der ein modifiziertes Gewerbegebiet festsetzt, lässt die Errichtung eines solchen Baumarkts nicht zu.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die ursprünglich mit dem Bebauungsplan 74.1 verfolgte Zielstellung einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes in den letzten 20 Jahren mangels Nachfrage solcher Flächen nicht umgesetzt werden konnte. Derzeit befindet sich auf einer Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des VB 690 ein Privatparkplatz. Andere Teilflächen im Plangebiet sind unbebaut. Die heutige Flächennutzung ist daher bestenfalls als Interimslösung zu werten. Letztlich handelt es sich um eine Art städtebaulicher Brache, insbesondere im Bereich entlang der Dohnaer Straße.

Die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung dieser Flächen stellt einen wichtigen Beitrag zu einer sinnvollen Nutzung der aus bauleitplanerischer Sicht vorbereiteten und rechtskräftig festgesetzten, gewerblich nutzbaren Flächenpotenziale dar. Die vorliegende Planung folgt daher auch dem planerischen Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

## 1.2 Artenschutz

### a) Vorgetragene Inhalte

#### Erste, zweite, dritte Offenlegung

Von der *GRÜNEN LIGA Sachsen e.V.* (nachfolgend: *Grüne LIGA*) wurde in allen drei Offenlagen vorgetragen, dass der Bebauungsplan dauerhaft mangels Realisierbarkeit nicht erforderlich und nicht festsetzungsfähig sei: Bei einer Durchführung des Vorhabens käme es zu einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung der Zauneidechse, Störung vieler Vögel, u.a. Neuntöter, Zerstörung der Habitate). Insgesamt sei die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Bebauungsplanentwurf auch nach der Einholung weiterer Gutachten defizitär und der B-Plan wegen abzusehender Verstöße gegen zwingende umweltrechtliche Vorschriften nicht festsetzungsfähig. Aufgrund dieser Mängel sowie der Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG solle daher aus naturschutzrechtlichen Gründen auf das Ansiedlungsvorhaben verzichtet werden.

Möglichkeiten zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände oder der Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bestünden nicht. Ohnehin seien die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllbar, da das Planvorhaben keinen zwingenden Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses begründe.

Auch ein Rückgriff auf die Legal-Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG sei aufgrund der angeblich defizitären Anwendung der Eingriffsregelung nicht möglich. Der B-Plan sei damit dauerhaft nicht vollzugsfähig.

#### Erste Offenlegung

Das *Umweltamt* der Landeshauptstadt Dresden (nachfolgend: *Umweltamt*), das in der Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls eine Verwirklichung des Ver-

botstatbestandes sieht, weist darauf hin, dass der Vollzug deshalb nur möglich sei, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Arten erfolgen. Die Realisierung dieser Maßnahmen müsse vor Baubeginn abgeschlossen sein. Es seien zudem ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zu treffen.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:

Nach dem im Zuge des Planverfahrens erstellten Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan der IUS Weibel & Ness GmbH (nachfolgend: *IUS*) vom 16.1.2014 (nachfolgend: *Artenschutzbeitrag*) sind hinsichtlich des Neuntötters und des Grünspechtes Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Hinsichtlich der Zauneidechse, die zwischenzeitlich im Plangebiet angetroffen wurde, bei allen aktuellen Begehungen jedoch nicht mehr feststellbar war, lässt sich eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes jedenfalls nicht völlig ausschließen.

§ 44 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere ist es gem. § 44 BNatSchG verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot)
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - Störungsverbot)
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Schädigungsverbot)

Neuntöter, Grünspecht und Zauneidechse sind besonders geschützte Tierarten i.S.d. § 44 BNatSchG. Sie sind durch die geplante Baumaßnahme i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen bzw. im Falle der Zauneidechse kann eine solche Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden. Bei letzterer kann auch ein Verstoß gegen das Tötungsverbot nicht ausgeschlossen werden, da es sich um in Erdhöhlen lebende Tiere handelt, die – so sie denn im Plangebiet noch vorhanden sein sollten - eventuell nicht alle vor Baubeginn abgesammelt werden können, da sie sich unterirdisch versteckt halten.

Die vorbeschriebene tatsächliche oder potentielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen steht dem Planvollzug jedoch nicht entgegen, da sowohl eine Ausnahmelage nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 BNatSchG als auch eine Befreiungslage nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegeben ist (siehe hierzu cc) und dd). Darüber hinaus werden überkompensatorisch zahlreiche artenschutzrechtliche Vermei-

dungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, welche die betroffenen Populationen zusätzlich unterstützen und dabei zugleich das Vorliegen der Ausnahme- und Befreiungssituation weiter untermauern sollen. Die unter Ziff. 6.3 festgesetzte Maßnahme A/E3 ist bereits realisiert. Ergänzend zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden Regelungen in den Durchführungsvertrag zur Kostentragung und zur Pflege der Ausgleichsflächen aufgenommen.

#### Ausnahmelage:

Hinsichtlich aller drei von Verbotstatbeständen betroffenen Tierarten ist jeweils eine Ausnahmelage nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 BNatSchG gegeben. Danach können zur **Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden** Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten zugelassen werden.

Der erhebliche wirtschaftliche Schaden läge vorliegend darin, dass ein an sich zur baulichen Nutzung ausgewiesenes Privat-Grundstück dauerhaft brachliegen müsste, nur, weil sich nicht vollständig ausschließen lässt, dass bei der Baufeldfreimachung und der Bebauung Zauneidechse, Grünspecht und Neuntöter beeinträchtigt würden, deren aktuelles Vorkommen, jedenfalls was die Zauneidechse und den Neuntöter angeht, noch nicht einmal sicher ist.

Auch die Voraussetzungen des § 47 Abs. 5 S. 2 BNatSchG liegen vor. Danach kann eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn **zumutbare Alternativen nicht gegeben** sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Das Bauvorhaben lässt sich hier nicht in einer im Wesentlichen vergleichbaren Weise an einem aus Sicht des Naturschutzes günstigeren Stand oder am gleichen Standort durch eine andere Art der Ausführung verwirklichen. Insoweit hatte die Plangeberin auch zu beachten, dass nach dem Wortlaut von § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG die Alternativen-Prüfung unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit steht. Dabei war hier einzubeziehen, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Hier kann der Vorhabenträger nicht auf gänzlich alternative Standorte im Stadtgebiet verwiesen werden, die nicht in seinem Eigentum stehen.

Soweit die alternative Ausführung des Projektes am gleichen Standort infrage kam, ist ausschlaggebend, dass ausweislich des Artenschutzbeitrages die Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG aus der Baufeldfreimachung resultieren. Insoweit ist nicht ersichtlich, dass alternative Planungen vor Ort die artenschutzrechtlichen Verbote weniger berühren würden.

Zuletzt ist zu beachten, dass sich im Ergebnis der **Erhaltungszustand der Populationen von Neuntöter, Grünspecht und Zauneidechse nicht verschlechtert**.

Soweit die **Zauneidechse** potentiell betroffen ist, ist zwar der Erhaltungszustand der Zauneidechse in Deutschland insgesamt – auch in Sachsen – bereits ungünstig. Auf Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages ist jedoch nicht

ersichtlich, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens der ungünstige Erhaltungszustand dieser Population weiter verschlechtert oder die Wiederherstellung eines günstigeren Erhaltungszustandes behindert würde. Selbst unterstellt, dass durch die Baufeldfreimachung tatsächlich einzelne noch im Plangebiet verbliebene Individuen der lokalen Population der Zauneidechse getötet würden (eine für das Frühjahr 2013 geplante Umsetzung scheiterte, da keine Zauneidechsen mehr im Plangebiet gefunden wurden), ist nicht anzunehmen, dass über diese vorübergehende Verschlechterung hinaus sich die Population in ihrer überörtlichen Verbreitung kurzfristig wieder mindestens erholen wird. Zudem sind auf dem im städtischem Eigentum stehenden Flurstück Nr. 31/12 mit einer Fläche von ca. 1 ha bereits Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands ( sog. FCS-Maßnahmen, d.h. Favourable Conservation Status Measures) durchgeführt worden (vgl. Maßnahme A/E 3), die potentiell auch der Zauneidechse zugutekämen.

Auch für die Populationen des **Neuntöters** in ihrem überörtlichen Verbreitungsgebiet wurden auf dem Flurstück 31/12 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits FCS-Maßnahmen durchgeführt, aufgrund derer zu erwarten ist, dass sich die überörtlich verbreiteten Neuntöter-Populationen positiv entwickeln werden (vgl. Maßnahme A/E 3, textl. Festsetzung Nr. 6.3).

Ausgehend davon ist der künftige Erhaltungszustand der beiden genannten Populationen positiv. Wenn auch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ beeinflusst wird, ist auf Grundlage der eingeholten Fachgutachten durch die FCS-Maßnahmen mit einer positiven Entwicklung der Populationen in ihrem überregionalen Verbreitungsgebiet zu rechnen.

Für den **Grünspecht** ist auf der Grundlage des Artenschutzbeitrages bereits davon auszugehen, dass die lokale Population als lebensfähiges Element erhalten bleiben wird. Der Grünspecht wurde lediglich zu einem Zeitpunkt im Jahr 2010 nachgewiesen. Bei keiner der übrigen Begehungen konnten Vorkommen nachgewiesen werden. Da gleichwohl die Existenz eines (kleinen) Vorkommens nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn im Plangebiet eine Naturstammhöhle als Nisthilfe angebracht werden (FCS-Maßnahme A/E 2, textl. Festsetzung 6.3).

Vor dem Hintergrund der dargelegten Fakten sieht die Plangeberin das Vorliegen einer Ausnahmelage als gegeben an.

#### Befreiungslage:

Zusätzlich ist hinsichtlich aller drei betroffenen streng geschützten Arten eine Befreiungslage nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gegeben. Gem. § 67 Abs. 2 kann von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Ohne eine Befreiung würde ein seit Jahren für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenes und planungsrechtlich auch entsprechend bebaubares Grundstück le-

diglich wegen des nicht auszuschließen Restrisikos der Tötung einzelner (streng geschützter) Individuen einer baulichen Nutzbarkeit dauerhaft und vollständig entzogen. Dies ist nicht als verhältnismäßig anzusehen und würde zu einer unzumutbaren Belastung des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers gem. § 67 BNatSchG führen. Der Eingriff in die durch Art. 14 GG geschützten Rechte der Vorhabenträgerin überwiegt im Ergebnis die Belange des Naturschutzes, da letztere durch die veranlassten FCS-Maßnahmen nach Aussage der Fachgutachter – an denen zu zweifeln die Plangeberin keinen Anlass hat – überkompensiert werden.

#### Zur Legal-Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG:

Aufgrund des Vorliegens einer Ausnahme- und Befreiungslage kommt es auf die weiter von der Grünen Liga angeführte Problematik, der Voraussetzungen der Legal-Ausnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht an. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG dann nicht, wenn

- es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft handelt, deren Zulässigkeit im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsprüfung gem. § 15 BNatSchG festgestellt wurde und
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird
- und - soweit erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. continuous ecological functionality-measures - CEF-Maßnahmen) festgesetzt wurden.

Für die hier in Rede stehenden Arten Neuntöter, Grünspecht und (möglicherweise) Zauneidechse wurden bewusst keine CEF-Maßnahmen festgesetzt, sondern statt dessen der Weg über eine Planung in die Ausnahmelage hinein gewählt, da es bei der Betroffenheit von Vögeln, die nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützt sind und bei einer Verletzung des Tötungsverbots europarechtliche Bedenken gegen die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG und die dort gewählte CEF-Lösung gibt (vgl. u.a. BVerwG, Urteil v. 14.7.2011 – 9 A 12.10 - Ortsumfahrung Freiberg).

Insofern läuft die von der Grünen Liga geäußerte Kritik an dieser Stelle ins Leere. Soweit sie sich darauf bezieht, dass es vermeintliche Fehler bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung gebe, wird auf 3.3.3 verwiesen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**



## 2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

### 2.1 Regionalplan

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Der *regionale Planungsverband oberes Elbtal/Osterzgebirge* wies darauf hin, dass der Geltungsbereich entgegen der Begründungsaussage nicht in einem **Regionalplan** als „Teil einer nachrichtlich übernommenen geplanten Siedlungsfläche“ liege; die Fläche weise im rechtskräftigen Regionalplan keinerlei Darstellung auf.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Begründung wurde bereits nach der 1. Offenlegung angepasst. Eine Anpassung des Plans ist nicht erforderlich.

### 2.2 Landesentwicklungsplan

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Zweite Offenlegung

Der *Handelsverband* stimmte dem Vorhaben aufgrund seiner Dimension in Relation zum unmittelbaren Verflechtungsbereich, der Stadtzentren der LH Dresden und bezüglich der betroffenen Städte respektive ihrer Wettbewerber im betrachteten Einzugsbereich nicht zu.

Der Verband trug weiter vor, die Betrachtung der Relation möglicher Randsortimentsflächen von mind. 10 % zur Verkaufsfläche sei nicht einbezogen worden; diese besäßen Innenstadtrelevanz. Die Einordnung großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten sei nur an städtebaulich integrierten Standorten gemäß Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der Sortimentsliste der Stadt Dresden möglich. Der Standort der Ansiedlung eines Bauhaus-Baumarktes sei unter Berücksichtigung dieser vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossenen Grundlage nicht dafür deklariert.

In den Auswirkungenanalysen würden Aspekte des Integrationsgebotes und Beinträchtigungsverbotes vernachlässigt.

Dieser Entwicklung begründet zu begegnen, sei nur mit einer Begrenzung der Fläche für Randsortimente unterhalb der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>), Sortimentsfestschreibung einschließlich des Ausschlusses von Möbelhandel über entsprechenden Grundbucheintrag möglich. Aufgrund dieser Aspekte werde das Vorhaben abgelehnt.

### Dritte Offenlegung

Der *Handelsverband* sah in der Dimension des Vorhabens einen massiven Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebot. Das Vorhaben verstoße allein wegen der Flächendimension von ca. 21.000 m<sup>2</sup> gegen die Ziele 2.3.2.4 (Kongruenzgebot) und 2.3.2.5 (Beeinträchtungsverbot) des Landesentwicklungsplans.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zur Prüfung möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Planvorhabens wurde im Juli 2010 die oben bereits erwähnte GMA-Auswirkungsanalyse erstellt. Auf der Grundlage dieses GMA-Gutachtens sowie der Dresdner Sortimentsliste wurden Festsetzungen zur Präzisierung des Kern- und zur Beschränkung der zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimente aufgenommen (vgl. TF 1.1 – 1.5). Der vom Handelsverband beanstandete Möbelhandel ist danach ausgeschlossen. Der Ausschluss in den textlichen Festsetzungen, denen Rechtsnormcharakter zukommt, ist ausreichend und wirkt auch für alle Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers. Einer zusätzlichen Sicherung durch grundbuchliche Sicherungsinstrumente bedarf es nicht.

Die Auswirkungsanalyse wurde im September 2011 an die aktuelle Zielsetzung des LEP 2013 angepasst, woraufhin u. a. die Planfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die sich aus dem LEP 2013 ergebende Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente durch Begrenzung der zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimente des Planvorhabens von ehemals 1.070 m<sup>2</sup> (2. Entwurf zum VEP NR. 690) auf nunmehr maximal 800 m<sup>2</sup> geändert wurden. Damit wird auch der Befürchtung, 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfalle auf Randsortimente, der Boden entzogen.

Nach dem **Integrationsgebot (Z 2.3.2.3)** ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Für das plangegegenständliche Vorhaben ist festzustellen, dass ein Bau- und Heimwerkermarkt überwiegend nicht innenstadtrelevante Sortimente führt und somit die zentrenrelevanten Sortimente sowohl flächen- als auch umsatzseitig nur eine nachgeordnete Rolle spielen. Im Hinblick auf die sich aus dem LEP 2013 ergebende Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente wurde die Begrenzung der zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimente im Laufe des Planverfahrens **auf nunmehr maximal 800 m<sup>2</sup> geändert**. Soweit in den Stellungnahmen auf das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden verwiesen wird, siehe hierzu 3.2.2. Im Zusammenhang mit dem Ziel Z 2.3.2.3 des LEP kommt es hierauf jedoch nicht an, da die Vorgabe, dass Einzelhandelsansiedlungen nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, nur für „diese Vorhaben“, d.h. Vorhaben mit überwiegend oder mehr als 800 m<sup>2</sup> innenstadtrelevanten Sortimenten gilt. Das Integrationsgebot des LEP Sachsen 2013 wird somit erfüllt.

Nach dem **Kongruenzgebot (Z. 2.3.2.4)** sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Als Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dresden war bereits im LEP Sachsen 2003 ein „Oberbereich“ ausgewiesen. Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Abgrenzung kommt die GMA zu dem Schluss, dass das betriebliche Einzugsgebiet des Planvorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. In geringem Umfang wird lediglich ein Teil der Streuumsätze von außerhalb des Oberbereiches stammen. Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

Aus dem **Beeinträchtungsverbot (Z. 2.3.2.5)** ergibt sich, dass von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen durch Lage, Größe oder Folgewirkung das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung nicht substantziell beeinträchtigt werden. Die Berechnungen von GMA zu den möglichen Kaufkraftbewegungen und zur Umsatzumverteilung haben gezeigt, dass weder bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten noch bei den zentrenrelevanten Sortimenten die zentralen Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt selbst noch in den angrenzenden Kommunen substantziell beeinträchtigt werden. Bereits bestehende Anbieter, die von möglichen Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind, liegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder sogar in dezentralen Lagen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten werden insgesamt nur sehr geringe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten sein, die in keinem Fall zur Schädigung zentraler Versorgungsbereiche – und hier insbesondere der Innenstädte – führen werden. Trotz der Größe des geplanten Baumarkts liegt daher kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot vor.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

### 3. AUSWIRKUNGEN UND VERTRÄGLICHKEIT DES PLANVORHABENS

#### 3.1 Vorhandene Baumärkte

##### a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Folgenden Anmerkungen wurden von *je einem Bürger* vorgebracht:

Es wurde auf eine große Konkurrenz und einen Verdrängungswettbewerb für die beiden vorhandenen Baumärkte im Südosten der Stadt hingewiesen. Konkret wurde darüber hinaus auf die sinkenden Umsätze des in der Nähe gelegenen Dehner-Garten-Centers hingewiesen.

Des Weiteren wurde vorgetragen, die Ansiedlung des neuen Baumarktes solle im Sinne der Verbraucher und des Investitionsschutzes für die vorhandenen Baumärkte nicht zugelassen werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch nach der Folgenutzung gefragt, wenn die bestehenden Betriebe schlössen.

Ferner verwies auch der *Handelsverband Sachsen e.V.* (nachfolgend: *Handelsverband*) auf die ermittelten Umverteilungsquoten mit entsprechenden Folgen wie Verdrängungswettbewerb hin.

Die *IHK* äußerte Bedenken gegenüber dem GMA-Gutachten. Sie geht davon aus, dass die Wettbewerbsauseinandersetzung nicht nur mit Anbietern des gleichen Betriebstyps erfolgen wird, sondern auch mit anderen Marktteilnehmern, die so deutlich in ihrer Existenz gefährdet werden würden.

##### Dritte Offenlegung

Von einer *Bürgerin* wurde vorgetragen, dass der neue Baumarkt die beiden bestehenden Baumärkte aus dem Geschäft bringe. Dort würden ca. 180 unbefristet eingestellte Voll- und Teilzeitkräfte arbeiten.

Auch der *Handelsverband* wies darauf hin, dass sich die betriebswirtschaftliche Situation der bereits angesiedelten Baumärkte erheblich verschlechtern werde.

Es sei eine Kundenverlagerung zu erwarten, die dazu führe, dass kleinere Bau- und Gartenfachmärkte in der ohnehin angespannten Situation weitere Kunden verlieren und somit nicht mehr wirtschaftlich arbeiten könnten. Ein zur Wirtschaftlichkeit des geplanten Baumarktes notwendiger Umsatz könne nur erreicht werden, wenn der Verflechtungsbereich auf eine Vielzahl an Stadtzentren ausgedehnt werde, sodass die betriebswirtschaftliche Situation der bereits angesiedelten Baumärkte erheblich beeinträchtigt werden würde.

Zudem sei entgegen der rechtlichen Notwendigkeit kein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden, dem weitergehende Auskünfte hinsichtlich des geplanten An-

siedlungsvorhabens zu entnehmen seien; es wurde angeregt ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben, sodass Auswirkungen näher beleuchtet werden könnten.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Auch nach der im Zuge der Planung erstellten GMA-Analyse ist mit Umsatzverlusten v. a. bei den direkten Systemwettbewerbern zu rechnen. Aufgrund der Umverteilungsquote seien u.U. auch Betriebsaufgaben möglich.

Dennoch können hieraus keine – für das Planverfahren relevanten - schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abgeleitet werden. Gegenüber dem wirtschaftlichen Wettbewerb verhält sich das Bauplanungsrecht dagegen neutral.

Insbesondere wird die Versorgung der Bevölkerung in diesem Sortimentsbereich nicht wesentlich und keinesfalls schädlich beeinträchtigt. Zentrale Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt sind ebenso nicht tangiert, so dass die im Zentrenkonzept der LH Dresden festgelegten Versorgungszentren in ihrer Funktion nicht geschwächt werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.2 Einzelhandel / Zentrenrelevanz

#### 3.2.1 Zur Methodik des GMA-Gutachtens

a) Vorgetragene Inhalte

Erste Offenlegung

Die *IHK* wies darauf hin, dass die im GMA-Gutachten verwendete Flächenleistung für das Planvorhaben nach neuesten Veröffentlichungen in der Fachpresse deutlich höher liegen dürfte. Die Umsatzerwartung dürfte damit wesentlich über dem gutachterlichen Wert liegen, was die durchschnittliche Umverteilungsquote nochmals deutlich ansteigen ließe, obwohl sie bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten bereits bei 23 % läge. Eine derartig hohe Umsatzverteilung sei ein deutlicher Hinweis auf die Unverträglichkeit und damit verbundene mögliche städtebauliche Folgen, was zur Verdrängung von Wettbewerbern führen könne, die sich im Vertrauen auf gültige Plandokumente der Stadt Dresden im Einzugsgebiet angesiedelt hätten.

Die *Landesdirektion* wies auf diese der Auswirkungsanalyse der GMA widersprechenden Stellungnahme der *IHK* zur Umsatzumverteilung hin. Auch einer der betroffenen Fachmärkte merkte an, die Prognose des GMA-Gutachtens sei für den Bereich Gartenmarkt zu moderat.

### Dritte Offenlegung

Der Handelsverband verweist im Zusammenhang mit einer möglichen Verdrängung umliegender Bau- und Gartenfachmärkte auf die vom Dähne-Verlag veröffentlichten Umsatzzahlen von Bau- und Gartenfachmärkten hin und geht auf der Grundlage dieser Zahlen von einem zu erwartenden Jahresumsatz von mindestens EUR 35 Mio. und von einer größeren Beeinträchtigung als im GMA-Gutachten angenommen, aus.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Soweit auf die Dähne-Statistik und die darin enthaltenen Aussagen zur Flächenleistung verwiesen wird, ist festzustellen, dass diese für einen direkten Vergleich mit den in den Gutachten der GMA berechneten Werten ungeeignet sind, da sich der zitierte Durchschnittswert der Dähne-Statistik auf internationale Umsätze und Verkaufsflächen bezieht und nicht explizit die Situation in Deutschland wiedergibt. Zudem sind die Zahlen des Dähne-Verlags als deren eigene Berechnungen im Sinne von Einschätzungen anzusehen und nicht als reale Zahlen. In dem von GMA erstellten Gutachten ist bei der Verkaufsflächenproduktivität außerdem berücksichtigt, dass der Markt einen produktivitätsschwachen Drive-In-Bereich aufweist. Zuletzt ist am Standort Dresden die in den neuen Bundesländern deutlich niedrigere Kaufkraft, die sich in niedrigerem Umsatz und in geringerer Flächenproduktivität niederschlägt, zu berücksichtigen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.2.2 Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes und des Stadtentwicklungskonzeptes

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Die *IHK* wies darauf hin, dass beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder städtebauliche Planungen zu berücksichtigen und diese informellen Planungen mit ihren Inhalten grundsätzlich in die Bauleitplanung einzubeziehen seien.

Die *Landesdirektion* wies darauf hin, dass vom Zentrenkonzept der LH Dresden (2016) abgewichen würde; die *IHK* wies ferner darauf hin, dass auch vom Stadtentwicklungskonzept 2002 (INSEK), sowie dem Bericht 2006 über die Konzeptumsetzung des INSEK 2002, abgewichen würde, indem der komplexe Einzelhandelsstandort Dresden-Nickern, der dort als flächenseitig abgeschlossen angesehen wird, erweitert und ergänzt werden soll. Die *IHK* trug vor, dass hierdurch versucht würde, von der Stadt verabschiedete Konzepte zu unterwandern.

Die *IHK* wies im Zusammenhang mit dem Zentrenkonzept ferner darauf hin, dass in diesem auf die Gefahr aufmerksam gemacht werden würde, dass die komplexen Einzelhandelsstandorte versuchen würden, durch Flächenerweiterungen und Sortimentsverschiebung ihre Marktpositionierung weiter auszubauen, und so

Disproportionalitäten zwischen diesen dezentralen Standorten und den gewachsenen Zentren weiter anzunehmen seien.

Deshalb sollten unter Bezugnahme auf die „Dresdner Sortimentsliste“ zentrenrelevante Sortimente an dem dezentralen Standort des Plangebietes verhindert werden. Die zulässigen Sortimente sollten konkret benannt werden.

Die *Landesdirektion* wies ferner darauf hin, dass das Festschreiben der komplexen Einzelhandelsstandorte im Bestand zu einer Stärkung der innerstädtischen Zentren führen sollte.

#### Dritte Offenlegung

Der *Handelsverband* trug vor, die Ansiedlung des Baumarktes würde gegen das Zentrenkonzept der Stadt Dresden verstoßen und die gesamtstädtische Verträglichkeit wäre durch die Erweiterung der vorhandenen Handelsflächen aufgrund einer Disproportionalität zwischen den anderen komplexen Einzelhandelsstandorten und den gewachsenen Zentren nicht mehr gewährleistet.

Die *Landesdirektion* nahm, da der Sachverhalt im aktuellen Entwurf gleichbliebe, Bezug auf ihre bisherige Stellungnahme und auf die darin bezogene Stellungnahme der IHK Dresden.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das in den Stellungnahmen in Bezug genommene INSEK 2002 wurde inzwischen aktualisiert. Am 25.02.2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen, das wesentliche Zielaussagen des Zentrenkonzeptes übernommen hat.

INSEK „Zukunft Dresden 2025+“ und Zentrenkonzept haben keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung. Gleichwohl müssen die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Planstandort ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches im gültigen Zentrenkonzept und damit nicht explizit als Einzelhandelsstandort ausgewiesen. Jedoch nimmt das Handelsvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Solitärstandort im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich auch keine Funktion im zentralörtlichen Zusammenhang wahr und ist somit auch außerhalb ausgewiesener Einzelhandelsstandorte nach Zentrenkonzept realisierbar.

Die Verträglichkeitsgutachten der GMA kommen zu dem Ergebnis, dass das im Vorhaben geplante zentrenrelevante Randsortiment in einer Verkaufsfläche von maximal 1.070 m<sup>2</sup> in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen der Zone 1 (Landeshauptstadt) und der Zone 2 (Pirna, Heidenau) zu Umsatzumverteilungen von maximal 5,4 % führt und keine zentrenschädlichen Auswirkungen erwarten

lassen. Mit der im jetzigen Plan enthaltenen deutlich geringeren Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente (aufgrund der Anpassung an den LEP 2013) ist davon auszugehen, dass Umverteilungseffekte somit noch deutlich unterhalb des o.g. Wertes liegen.

Aufgrund der plangegegenständlichen Festsetzungen kann auch eine strukturelle und funktionale Anbindung an den im Zentrenkonzept ausgewiesenen „Komplexen Einzelhandelsstandort“ (KES) Kaufpark Nickern hinreichend ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben ist daher im Sinne des Zentrenkonzeptes nicht als funktionale und inhaltliche Erweiterung des KES Kaufpark Nickern anzusehen. Im Zentrenkonzept wird für die dort ausgewiesenen KES konstatiert, dass die Weiterentwicklung bestehender Standorte nur im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes bezüglich Größenordnungen und Branchen möglich sein soll, neue Standorte sollten nur in Abhängigkeit von Verträglichkeitsgutachten und einem möglichen Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels im Zuge der Durchführung von Bauleitplanverfahren ermöglicht werden. Dieser planerische, auf die Entwicklung der KES ausgerichtete Ansatz kann auf das vorliegende Planverfahren dem Grunde nach übertragen werden, was letztlich auch die Kongruenz mit dem Zentrenkonzept unterstreicht. Mit den plangegegenständlichen Festsetzungen des VEP 690 wird der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten dadurch begrenzt und die Verträglichkeit im Zuge der Auswirkungsanalyse GMA belegt.

Der Umstand, dass vorliegend aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls und der gutachterlich bestätigten fehlenden negativen Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren hat nicht zur Folge, dass das Zentrenkonzept insgesamt seine steuernde Kraft einbüßen und entwertet werden würde. Im Gegenteil entfaltet das Konzept auch für die vorliegende Planung seine Bedeutung insofern als sich der Plangeber mit der sachlichen Rechtfertigung etwaiger Abweichungen von Zentrenkonzept und INSEK auseinander zu setzen hat.

Negative städtebauliche Auswirkungen werden aus folgenden Gründen nicht erwartet:

Aufgrund der räumlich begünstigten Lage des Planobjektes innerhalb eines gewachsenen und bereits etablierten Handelsumfeldes ist für den potenziellen Kundenkreis die Existenz dieses Einzelhandelssegmentes bereits bekannt, so dass Kundenströme gezielt den Standort innerhalb Dresdens anfahren und zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr an anderer Stelle der Stadt wirkungsvoll vermieden wird;

nicht zuletzt trägt das Vorhaben auch zu einer Kaufkraftbindung der Einwohnerinnen und Einwohner Dresdens an die Landeshauptstadt bei, da der örtlich vorhandene Bedarf durch einen weiteren Anbieter ergänzt und abgedeckt werden kann, der Kaufkraftabfluss in benachbarte Zentren wird somit weiter reduziert;

Bau- und Gartenmärkte sind im Allgemeinen aufgrund ihres gehobenen Flächenbedarfs (an Verkaufsfläche sowie auch an Grundstücksfläche) und des spezifischen Warendargebotes vor allem auch an flächenintensiven, großvolumigen Waren zumeist auf dezentrale Standorte angewiesen und in die eher kleinteilige, z. T. historische Bausubstanz der zentralen Innenstädte nicht integrierbar; ferner



sind Bau- und Gartenmärkte nahezu ausschließlich autokundenorientiert, so dass mit der Ansiedlung derlei Vorhaben in den zentralen Innenstädten zusätzlicher Verkehr auch in die Zentren hineingezogen würde, den es zu vermeiden gilt.

Das Vorhaben bewirkt einen weiteren Wandel in der regionalen Angebotsstruktur im Segment der Bau- und Gartenmärkte. Die Vielfalt im Bereich des Bau- und Gartenmarktangebotes wird sich deutlich erhöhen und im Rahmen eines steigenden Wettbewerbes zu einer Konsolidierung führen, was letztlich aus der Sicht der Kundinnen und Kunden eher positiv zu bewerten ist. Insgesamt werden sich die Marktverschiebungen im verträglichen Rahmen und innerhalb der Maßgaben der Regional- und Landesplanung sowie auch des interkommunal abgestimmten Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Dresden bewegen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

### 3.2.3 Zur Nutzung der Erweiterungsflächen

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Dritte Offenlegung

Die *Landesdirektion* trug vor, dass ungeklärt bleibe, welche Sortimente auf der Restfläche (1.150 m<sup>2</sup>) der Erweiterungsfläche des B-Plans (2.960 m<sup>2</sup>), von der nur ein Teil (1.810 m<sup>2</sup>) für Kernsortimente festgesetzt worden sei, gehandelt werden sollen. Die *IHK* trug in Bezug auf diese Restfläche vor, dass konkrete Festsetzungen erfolgen sollten.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Erweiterungsfläche von 2.960 m<sup>2</sup> soll im Bedarfsfall zu einem späteren Zeitpunkt ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden. Konkret ist eine Fläche von insgesamt 1.150 m<sup>2</sup> für die spätere, optionale Nutzung zum Beispiel als Baustoff-Drive-In reserviert. Die verbleibenden 1.810 m<sup>2</sup> stehen als Erweiterungsfläche für das Kernsortiment (mit Ausnahme zentrenrelevante Sortimente) zur Verfügung. In der Festsetzung 1.5 ist das zentrenrelevante Sortiment auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Begrenzung schließt auch die Ergänzungsfläche mit ein. Um dies noch deutlicher zu gestalten, wird die Reihenfolge der textlichen Festsetzungen geändert: Die Erweiterungsfläche wird in 1.3 und Zentrenrelevanz in 1.5 geregelt. Diese Anpassung ist rein klarstellender und redaktioneller Natur.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine materielle Änderung des Bebauungsplans**.

### 3.3 Umweltbelange

#### 3.3.1 Ausgleich für Verlust an Grünflächen / Bäumen / Sträuchern / Ausgleichsflächen

a) Vorgetragene Inhalte

Erste Offenlegung

Das ASA wies darauf hin, dass für den Grünstreifen auf dem Flurstück 295/2 Ersatz zu leisten sei, da dies gemäß derzeitiger Vorlage nicht oder nur unzureichend geschehen sei.

Des Weiteren wies es darauf hin, dass die Fläche auf Flurstück 85/48 im 1. Entwurf als Rasen dargestellt und als Ausgleich deklariert sei. Rasen sei als Ausgleich für die zerstörten Baum- und Strauchflächen unakzeptabel. In der Ausführungsplanung seien entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen nachzuweisen.

Ein *Bürger* trug vor, durch den Baumarkt werde Grünfläche zerstört.

Der *Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge* wies darauf hin, dass mit der vorliegenden Planung eine Ausgleichsfläche, die im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzt wurde, überplant wird. Für diese Ausgleichsfläche sollte nach Ansicht des Planungsverbands an anderer Stelle eine Ersatzfläche vorgesehen werden. Es wird empfohlen, in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob und in welchem Maße die Ersatzleistung in Form einer Fließgewässersanierung des in Nachbarschaft zur überplanten Fläche befindlichen Geberbachabschnittes erfolgen könne.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zu dem allgemeinen Einwand, es werde bestehende Grünfläche zerstört, ist zu sagen, dass es sich bei den Flächen des Plangebiets trotz des teilweise vorliegenden Wildwuchses im Rechtssinne nicht um Grünflächen, sondern um gewerblich nutzbares Bauland nach den derzeit noch geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 74.1 handelt.

Für den Verlust an festgesetzten Ausgleichsflächen ist nur insoweit ein Ausgleich zu prüfen und ggf. festzusetzen, als hieraus ein ausgleichspflichtiger naturschutzrechtlicher Eingriff folgt. Allein aus der Überplanung einer früheren Ausgleichsfläche entsteht dagegen nicht notwendigerweise die Pflicht zur Schaffung einer Ersatzfläche an anderer Stelle.

Festsetzungen und Begründung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden seit der 1. Auslegung detailliert fachplanerisch untersucht und angepasst. Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer 1.4 - 1.6 umfangreiche grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich zerstörter Grün-, Baum- und Strauchflächen. Ziffer 1.5 und 1.6 sehen auch Anpflanzungen von Hecken- und Gehölzstrukturen vor. Die

Ausgleichsfestsetzungen folgen den fachplanerischen Empfehlungen. Die Durchführung einer Fließgewässersanierung ist aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffes nicht erforderlich.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

### 3.3.2 Grünordnerische Festsetzungen

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Das *Umweltamt* gab zum 1. Entwurf des Bebauungsplans Hinweise und Anregungen zu konkreten grünordnerischen Festsetzungen und bat um Anpassung.

##### Dritte Offenlegung

Das ASA trug folgende Punkte vor: Der Spitzahorn solle in der Pflanzliste durch die Tilla cordata ersetzt werden. Der Weißdorn (*Crateagus monogyna*) sei aus der Liste der Pflanzensträucher zu streichen.

Zur Dachbegrünung wurde darauf hingewiesen, dass in der textlichen Festsetzung unter 5.1.6 die Angabe zur Pflanzenqualität und zur Stückzahl/m<sup>2</sup> ergänzt werden solle.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die vom Umweltamt vorgeschlagenen Änderungen wurden bereits nach der 1. Auslegung vorgenommen.

Die vom ASA vorgeschlagenen redaktionellen Anpassungen der textlichen Festsetzungen wurden vorgenommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

### 3.3.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

#### 3.3.3.1 Zur Berücksichtigung der zulässigen Bebauung nach dem Bebauungsplan 74.1

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste und zweite Offenlegung

Von der *Grünen LIGA* wurde vorgetragen, der Bebauungsplanentwurf würde sich nicht im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ausreichend mit der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen gemäß § 15 BNatSchG beschäftigen.

In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass - soweit dem die Erwägung zugrunde liegen sollte, das vollständige Abarbeiten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sei gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, weil eine Bebauung des Plangebiets bereits nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 74.1 zulässig wäre - eine rechtliche Fehleinschätzung vorläge: Auch bei der Überplanung von bereits bebaubaren Flächen müsse stets eine vollständige Eingriffsermittlung durchgeführt und Vermeidungsmaßnahmen geprüft werden. Dies schon deshalb, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine erheblich größere Flächenversiegelung im Plangebiet zuließe, als das geltende Baurecht (GRZ 0,83 gegenüber 0,5) und damit einen deutlich weitergehenden Eingriff ermögliche.

#### Dritte Offenlegung

Die *Grüne LIGA* trug vor, dass ihr die Festsetzung für den Eingriffsausgleich des Ursprungsplanes nicht bekannt sei, weshalb ebenfalls unbekannt sei, ob die 3,0 ha des unbebauten Areals schon ausgeglichen wurden. Wenn nicht, sei dieser in vollem Umfang im aktuellen B-Plan zu erbringen; der jetzt vorgesehene Eingriffsausgleich sei völlig unzureichend.

#### b) Bewertung/Stellungnahme

Der Hinweis der *Grünen LIGA* wurde aufgenommen und die Begründung um eine vergleichende Flächenermittlung/Auswirkungsanalyse zwischen Bebauungsplan 74.1 und Bebauungsplan VB 690 ergänzt (vgl. Ziffer 5.2 ff). Wie aus der Begründung ersichtlich, wurden die nach dem Bebauungsplan 74.1 bereits zulässigen Eingriffe lediglich im Zusammenhang mit der Ausgleichsermittlung und -Festsetzung berücksichtigt. Missverständliche Formulierungen, die den Eindruck hinterließen, die Landeshauptstadt Dresden sei auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB davon ausgegangen, die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht vollständig abarbeiten zu müssen, wurden beseitigt. Es erfolgte eine umfassende Bestandserfassung und Eingriffsermittlung (vergleiche hierzu Umweltbericht des Bebauungsplans und Artenschutzbeitrag).

Die Festsetzungen für den Eingriffsausgleich im Ursprungs-Bebauungsplan 74.1 wurden bei der Ausgleichsermittlung und Festsetzung nicht mit berücksichtigt. Von daher waren sie auch nicht mit zu benennen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.3.3.2 Zur Flächenbilanz

#### a) Vorgetragene Inhalte

#### Erste Offenlegung

*Sachsenforst* wies auf folgende Punkte hin:

Die Schlussfolgerung unter Nummer 5.2 „Planung“ der Begründung, dass für das Schutzgut Arten und Biotope trotz intensiver baulicher Flächennutzung ein positi-

ves Ergebnis erreicht würde, sei nicht zu treffen. Die Bewertungsmaßstäbe anhand derer bei Gebäuden ohne Dachbegrünung (Nr. 1.1) und andere vollversiegelte Flächen (Nrn. 1.3, 1.4, 2.3) ein Flächenwertfaktor von 0 für das Schutzgut Arten und Biotope festgesetzt sei, sei nicht nachvollziehbar. Auf die Bewertung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 74.1 könne nicht ohne Anpassungen Bezug genommen werden, da bei diesem noch keine Waldflächen zu beurteilen gewesen seien. Deren Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen könne nicht gleich oder annähernd gleichwertig durch ein Gebäude mit einem teilweise begrünten Dach sowie Parkplatz- und Zufahrtsflächen erfüllt werden.

Bezogen auf den Ausgleich Straßenknoten Tschirnhausstraße wies das *Umweltamt* darauf hin, dass beanspruchte Flächen für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche in die Eingriffsbilanzierung aufzunehmen seien.

b) Bewertung/Stellungnahme

Die Verkehrsflächen sind Bestandteil der Flächenbilanzierung.

Die Stellungnahme *Sachsenforst* bezieht sich auf eine rein flächenmäßige Betrachtung, nach der nur die zulässige Flächenversiegelung und die damit in erster Linie verbundene Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in den Blick genommen wird. Die Bewertung nach dem Dresdner Modell erfolgt hingegen flächen- und nutzungsbezogen, so dass eine schutzgutbezogene Gegenüberstellung und Bewertung von Bestand (= Festsetzungsgehalt B-Plan 74.1) und Planung (= Festsetzungsgehalt VB 690) erfolgt; Auswirkungen auf betroffene Arten und Biotope sind unter B 2.2.1, 2.2.2, 2.3 und 2.4 dargestellt. Aus dem Flächenwertfaktor 0 für das Schutzgut Arten und Biotope kann daher nicht geschlussfolgert werden, der Bebauungsplan sei davon ausgegangen, dass Arten und Biotope nicht beeinträchtigt würden. Die Bewertung des Schutzgutes „Arten und Biotope“ erfolgt nach dem numerischen „Dresdner“ Bewertungsmodell anhand von Einzelkriterien auf einer Skala von 0 bis 3, wobei z. B. für Gebäude ohne Dachbegrünung und vollversiegelte Flächen der Faktor 0 als die geringste mögliche Bewertung einzusetzen ist. Dieser Punkt wurde ausführlich untersucht und im Umweltbericht an eigener Stelle dargestellt (siehe hierzu 3.3.4 der Begründung). Die Aussage und Darstellung eines positiven Ergebnisses für das Schutzgut „Arten und Biotope“ wird letztlich dadurch getragen, dass in der erfolgten Gesamtbetrachtung in der schutzgutbezogenen Gegenüberstellung von Bestand und Planung die Einbeziehung der externen Ausgleichsfläche (Maßnahme A/E 4) den relevanten Beitrag zu dem insgesamt positiven Ergebnis leistet. Die Berücksichtigung von Waldflächen (und der damit einhergehende Lebensraum für Tieren und Pflanzen) kann bei der Gesamtbewertung von Bestand und Planung ohnehin nicht eingesetzt werden, da im Bestand (= rechtskräftiger B-Plan 74.1) keine Waldflächen festgesetzt sind. Der Verlust von Wald wurde gesondert im Zuge eines forstrechtlichen Verfahrens behandelt und eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.3.3.3 Zur Eignung der Ausgleichsflächen

a) Vorgetragene Inhalte

Erste und dritte Offenlegung

Die *Grüne LIGA* trug mehrfach und auch in der dritten Offenlage noch vor, es fehle an einer nachvollziehbaren naturschutzfachlichen Darstellung der Eignung der tatsächlich vorgesehenen planexternen Ausgleichsmaßnahme. Es sei zu berücksichtigen, dass Flächen, die von einer betroffenen Art bereits besiedelt seien, als Kompensationsflächen für Habitatflächen an anderer Stelle ungeeignet seien. So sei die Maßnahme zur ausreichenden Kompensation des Lebensraumverlustes für betroffene Arten, u.a. die betroffenen Vögel, ungeeignet.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Eignung der Ausgleichsflächen wurde sowohl von den Fachbehörden der Landeshauptstadt Dresden als auch von dem eingeschalteten externen Büro I-US, das auch den Artenschutzbeitrag erstellt hat, geprüft. Hierzu wurden seitens I-US auch eigene Kartierung in der Ausgleichsflächen erstellt (vergleiche hierzu Artenschutzbeitrag). Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Eignung der Plan externen Ausgleichsmaßnahme.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.3.4 Artenschutz

#### 3.3.4.1 Zur Behandlung des Artenschutzes in der Begründung

a) Vorgetragene Inhalte

Erste Offenlegung

Die *Grüne LIGA* kritisierte, das „naturschutzfachliche Gutachten“ des NSI und die „Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG“ des BfU seien in der Begründung ohne erkennbare kritische Auseinandersetzungen teilweise übernommen worden. Zudem würde im Bebauungsplanentwurf nicht begründet, wieso die Empfehlungen der (damaligen) Gutachter zu Vermeidungsmaßnahmen nicht oder allenfalls minimal umgesetzt werden sollten.

Das *Umweltamt* regte an, dass der Abschnitt zum vorgezogenen Ausgleich Artenschutz in der Begründung dem Thema spezieller Artenschutz zugeordnet werden solle. Es wies darauf hin, dass die Ausführungen zum speziellen Artenschutz im Begründungsteil klarer und ausführlicher darzustellen seien, wobei herauszuarbeiten sei, dass die betroffenen Arten Neuntöter und Beutelmäuse dem speziellen Artenschutz unterliegen. Es empfahl zum Umweltbericht, den (damaligen) Abschnitt 4.10 Ausgleich im Begründungsteil zum Rechtsplan fachlich und redaktionell zu überarbeiten, da dieser bezogen auf die Aussagen zum Artenschutz nicht korrekt sei. Schließlich wies es auf redaktionelle Anpassungen der Tabellen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der externen Ausgleichsfläche hin.

### Dritte Offenlegung

Vom *Umweltamt* wurden Hinweise auf redaktionelle Anpassungen der Begründung auf S. 51 unten (u.a. es gäbe keine Maßnahme A/E4 mehr) sowie auf S. 63 und S. 64 gegeben.

Die *Grüne LIGA* trug vor, die zur Verfügung stehenden Dokumente wiesen im Zusammenhang mit der Prüfung des § 44 BNatSchG Widersprüche und eine fehlerhafte Behandlung dieser Vorschrift auf. Während der Artenschutzbeitrag vom 11. November 2014 zutreffend feststelle, dass die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme mangels Eingreifens der Legal Ausnahme des § 44 BNatSchG erforderlich sei, würde weder in der Begründung noch im Umweltbericht dazu Stellung genommen. Stattdessen würde im Umweltbericht auf S. 78 der fehlerhafte Standpunkt vertreten, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten werde, da Ersatzhabitats geschaffen werden könnten. Dadurch missachte der Umweltbericht sowohl die entgegengesetzte Feststellung im Artenschutzbeitrag als auch die zuvor genannten Grundsätze. Dies führe zu einer fehlerhaften Behandlung dieser Vorschriften.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der Artenschutzprüfung trug die *Grüne LIGA* vor, es sei nicht ersichtlich, auf welcher Tatsachengrundlage die pauschale Verneinung von Konfliktpotenzial beruhe und welche Erwägungen hierbei angestellt wurden.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die **Begründung wurde entsprechend angepasst**. Insbesondere wurde den Bedenken der Grünen Liga dadurch Rechnung getragen, dass die Begründung um Erläuterungen zu § 44 BNatSchG sowie zur Ausnahmelage gem. § 45 BNatSchG und zu möglichen Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote ergänzt wurde (siehe hierzu auch 1.2 dieser Anlage 1). Lediglich der Hinweis auf die angeblich fehlende Maßnahme A/E4 wurde nicht übernommen, da die entsprechende Festsetzung noch existiert.

### **3.3.4.2 Zur Ermittlung betroffener Arten allgemein**

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Von der *Grünen LIGA* wurde vorgetragen, es seien zwei eigene Begehungen des Plangebiets zur Erfassung geschützter Tierarten durch einen Sachverständigen veranlasst worden; die Ergebnisse waren der Stellungnahme als Anlage beigelegt. Sie würden zeigen, dass die zugrundeliegenden Untersuchungen zu Belangen des Natur- und Artenschutzes methodisch-fachlich mangelhaft seien und zu nicht haltbaren Aussagen und Empfehlungen kämen. Der Bebauungsplanentwurf leide deshalb unter Abwägungsfehlern und verstoße gegen zwingende Vorgaben des Naturschutzrechtes.

Von der *Grünen LIGA* wird ferner angenommen, dass die dem ersten Entwurf zugrundeliegenden Bestandsaufnahmen des NSI und des BfU nicht dem fachlichen Standard entsprechen, da bei Begehungen Tierarten (Zauneidechse und streng geschützte Vogelarten) nicht festgestellt und bei Bestandsaufnahmen übersehen worden seien. Da die Zauneidechse in den ersten beiden Gutachten nicht festgestellt wurde, habe man sich zu Unrecht auch nicht mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen oder Ausnahmetatbeständen auseinander gesetzt. Zudem wurde vorgetragen, dass Auswirkungen des Vorhabens auf die nach nationalem Recht geschützten Tierarten im Plangebiet nicht ermittelt worden seien.

#### Zweite und dritte Offenlegung

Von der *Grünen LIGA* wurden folgende Punkte vorgetragen:

Der abzuwägende Sachverhalt sei nicht annähernd ausreichend ermittelt worden. Eine Bestandsaufnahme der vom Vorhaben betroffenen Naturbestandteile sei im Bereich des Artenschutzes für eine Vielzahl geschützter Arten ganz unterblieben und fachlich-methodisch fehlerhaft durchgeführt worden. Soweit sich Umweltbericht und Artenschutzbeitrag im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit einzelnen Arten beschäftigen würden, litten Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse an schweren fachlich-methodischen Mängeln.

Die Kartierung sei zudem räumlich intransparent.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Gutachter, deren Aussagen dem 1. Planentwurf zugrunde lagen, wurden später ersetzt. Die nachfolgenden Erfassungen und Kartierungen wurden von einem anerkannten Fachgutachter erstellt und folgen den üblichen Standards.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags wurde eine Biotoptypenkarte erstellt. Es fanden ferner diverse faunistische Erfassungen gem. Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde der Stadt sowie auf der Grundlage der bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf statt. Hinweise der Verbände zu Vorkommen weiterer Arten wurden geprüft und in den Artenschutzbeitrag aufgenommen.

Bei den Untersuchungen wurden die tatsächlichen Vorkommen wie auch weitere potenzielle Vorkommen untersucht. Hierzu zählt z.B. die Untersuchung zum Vorkommen der Waldohreule, die laut Stellungnahme der Grünen Liga 2012 als potenziell vorkommend dargestellt wurde, für die dann aber kein Nachweis geführt werden konnte.

Der Zeitraum der Bestandserfassungen entspricht den gängigen fachlichen Standards und wurde über mehrere Jahre (2011 bis 2013) durchgeführt sowie im Jahr 2016 auf Aktualität überprüft.



Die Kartierungen folgen den üblichen fachlichen Standards. Hinweise zu durchziehenden Vogelarten, z.B. Bluthänfling, wurden aufgenommen und überprüft.

Die Abgrenzung des untersuchten Bereichs ist anhand der GPS-Trackdaten offen gelegt.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

### 3.3.4.3 Zu den Erfassungszeiträumen

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Zweite Offenlegung

Von der *Grünen LIGA* wurden folgende Punkte vorgetragen:

Die Bestandsaufnahme der näher betrachteten Vogelarten sei in einem Zeitraum durchgeführt worden, der außerhalb der naturschutzfachlich anerkannten Wertungsgrenzen läge. Ein den gesamten Zeitraum abdeckender Erfassungszeitraum sei zwingende Voraussetzung für eine fachlich nicht zu beanstandende Bestandsaufnahme. Daran fehle es offenkundig. Auch für andere Arten, wie die Zauneidechse, seien ungeeignete Erfassungszeiträume gewählt worden.

##### Dritte Offenlegung

Sie wiederholte ihren Vortrag (2. OL) zur angeblich unzureichenden Abwägung und konkretisiert die geschützten Arten (betroffene (Vogel-)Arten) und den angeblich fachlich-methodischen Fehler (Zeitraum der Bestandserfassung) und kam zu dem Ergebnis, dies führe zu einem beachtlichen Mangel der Abwägung.

Sie ergänzte, die Erfassungen seien in zeitlicher Hinsicht lückenhaft (keine Kartierung Oktober bis einschließlich Februar). Dieser Mangel führe dazu, dass die Aspekte des Durchzugs und der Überwinterung im Rahmen der Abwägung nicht hätten berücksichtigt werden können. Die Kartierung sei zudem räumlich intransparent.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Eine hervorgehobene Funktion des Gebietes für Rastvögel und Durchzügler ist nicht bekannt. Hinweise zu durchziehenden Vogelarten, z.B. Bluthänfling, wurden aufgenommen und überprüft, führten aber zu keinem Ergebnis.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

### 3.3.4.4 Zur Bestandsprüfung Vogelarten

a) Vorgetragene Inhalte

Dritte Offenlegung

Die *Grüne LIGA* trug im Zusammenhang damit, dass der Artenschutzbericht zwischen „häufigen Vogelarten“ und Vogelarten mit „hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung“ unterscheidet und nur für letztere eine detaillierte Bestandsprüfung durchführt, vor, dass dieses Vorgehen keine Stütze im Gesetz fände, da nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie alle europäischen Vogelarten die gleiche hohe artenschutzrechtliche Relevanz genießen.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Artenschutzfachbeitrag verweist zwar auf diese aus den sächsischen Arbeitshilfen stammende Unterscheidung, prüft aber auch die häufigen Brutvogelarten und seltenen Gastvogelarten hinsichtlich ihres möglichen Vorkommens im Planungsgebiet sowie gegebenenfalls hinsichtlich einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes im Planungsgebiet. Auch der Artenschutzbeitrag geht daher davon aus, dass alle europäischen Vogelarten den artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Dementsprechend legt der Beitrag auch in Kapitel 7 die Betroffenheit häufiger und weit verbreiteter Vogelarten dar. Es werden der Bestand und die Bestandsdichte (Tabelle 4), die Einschätzung der lokalen Population (Tabelle 5) und die Zuordnung der Betroffenheit unter Berücksichtigung von Vermeidungs- sowie AE-Maßnahmen (Tabelle 6) dargestellt. Für die verschiedenen ökologischen Gilden der Brutvögel (Tabelle 9) im Gebiet charakteristischen Vertreter (Blaumeise, Fitis, Mönchsgrasmücke) sowie Arten mit zweifelhaftem Status (Beutelmeise) wurde ein Formblatt der Artenschutzprüfung angelegt. Dabei wurde festgestellt, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt oder durch die empfohlenen und dann auch in den Entwurf übernommenen Vermeidungsmaßnahmen (VM) bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A/E) die ökologische Funktion gesichert wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.3.4.5 Zu artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 BNatSchG

a) Vorgetragene Inhalte

Erste Offenlegung

Die *Grüne LIGA* wies darauf hin, dass die Artenschutzprüfung des BfU zu der Erkenntnis gekommen sei, dass eine erhebliche Störung vieler Vögel eintrete und die Habitate zahlreicher Vögel im Plangebiet vollständig oder teilweise zerstört würden. Dadurch würden die Verbotstatbestände nach dem BNatSchG verwirklicht.

Des Weiteren trug sie vor, dass bei Durchführung des Vorhabens von einer Tötung der Zauneidechsen, die eine streng geschützte Art gemäß Anhang IV der RL 92/43/EWG darstellen würde und deren Vorkommen von ihr festgestellt worden sei, ausgegangen werden müsse. Hierin läge ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Jedenfalls würden die Tiere durch Baumaßnahmen sowie durch vom Vorhaben ausgehende Lärm- und Lichtimmissionen erheblich gestört.

Dritte Offenlegung

Ferner trug sie vor, dass eine Berücksichtigung von betriebsbedingten Störungen für vorkommende Vogelarten gänzlich unterbleibe.

b) Stellungnahme

Artenschutzbeitrag und Umweltbericht gehen ebenfalls von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG aus. Im Hinblick auf mögliche Verstöße gegen das Tötungsverbot liegt jedoch eine Ausnahme-/Befreiungslage vor (s.o. 1.2).

Bau- und betriebsbedingte Störungen wurden bei der Ermittlung und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere VM 2 und VM 5) mit berücksichtigt.

### 3.3.4.6 Zur artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 BNatSchG)

a) Vorgetragene Inhalte

Dritte Offenlegung

Die *Grüne LIGA* trug vor, es erschlosse sich nicht, auf welcher rechtlichen und fachlichen Grundlage die UNB Dresden eine Ausnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG mit den genannten FCS-Maßnahmen in Aussicht stellen könne.

Vom *Umweltamt* wurden Hinweise auf redaktionelle Anpassungen der Begründung auf S. 51 unten (u.a. es gäbe keine Maßnahme A/E4 mehr) sowie auf S. 63 und S. 64 gegeben. Zudem wurde vorgetragen, dass folgender Hinweis aufzunehmen sei: „Der Vorhabenträger/Bauherr ist verpflichtet, vor Baubeginn bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Aufnahme von den artenschutz-

- b) rechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs.1 i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen (hier: Neuntöter).“  
Stellungnahme

Die seitens des Umweltamtes angeregten **Änderungen der Begründung** wurden teilweise übernommen. Die Maßnahme A/E4 ist allerdings weiterhin Bestandteil der Festsetzungen und Gegenstand von Regelungen des Durchführungsvertrags. Insoweit wurde daher keine Anpassung vorgenommen.

Der seitens des Umweltamtes gewünschte Plan-Hinweis wurde aufgenommen und um die weiteren ggf. eine Ausnahme erfordernden Sachverhalte (insbesondere Grünspecht und Zauneidechse) ergänzt.

Hinsichtlich aller nach derzeitigem Erkenntnisstand von Verbotstatbeständen betroffenen Tierarten ist jeweils eine Ausnahmelage nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 BNatSchG gegeben (vgl. hierzu 1.2 sowie Artenschutzbeitrag).

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.3.5 Festgesetzte CEF- und FCS-Maßnahmen

#### 3.3.5.1 Zu Nutzungskonflikten bei der festgesetzten externen Maßnahme A/4

- a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Das *Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft* der Landeshauptstadt Dresden (nachfolgend: ASA) wies darauf hin, dass bei der Ausgleichsmaßnahme zu beachten sei, dass eine Teilfläche des Flurstücks 82/16 als Kleingärten nach Kleingartenentwicklungskonzept 2004 festgesetzt sei. Die Kleingärten seien zu erhalten.

Ferner wies das *Umweltamt* darauf hin, dass vor Satzungsbeschluss die Nutzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan 74.1 als Wohnbaufläche festgesetzten Ausgleichsfläche aufgehoben werden müsse.

- b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die bestehenden **Kleingärten** werden von der Ausgleichsfläche nicht tangiert.

Der Bebauungsplan Nr. 74.1 enthält zwar für das Flurstück 82/16 die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“. Diese Festsetzung steht der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme jedoch nicht entgegen. Mit der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme A-/E 4 verzichtet die Landeshauptstadt Dresden als Plangeberin auf die Inanspruchnahme von Baurechten im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplanes 74.1. Gesichert wird die Maßnahme durch eigentumsrechtlichen Übertrag der Grundstücksfläche vom Vorhabenträger auf die Landeshauptstadt, zusätzlich erfolgt die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme im Durchführungsvertrag.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.3.5.2 Zum Festsetzungsinhalt der Maßnahme A/E4

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

*Sachsenforst* sowie das *Umweltamt* wiesen darauf hin, dass unterschiedliche Angaben im Textteil und in der Begründung hinsichtlich der Flächengröße für die Ausgleichsmaßnahme für ein Teil des Flurstückes 82/16 der Gemarkung Nickern gemacht worden seien.

Darüber hinaus regte das *Umweltamt* eine Anpassung des Festsetzungsgehaltes zu Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche an.

##### Dritte Offenlegung

Im Zusammenhang mit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 82/16 der Gemarkung Nickern wurde von dem ASA vorgetragen, dass sich die Ausgleichsmaßnahme A/E4 widerspräche. Der Erhalt einer blütenreichen Hochstaudenflur schliesse die Entwicklung einer freien Verbuschung schon aus. Textteil und Begründung seien entsprechend anzupassen.

Auf den für Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzung festgesetzten Flächen befänden sich bereits ökologisch wertvolle Strauchpflanzungen; in diesem Zusammenhang wurde nachgefragt, warum gesunde standorttypische Gehölze und Flächen gerodet werden, die für die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt wurden; dies bedeute auch einen Lebensraumverlust für dort lebende Tiere.

Das *Umweltamt* schlug eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung 5.3.1 vor. Die Fläche sei durch Selbstaufwuchs ausreichend bewachsen, so dass eine Formulierung zur Bepflanzung nicht mehr erforderlich sei.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Vorschläge zum 1. Entwurf wurden in die textlichen Festsetzungen und die Begründung übernommen. Auch die in der dritten Offenlage vorgebrachten redaktionellen Änderungswünsche wurden vorgenommen sowie in diesem Zusammenhang die Nummerierung korrigiert (5.3 statt 5.3.1, da es keine weiteren Unterpunkte mehr gibt.) Durch die Differenzierung in der Festsetzung (2.000 m<sup>2</sup> von Verbuschung frei zu halten und 4.500 m<sup>2</sup> Zulassung und Sicherung freier Sukzession) wurde den Bedenken des ASA, insbesondere auch im Hinblick auf den befürchteten Lebensraumverlust für dort lebende Tiere, Rechnung getragen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.3.5.3 Zu den festgesetzten FCS-Maßnahmen

a) Vorgetragene Inhalte

Dritte Offenlegung

Im Zusammenhang mit der neuen Einführung einer bereits realisierten Ausgleichsmaßnahme A/E3, welche zugleich als FCS-Maßnahme für Neuntöter und Zauneidechse gelten soll und deren Fläche ca. 11,7 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt, trug die *Grüne LIGA* folgendes vor: Zwei Neuntöterreviere seien vom Vorhaben durch Flächeninanspruchnahme unmittelbar betroffen. Die Maßnahme A/E3 sei bereits aufgrund der Entfernung (mehr als das Zwölfwache der bisherigen Revierabstände) nicht geeignet, die lokale Population zu schützen. Gleiches gelte für die Zauneidechse. Die FCS-Maßnahmen erfüllten somit nicht ihren Zweck.

Ferner wurde von der *Grünen LIGA* vorgebracht, die Ausgleichs- bzw. „CEF-Maßnahmen“ seien größtenteils ungeeignet, die Erhaltungsziele zu gewährleisten. Die Ermittlungen zur Eignung dieser Flächen seien nicht angestellt, jedenfalls aber nicht offengelegt worden.

Das *Umweltamt* wies darauf hin, dass in der Beschreibung der Maßnahme A/E3 bei der Festsetzung 6.2 die Worte „und die Zauneidechse“ zu streichen seien.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zunächst ist zu beachten, dass sich im Ergebnis der Erhaltungszustand der Populationen von Neuntöter, Grünspecht und Zauneidechse nicht verschlechtert. Soweit die Zauneidechse betroffen ist, ist zwar der Erhaltungszustand der Zauneidechse in Deutschland insgesamt – auch in Sachsen – bereits ungünstig. Auf Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages ist jedoch nicht ersichtlich, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens der ungünstige Erhaltungszustand dieser Population weiter verschlechtert oder die Wiederherstellung eines günstigeren Erhaltungszustandes behindert würde. Selbst unterstellt, dass durch die Baufeldfreimachung tatsächlich einzelne noch im Plangebiet verbliebene Individuen der lokalen Population der Zauneidechse getötet würden (eine für das Frühjahr 2013 geplante Umsetzung scheiterte, da keine Zauneidechsen mehr im Plangebiet gefunden wurden), ist nicht anzunehmen, dass über diese vorübergehende Verschlechterung hinaus sich die Population in ihrer überörtlichen Verbreitung kurzfristig wieder mindestens erholen wird. Dazu sind auf dem im städtischem Eigentum stehenden Flurstück Nr. 31/12 mit einer Fläche von ca. 1 ha biotopverbessernde Maßnahmen (als FCS-Maßnahmen) für die Zaunechse durchgeführt worden (Maßnahme A/E 3). Die Plangeberin sieht keinen Anlass, an der Geeignetheit dieser von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Fläche für die Zauneidechse zu zweifeln. Der fachgutachterlich ermittelte Bedarf zur Gewährleistung des Erhaltungszustandes von 5.000 m<sup>2</sup> Fläche ist bereits unter Einsatz des Korrekturfaktors von fünf berechnet worden. Die nun als FCS-Maßnahme zur Verfügung gestellte Fläche überschreitet diesen Flächenbedarf

um 100%. Zudem wurde die Ausgleichsfläche durch den Fachgutachter im Frühjahr 2013 auf ihre Eignung überprüft; d.h. es wurden bereits vorhandene Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Zum damaligen Zeitpunkt konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Diese Feststellung wurde für 2016 noch einmal durch eine Begehung vor Ort verifiziert.

Auch für die Populationen des Neuntöters in ihrem überörtlichen Verbreitungsgebiet wurden auf dem Flurstück 31/12 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits FCS-Maßnahmen durchgeführt, aufgrund derer zu erwarten ist, dass sich die überörtlich verbreiteten Neuntöter-Populationen positiv entwickeln werden. Für den Neuntöter besteht die Besonderheit, dass diese Vogelart Abstände von ca. 100 m von Bebauung einhält. Damit ist die Fläche des Flurstückes 31/12 eine geeignete Fläche, da sie einen ausreichenden Abstand von den nächsten Siedlungen und Bauwerken gewährleistet. Gleiches gilt aufgrund der überkompensatorischen Größe der Fläche.

Ausgehend davon ist der künftige Erhaltungszustand der beiden genannten Populationen positiv. Wenn auch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ beeinflusst wird, ist auf Grundlage der eingeholten Fachgutachten durch die FCS-Maßnahmen mit einer positiven Entwicklung der Populationen in ihrem überregionalen Verbreitungsgebiet zu rechnen.

Dem Hinweis des Umweltamtes wurde gefolgt und die textliche Festsetzung 6.2 entsprechend redaktionell angepasst.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans**.

#### 3.3.5.4 Zur Umsetzung der Ausgleichs-Festsetzungen

##### a) Vorgetragene Inhalte

###### Erste, zweite und dritte Offenlegung

In allen drei Offenlagen wiesen das *Umweltamt* und das ASA darauf hin, dass für die externen Ausgleichsmaßnahmen an der Fritz-Meinhardt-Straße (Flurstück 82/16) der Flächenerwerb und die Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu regeln seien. Ebenso seien die Verpflichtungen für die Herstellung und die dauerhafte Pflege (25 Jahre) sowie die entsprechende Kostentragung durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu regeln. Eine Übernahme der Fläche durch das ASA erfolge erst nach Herstellung und nach Eingang des Pflegegeldes. Die Anordnung der Pflanzungen sei mit dem ASA abzustimmen. Die Flächen sollten in das Eigentum der Landeshauptstadt Dresden übergehen.

In Bezug auf die FCS-Maßnahme A/E 3 auf dem Flurstück 31/12 in der Gemarkung Gompitz trug das ASA zudem vor, dass auch hier zum Erhalt der Offenlandfläche eine dauerhafte Pflege (25 Jahre) finanziell sicherzustellen sei. Die Pflegegelder seien ihm zu überweisen. Für die bereits hergestellte Fläche sei der Pflegeeinstieg für 2015 vorzusehen. Größe und Lage der Maßnahme seien mitzuteilen.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Grundstücksübertragung und Kostentragung der Pflege sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags und nicht des Bebauungsplans selbst. Der Durchführungsvertrag enthält die gewünschten Regelungen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans**.

**3.3.6 Radonbelastung**

a) Vorgetragene Inhalte

Dritte Offenlegung

Das *Umweltamt* wies darauf hin, dass im gesamten Plangebiet eine geogene Bodenbelastung mit erhöhtem Radonrisiko vorläge. Ein Hinweis sei aufzunehmen.

Vom *LfULG* wurde vorgetragen, es lägen gegenwärtig keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Es sollte dennoch ein Hinweis zum vorsorgenden Radonschutz aufgenommen werden.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Es wurde ein Hinweis auf mögliche Radonbelastungen aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 7).

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans**.

**3.3.7 Wasser/Versickerung**

a) Vorgetragene Inhalte

Erste und zweite Offenlegung

Das *sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie* (nachfolgend: *LfULG*) wies in der ersten und zweiten Offenlegung darauf hin, dass aus hydrogeologischer Sicht Bedenken bestünden. Das *LfULG* wies hier insbesondere darauf hin, dass mittels Versickerungsversuchen Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt wurden, die deutlich geringer seien als der Durchlässigkeitsbeiwert, der der Bemessung der geplanten Versickerungsanlagen zu Grunde gelegt worden sei; Richtlinienanforderungen an den notwendigen Durchlässigkeitsbeiwert würden durch die im Feldversuch ermittelten Werte meist nicht erfüllt.

Es wies ferner darauf hin, dass geplante Versickerungsanlagen im Bereich der Auffüllungen gegründet worden seien. Die Auffüllung sei flächig verbreitet, wobei die Mächtigkeiten schwankten. Eine gezielte Versickerung im Bereich anthropogener Auffüllmassen sei aufgrund eventueller Instabilitäten und Auswaschungs-



erscheinungen, sowie eines Schadstofftransportes (z.B. Hinweise auf organoleptischen Befund im Umfeld der südlichen Versickerungsanlage) nicht möglich.

Das *Umweltamt* wies in Bezug auf das Niederschlagswasser darauf hin, dass nach aktuellem Stand zum beantragten Wasserrecht (Versickerung und gedrosselter Einleitung in den Vorfluter Geberbach) die Regenwasserbewirtschaftung nicht ausreichend sichergestellt sei. Es äußerte Bedenken bezüglich der Niederschlagswasserentwässerung. Das Wasserrecht könne vorerst nicht in Aussicht gestellt werden.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Im Verlauf der Planung wurde von den zunächst vorgesehenen Versickerungsanlagen Abstand genommen. Aufgrund von in der Vergangenheit eingebrachter Verfüllungen im Bereich der bestehenden südlichen Parkplatzfläche, die im Sächsischen Altlastenkataster (SAKLA) mit der Altlastenkennziffer 62/104123 als Altlast eingetragen sind, ist innerhalb dieser Flächen grundsätzlich keine Versickerung möglich. Aus diesem Grunde wurde nach Auswertung der vorgelegten Gutachten zur Altlastensituation und den Bodenuntersuchungen von der geplanten Konzeption zur Niederschlagswasserversickerung Abstand genommen und diese nicht weiterverfolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

**3.3.8 Wald**

**3.3.8.1 Waldumwandlung**

a) Vorgetragene Inhalte

Erste Offenlegung

Der *Staatsbetrieb Sachsenforst* (nachfolgend: *Sachsenforst*) wies auf die Notwendigkeit eines Waldumwandlungsantrages hin.

Das *ASA* wies neben redaktionellen Anmerkungen zur Begründung darauf hin, dass die erforderliche Waldumwandlung aus Klimagründen eine mindestens gleichgroße Fläche umfassen und der Ausgleichsbedarf um 20 % erhöht werden müsse. Ferner wies es darauf hin, dass die Genehmigung der Waldumwandlungserklärung durch die obere Forstbehörde erfolge.

Das *Umweltamt* regte an, eine Aussage zur Inaussichtstellung und Waldumwandlungserklärung der unteren Forstbehörde aufzunehmen. Es wies ferner darauf hin, die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für die Aufforstung im Durchführungsvertrag zu sichern.

Zweite Offenlegung

*Sachsenforst* erhob folgende Bedenken gegen die Begründung:

Die Feststellung in der Begründung, dass sich innerhalb des Plangebietes „formal keine Waldflächen“ befänden, sei unzutreffend. Weder ungenehmigte Beseitigung des Baumbewuchses, noch die Festsetzung des Bebauungsplans 74.1 könnten das Bestehen der Waldeigenschaft aufheben.

Die gem. § 9 Abs. 1 SächsWaldG erforderliche Prüfung der Zulässigkeit der Waldumwandlung könne nicht aus dem Bauleitplanverfahren herausgelöst werden. Der B-Plan Nr. 690 setze für eine Waldfläche eine andere Nutzungsart fest. Der Bebauungsplan 74.1 habe keine andere Nutzungsart für vorhandene Waldfläche festgesetzt. Auf Flurstück 85/30, Gemarkung Nickern, sei zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 74.1 noch kein Wald vorhanden gewesen. Somit wäre eine das Schutzgut Wald betreffende Prüfung damals weder möglich noch notwendig gewesen. Diese Sachlage habe sich nun geändert, und bedürfe somit der Prüfung und Bewertung.

Die Feststellung, dass eine Waldumwandlungserklärung vorläge, sei nicht zu treffen. Die Stellungnahme der damaligen Forstdirektion Bautzen vom 18. August 1992 zum B-Plan Nr. 74 sei keine Waldumwandlungserklärung gem. § 9 Abs. 2 SächsWaldG.

Für die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung bestünde derzeit kein Sachbescheidungsinteresse, da das Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Erst wenn die in den Stellungnahmen der oberen Forstbehörde vom 7. Dezember 2009, 18. Dezember 2009 und 16. Juni 2011 geforderten Unterlagen vorlägen, könne nach der Entscheidung über die zum ausgelegten Bauleitplanung vorgebrachten Bedenken und Anregungen die Umwandlungserklärung erlassen werden.

#### Dritte Offenlegung

Eine *Bürgerin* äußerte ihr Unverständnis über die Vorgehensweise der Waldumwandlungsgenehmigung. Es bestünde Unklarheit über die Ausgleichsmaßnahmen bei der Waldumwandlung. Es wurde gefragt welche materiellen und finanziellen Vorteile der LH Dresden für die Waldumwandlung der 8.552 m<sup>2</sup> Wald zükäme. Im Zusammenhang mit dem rasant fortschreitenden Klimawandel solle für einen konsequenten Bestandsschutz des Waldes eingestanden werden.

Der *Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.* fragte an, wo und wie die Waldumwandlung erfolgen solle.

Das ASA führte an, der bisherige Hinweis Nr. 4 (Textteil, jetzt Nr. 5) und Punkt 5.6.4 (Begründung) seien wie folgt redaktionell anzupassen: „Über die Gestattung von Ausnahmen entscheidet die zuständige Bauaufsicht im Benehmen mit der unteren Forstbehörde.“

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der bisherige Hinweis Nr. 4 (jetzt Nr. 5) wurde wie angeregt angepasst.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 74.1 wurde mit Datum vom 09.01.2012 (eingegangen bei der Unteren Forstbehörde am 01.02.2012) ein Waldumwandlungsverfahren bei der zuständigen Forstbehörde eingeleitet (Umwandlung von Wald nach § 8 Abs. 1 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) - Antrag vom 09.01.2012 zum Zwecke der Umsetzung von Baurecht im rechtskräftigen Bebauungsplan 74.1 „Dresden Nickern I, Dohnaer Straße Südseite“) und als Ersatzmaßnahme eine Neuaufforstung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG bestimmt. Eine Umwandelungsgenehmigung von Wald liegt vor (Genehmigung vom 27.07.2016).

Ungeachtet des bestehenden Baurechtes nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 74.1 haben sich zwischenzeitlich, nachdem die erlassenen Planfestsetzungen bis dato nicht umgesetzt wurden, im westlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches zwei Flächen etabliert, die von der Unteren Forstbehörde Dresden nach § 9 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) als Wald festgestellt wurden. Diese befinden sich mit einer Teilfläche im Nordwesten, eine zweite Teilfläche befindet sich etwa in der Mitte des Plangebietes nach Westen hin zum Geberbach orientiert in Höhe der verlängerten Parkplatzzufahrt von der Tschirnhausstraße aus betrachtet. Die Waldflächen befinden sich in der Gemarkung Nickern jeweils auf Teilen der Flurstücke mit den Nummern 85/19, 85/30, 85/33, 85/48 und 297/3.

Da die Umsetzung von Baurechten, die der rechtskräftige Bebauungsplan festsetzt, dem Waldbestand entgegensteht, muss dessen Umwandlung entsprechend § 8 „Walderhaltung“ SächsWaldG gesichert werden. Die Flächenermittlung erfolgte durch die Untere Forstbehörde der Landeshauptstadt. Die nördliche Fläche wurde mit 3.263 m<sup>2</sup>, die südliche mit 5.289 m<sup>2</sup> festgestellt. Zusätzlich wird ein Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf die Schutz- und Erholungsfunktion erhoben, den die Forstbehörde im vorliegenden Fall mit insgesamt 20 % beschieden hat. Insgesamt müssen somit 10.262 m<sup>2</sup> Waldfläche ausgeglichen werden.

Beide Waldflächen sind durch natürliche Sukzession entstanden. Der 10 bis 20-jährige, in Teilen auch jüngere Laubwald besteht aus heimischen und standortgerechten Baumarten. Vorherrschende Baumart ist der Spitzahorn, es finden sich aber auch Buche, Eiche, Esche und Robinie. Eine forstliche Waldpflege hat bisher nicht stattgefunden.

Während der Planaufstellung wurden die festgestellten Waldflächen mittlerweile von einem externen Verursacher vollständig beseitigt bzw. zerstört, indem dort unberechtigte Ablagerungen vorgenommen wurden. Der Fall ist aktenkundig und wurde in der Folgezeit mit einer Ordnungswidrigkeit einschließlich Geldstrafe geahndet. In den Stellungnahmen zur Offenlage wies das ASA am 20.06.2011 darauf hin, dass der Wald im Plangebiet beseitigt und insoweit eine Nachgenehmigung durch die Oberste Forstbehörde vorzulegen sei. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die Frage der Nachgenehmigung betrifft jedoch ohnehin allein das - vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu trennende - Verfahren nach den SächsWaldG und erfordert keine Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen im plangegegenständlichen VEP 690.

Für die naturschutzrechtliche Ausgleichsbetrachtung ist der Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrunde zu legen. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Forstbehörde dem Umwandlungsantrag nicht nachgekommen wäre und den Grundstückseigentümer zur Wiederaufforstung verpflichtet hätte und diese Wiederaufforstung auch vor Satzungsbeschluss erfolgt wäre. Eine solche Wiederaufforstungsverfügung liegt jedoch nicht vor, so dass für die vorliegende Planung – völlig unabhängig von der im Ordnungswidrigkeitenverfahren zu prüfenden Rechtmäßigkeit der Waldbeseitigung – von einem unbewaldeten Grundstück auszugehen ist. Die in den früheren Planfassungen noch enthaltene textliche Festsetzung (ehemals Nr. 5.3.3.) bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen für den Wald wurde daher ersatzlos aus dem Festsetzungsgehalt des VEP 690 herausgenommen. Auch eine Regelung im Durchführungsvertrag ist daher nicht erforderlich.

Geeignete Ersatzaufforstungsflächen werden im Zuge des vorgenannten Waldumwandlungsantrages auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 74.1 in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde nachgewiesen, die Ersatzaufforstung ist durch die Untere Forstbehörde zu beantragen.

### 3.3.8.2 Waldabgrenzung

#### a) Vorgetragene Inhalte

##### Dritte Offenlegung

Vom ASA wurden in Bezug auf den Forst folgende Punkte vorgebracht:

Die genaue Flächenausdehnung des Waldabstandes sei im B-Plan nicht vorgenommen worden. Um Irritationen zu vermeiden, sollte der Verlauf der Waldgrenze in den B-Plan übernommen werden.

Die tatsächliche Waldabstandsfläche läge im B-Plan über der Baugrenze. Dies ergäbe sich aus der Anlage zur Stellungnahme. Der Rechtsplan und die Begründung (S. 67) seien entsprechend zu korrigieren.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die erforderliche Waldabstandsfläche wurde als Hinweis durch Planzeichen im Rechtsplan eingetragen. Ferner wurde in den Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis auf den einzuhaltenden Waldabstand sowie auf die hieraus folgenden baulichen Anforderungen an das Vorhaben aufgenommen. Beide Änderungen sind rein redaktioneller Natur.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.4 Sonstige Auswirkungen

#### 3.4.1 Kulturgüter

a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Ein *Bürger* wies auf die am Standort vorhandenen archäologischen Denkmale hin.

Das *Landesamt für Archäologie* wies auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hin.

Das *Amt für Kultur und Denkmalschutz* der Landeshauptstadt Dresden wies darauf hin, dass sich auf dem Flurstück 82/16 Gemarkung Nickern, das für Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sei, Teile einer Kreisgrabenanlage befänden. Es wies in seiner Stellungnahme ferner auf konkrete Ausgestaltungsmöglichkeiten, die mit dem Bodenfund korrespondieren sollen und den Aufenthaltswert steigern würden, für dieses Gebiet hin (z.B. Pflanzungen).

##### Dritte Offenlegung

Ein *Bürger* wies auf das Bestehen einer neolithischen Kreisgrabenanlage hin, deren Spuren vollständig ausgegraben worden sein sollen, deren Verortung jedoch noch eindeutig dargestellt ist. Des Weiteren regte er an, dass sich das auf dem Flurstück 82/16 der Gemarkung Nickern nachgewiesene prähistorische Siedlungsgebiet für die Errichtung eines archäologischen Parks anböte.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist im Bebauungsplan enthalten (Hinweis Nr. 2).

Es gibt keine bekannten archäologischen Bodenfunde im Plangebiet.

Die im Bereich der geplanten externen Ausgleichsfläche an der Fritz-Meinhardt-Straße auf dem Flurstück 82/16 der Gemarkung Nickern vorgefundene Kreisgrabenanlage (neolithisches Grabenwerk DD-02) wurde in der Vergangenheit bereits vollständig ausgegraben, so dass sich hieraus keine Konflikte für die Planung ergeben. Etwaige Sondergestaltungen der Fläche zur Hervorhebung historischer Spuren sind mit den naturschutzrechtlichen Belangen auf der Ausgleichsfläche in Einklang zu bringen. Weiterer Festsetzungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Der Anregung wurde dennoch insofern gefolgt als der Durchführungsvertrag eine Regelung enthält, nach der der Vorhabenträger dem Pahlitzsch-Museum finanzielle Mittel für die Kenntlichmachung des Ortes zur Verfügung stellt.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

### 3.4.2 Baugebietsinternes Einfügensgebot

a) Vorgetragene Inhalte

Zweite Offenlegung

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. forderte eine Berücksichtigung des baugebietsinternen Einfügensgebotes nach § 34 BauGB mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das Einfügensgebot des § 34 BauGB findet im Bebauungsplangebiet keine Anwendung.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

## 4. ERSCHLIESSUNG

### 4.1 Verkehrserschließung

#### 4.1.1 Allgemeine Stellungnahmen

##### a) Vorgetragene Inhalte

###### Erste Offenlegung

Ganz allgemein verwies der *Handelsverband* auf Umweltbedenken hinsichtlich des zusätzlich induzierten hohen Verkehrsaufkommens ohne entsprechende Verkehrslösung, respektive Kapazitäten bezüglich Verkehrsinfrastruktur.

Ein *Bürger* nahm an, dass es durch die Ansiedlung des Bauhaus-Baumarktes zu einer Erhöhung der Fahrzeugfrequenz käme. Er stellte deshalb infrage, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos über das jetzige Straßennetz abfließen könne.

Die *IHK* wies darauf hin, dass die in der Verkehrsprognose und den verkehrstechnischen Untersuchungen zur äußeren Erschließung erzielten Ergebnisse deutlich machen würden, dass es für den Knoten Süd und den Knoten Nord nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen zu einer zufriedenstellenden Leistungsfähigkeit kommen könne. Die empfohlenen Hinweise des Gutachters für die weitere Bearbeitung sollten dringend beachtet werden.

###### Dritte Offenlegung

Das *Straßen- und Tiefbauamt* der Landeshauptstadt Dresden (nachfolgend: *STA*) trug ferner vor, private Verkehrsanlagen seien über zwei LSA-geregelte Knotenpunkte ohne sichtbare Abtrennung an öffentliche Straßen angebunden; die Vorgaben der StVO seien einzuhalten. Zudem seien bei der Flächenfeststellung in Bezug auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Verkehrsablauf angrenzender Straßen Vorgaben zu erfüllen, wie z.B. Rückstauerscheinungen an Knotenpunkten; die Verkehrsführung am westlichen Knotenpunkt sei so zu überarbeiten, dass der ungehinderte Abfluss vom Knotenpunkt gewährleistet sei.

###### Erste, zweite, dritte Offenlegung

Zudem wurden seitens der *Landesdirektion*, des *STA* und des *LASuV* verschiedene redaktionelle Hinweise zur Begründung gegeben, die zwischenzeitlich alle eingearbeitet wurden.

##### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zur geplanten äußeren Erschließung wurde eine Verkehrsprognose und verkehrstechnische Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte durch die Ingenieurgesellschaft mbH Brenner durchgeführt (letzter Stand 05.01.2017, nachfolgend: *Verkehrstechnische Untersuchung oder VU*). Bei Umsetzung der gutachterlich empfohlenen sowie der zusätzlich fachbehördlich geforderten Maß-

nahmen ist von einer Bewältigung des vom Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrs auszugehen (siehe im Einzelnen auch die Ausführungen zu den nachfolgenden Punkten).

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.1.2 Umsetzung der Erschließung und Regelungen im Durchführungsvertrag

##### a) Vorgetragene Inhalte

###### Erste, zweite, dritte Offenlegung

Das STA wies mehrfach darauf hin, dass die Planung und der Bau der vorhandenen und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadtverwaltung bei Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger zu regeln seien.

###### Erste Offenlegung

Auch in Bezug auf abgehende Bäume an der Dohnaer Straße, die bei der Herstellung der Abfahrt für den Wirtschaftsverkehr im Norden des Plangebietes auf die Dohnaer Straße gefällt werden müssten sowie die insofern betroffenen Belange des ASA wies das *Umweltamt* darauf hin, dass hierzu eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zu treffen sei.

##### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis betrifft nicht den Plan selbst, sondern den gem. § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag. Dieser sieht die gewünschten Regelungen zur Verkehrserschließung vor sowie eine Regelung über den Ersatz der abgehenden Bäume.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.1.3 Knotenpunkt Süd (Tschirnhausstraße / Michaelisstraße)

##### a) Vorgetragene Inhalte

##### b)

###### Erste Offenlegung

Nach dem *Straßenbauamt Meißen-Dresden* sei eine **ausreichende Leistungsfähigkeit des umzubauenden Knotenpunktes Süd** (S 191 / Michaelisstraße / Tschirnhausstraße / Zufahrt Baumarkt) nach der verkehrstechnischen Untersuchung zumindest für eine Umlaufzeit von 120s nachgewiesen worden. Durch Verbreiterung des Knotenpunktes S 191 könnten hier weiterhin zwei Geradeauspuren erhalten bleiben. Ein Rückstau auf der S 191 sei deshalb nicht zu erwarten.

Das STA wies darauf hin, dass die verkehrliche Anbindung an den Knotenpunkt Tschirnhausstraße / Michaelisstraße die Umgestaltung des Knotenpunktes mit



zusätzlichen Abbiegefahrstreifen und Veränderungen an der bestehenden Lichtsignalanlage erfordere. Für die Funktionsfähigkeit der Abbiegebeziehungen seien Schleppkurvennachweise für den Lastzug und die Fahrweise 1 zu erbringen. Es sei zu gewährleisten, dass gegenüberliegende Linksabbieger gleichzeitig voneinander abbiegen können. Hierdurch könnten Umbauten am Knotenpunkt erforderlich werden.

Es wies ferner darauf hin, dass beim Umbau des Knotenpunktes Auslegermaste zu errichten seien. Wegen der kreuzenden 110-kV-Freileitung seien hier Spezialmaste in Plastikausführung aufzustellen.

Das *STA* wies zudem auf folgende Punkte hin:

An dem LSA-Knoten Süd Tschirnhausstraße / Michaelisstraße sei ein eigenes Signal für den Linksabbieger in der Zufahrt Michaelisstraße aufzustellen.

Auf dieser geänderten Grundlage sei der Leistungsfähigkeitsnachweis erneut durchzuführen.

Durch die Aufweitung der Zufahrt Michaelisstraße und S191n verbessere sich die Verkehrsqualität für Geradeausfahrer in der Zufahrt Michaelisstraße und für den Linksabbieger in der Zufahrt S191n um 2-3 LOS-Stufen. In Ergänzung zum Verkehrsgutachten wurde darauf verwiesen, dass das Aufstellen von Auslegermasten in der Zufahrt S191n eine Ausweitung der Zufahrt auf vier Fahrstreifen (wie in der Entwurfsplanung) ermögliche.

Das *Autobahnamt Sachsen* wies auf die folgenden Punkte hin:

Die Tschirnhausstraße fungiere als Autobahnzubringer (ABZ) zur A 17 und sei im Zufahrtsbereich des Baumarktes vierstreifig mit Mittelstreifen ausgebaut. Die Verkehrsbelastung der A 17 und des ABZ würde in den nächsten Jahren deutlich zunehmen.

Der ABZ sei im Zuge der S 191 dazu bestimmt, den Verkehr über den noch leistungsfähig auszubauenden „Langen Weg“ tief in den Osten der LH Dresden (Stadtteil Dobritz und Reick) hineinzuführen. Daher, und wegen des starken Quell- und Zielverkehrs des geplanten Bauhaus-Baumarktes, komme der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes auf dem ABZ eine besondere Bedeutung zu; der Erhalt der Leistungsfähigkeit des ABZ erscheine dringend geboten. Die erforderlichen Qualitätsstufen seien nachzuweisen und erforderlichenfalls durch verkehrstechnische Maßnahmen herzustellen.

In der verkehrstechnischen Untersuchung solle überprüft werden, ob nicht der ABZ Tschirnhausstraße - Langer Weg künftig als Hauptverkehrszug ausgewiesen werden solle. Grünphasen der Knotenpunkte Dohnaer- und Michaelisstraße seien zu koordinieren. Für den Verkehrsstrom des ABZ seien stadtwärts zwei und landwärts in Richtung Autobahn mindestens eine ausschließliche Geradeausspur vorzusehen.

### Zweite Offenlegung

Das STA wies (erneut) darauf hin, dass der Schleppkurvennachweis noch nicht erbracht worden sei und dass hierdurch Umbauten am Knotenpunkt erforderlich werden könnten.

Das STA wies weiter (erneut) darauf hin, dass für Linksabbieger in Zufahrt Michaelisstraße und aus dem Baumarkt eigene Signale vorzusehen seien. Der Leistungsfähigkeitsnachweis sei auf dieser Grundlage einschließlich ggf. erforderlicher Umbauten am Knotenpunkt Süd zu führen.

### Dritte Offenlegung

Darüber hinaus trug das STA folgende Punkte vor:

Die Darstellung der westlichen Zufahrt der S191 am Knotenpunkt Tschirnhausstraße/Michaelisstraße sei zu ändern, sodass sich Linksabbiegespur auf der sich in Fahrbahn mit der verschwenkende Geradeausspur ausklingt. Die Abbiegespur müsse so bemessen sein, dass kein Rückstau auf den einstreifigen Bereich der S191 entsteht.

Es sei zu berücksichtigen, dass die Linksabbiegerstreifen in der Parkplatzzufahrt und der Michaelisstraße durch die Mittelinseln zueinander versetzt seien und somit die Sicht auf die bevorrechtigten Verkehre unzureichend sei. Eigene Linksabbiegersignale werden auch in diesen Zufahrten für erforderlich gehalten.

Bezüglich der Schleppkurvennachweise wies das STA darauf hin, dass die Nachweise ein älteres Datum als die im März 2015 dem STA vorgelegten Unterlagen aufwiesen.

Das STA trug ferner vor, dass bereits in der Stellungnahme vom 26. März 2015 darauf hingewiesen wurde, dass dargestellte dynamische Schleppkurven am Knotenpunkt Tschirnhausstraße/Michaelisstraße nicht den realen Fahrbeziehungen entsprächen und die erforderlichen Bewegungsspielräume unterschritten würden. Dazu sei auf die Anpassung im Bereich der Mittelinsel hingewiesen worden. Die Knotenpunktgeometrie sei so zu überarbeiten, dass realistische Fahrkurven vorhanden sind und auch so markiert werden können.

Vom *Landesamt für Straßenbau und Verkehr* (nachfolgend: *LASuV*) wurden in der zweiten und dritten Offenlage die folgenden Punkte vorgetragen:

Für den zu ändernden Knotenpunkt Süd solle im westlichen Knotenpunktarm (S 191) eine Linksabbiegespur in das Plangebiet, einen Geradeausspur und eine Mischspur geradeaus und rechts mittels Ummarkierung angelegt werden.

Aus dem Vorhabenplan sei nicht erkennbar, ob für eine verkehrssichere Verschwenkung der durchgehenden Fahrspuren ausreichende Verziehungslängen berücksichtigt seien sowie ob die Länge der Aufstellfläche bei ausreichender

Verschwenkung der Fahrspuren noch gegeben sei. Es sei aber eine ausreichende Verziehungslänge auf der S 191 für eine verkehrssichere Verschwenkung der durchgehenden Fahrspuren nachzuweisen.

Der Knotenpunkt sei mit STA abzustimmen. Eine Entwurfsplanung für den Knotenpunktbereich sei vor dem Satzungsbeschluss empfehlenswert. Um eine Übergabe der Entwurfsplanung wurde gebeten. Zudem wurden weitere Detailhinweise zur baulichen Ausführung sowie zu den Umlaufzeiten und zu den betroffenen Straßenarten gegeben.

Die *IHK* ergänzte ihre Stellungnahme im Zusammenhang damit, dass der am Knoten Süd in Richtung Autobahn fließende Verkehr zusammen mit den Rechtsabbiegern nur eine gemeinsame Spur erhalte, um folgenden Punkt: die gemeinsame Spur ließe auf Rückstau und auf Behinderung des flüssigen Verkehrs zur Autobahn schließen. Wenn Rechtsabbieger an der Fußgängerampel wegen Rücksicht auf Fußgänger und Radfahrer Aufstellung nehmen müssten, sei der Verkehr völlig unterbrochen; dieser Lösung könne nicht zugestimmt werden.

c) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zur Sicherung einer störungsfreien und leistungsfähigen zusätzlichen Erschließung des Plangebietes soll die bestehende dreiarmige Einmündung Tschirnhausstraße / Michaelisstraße in einen vierarmigen Knotenpunkt mit gesonderter Grundstückszufahrt auf das Baumarktgelände hin ausgebaut werden.

Derzeit ist die Tschirnhausstraße von Norden aus Richtung Dohnaer Straße kommend 3-spurig (2 Linksabbiege- sowie eine Geradeausspur); von Süden kommend aus Richtung A 17 ebenfalls 3-spurig ausgebaut (2 Geradeaus-, eine Rechtsabbiegespur). Die Nebenrichtung Michaelisstraße hat jeweils eine eigene Rechts-, bzw. Linksabbiegespur.

Die im Zuge der Planumsetzung neu herzustellende zusätzliche Knotenpunktzufahrt „Süd“ soll vom Wirtschaftsverkehr nur als Zufahrt, vom Kundenverkehr als Zu- und Ausfahrt genutzt werden; der Wirtschaftsverkehr nutzt zur Ausfahrt eine gesonderte Anbindung an die Dohnaer Straße. Der Knoten „Süd“ (Tschirnhausstraße / Michaelisstraße) wird auf die zu erwartenden verkehrlichen Rahmenbedingungen hin wie folgt ausgebaut:

- Neubau Parkplatzausfahrt durch zwei Ausfahrspuren (1 Linksabbiege-, 1 Spur gerade / rechts) sowie eine zusätzliche Einfahrspur; Ein- und Ausfahrspuren sind durch eine Mittelinsel baulich voneinander getrennt.
- Tschirnhausstraße aus Richtung Autobahn (S 191n) kommend: Spurneuaufteilung durch Ummarkierung (1 links, 1 geradeaus, 1 geradeaus/rechts Fahrspur) bei gleichzeitiger Umbau der vorhandenen Mittelinsel, um für den Begegnungsverkehr der beiden Linksabbiegeströme auf der Tschirnhausstraße bei gleichzeitiger Grünphase ausreichend Bewegungsfläche darstellen zu können (Nachweis über dynamische Schleppkurve). Die durch den Umbau der Mittelinsel verbleibende Aufstellfläche für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer ist ausreichend bemessen; zu-

sätzliche bauliche Maßnahmen an der Mittelinsel Nord (Tschirnhausstraße) bzw. Michaelisstraße sind nicht erforderlich.

Die zusätzliche Linksabbiegespur zweigt durch Markierung aus dem durchgehenden Fahrstreifen ab und weist eine Aufstelllänge von 52,00 m auf, so dass ausreichend Stauraum für Linksabbieger vorhanden ist und der durchgehende Verkehr nicht behindert wird. Die Verziehung der durchgehenden Fahrstreifen von der Autobahn kommend ist richtlinienkonform bemessen, so dass eine verkehrssichere Verschwenkung der durchgehenden Fahrspuren berücksichtigt ist.

Der Neubau einer zusätzlichen vierten Spur für den Nachweis der im Planfall erforderlichen Linksabbiegespur unter Beibehaltung der bisherigen Spuraufteilung (1 rechts-, 2 geradeaus-Fahrspuren) ist hingegen nicht möglich, da die hierfür benötigte Fläche eigentumsrechtlich nicht verfügbar gemacht werden kann. Im Übrigen ist mit der geplanten Ummarkierung einer Geradeausspur zu einer Mischspur geradeaus/ rechts die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes für den Planfall gegeben; ein zusätzlicher Fahrstreifen ist daher obsolet.

- In Gegenrichtung Tschirnhausstraße, von der Dohner Straße kommend, wird durch Ummarkierung die vorhandene Geradeausspur in eine kombinierte Spur geradeaus / rechts modifiziert, damit künftig Abbiegevorgänge von der Dohner Straße kommend in die Parkplatzzufahrt möglich sind. Die beiden vorhandenen Linksabbiegespuren in die Michaelisstraße bleiben unverändert erhalten. Auch die vorhandene Mittelinsel kann im Bestand erhalten bleiben.
- Die Ausfahrt Michaelisstraße wird baulich um eine zusätzliche Rechtsabbiegespur ergänzt, so dass künftig drei anstelle der bestehenden zwei Fahrspuren vorhanden sind (künftig jeweils eine getrennte links-, geradeaus-, rechts-Fahrspur). Dazu wird an die vorhandene Fahrbahn um die Fläche der geplanten Rechtsabbiegespur erweitert bei gleichzeitiger Verlegung des vorhandenen Gehweges in das Flurstück Nr. 85/15. Der vorhandene Fahrbahnteiler innerhalb der Michaelisstraße kann im Bestand erhalten werden, eine bauliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Unter Zugrundelegung der geplanten Umbaumaßnahmen wurden für kritische Fahrbeziehungen dynamische Schleppkurvennachweise (Lastzug, Fahrkurve 1) erbracht, um die Funktionsfähigkeit der Abbiegebeziehungen sowie die benötigten Bewegungsspielräume darzustellen, insbesondere, dass gegenüberliegende Linksabbieger bei gleichzeitiger Grünphase voneinander störungsfrei abbiegen können. Dazu sind bauliche Umbaumaßnahmen, wie der Umbau der Mittelinsel Süd Tschirnhausstraße sowie der Anbau eines zusätzlichen Fahrstreifens an der Ausfahrt Michaelisstraße erforderlich; ferner sind Ummarkierungen in den bestehenden Fahrstreifen notwendig. Die Fahrstreifen sind mit jeweils 3,50 m (Tschirnhausstraße sowie Parkplatzausfahrt) bzw. 3,25m (Ausfahrt Michaelisstraße) richtlinienkonform bemessen.

Im Zuge des Knotenpunktumbaus ist auch die vorhandene Lichtsignalanlage baulich zu modifizieren. Neben der Anpassung des Signalprogramms (Hinzunahme zusätzlicher Fahrbeziehungen) sind an der Zufahrt Süd Tschirnhausstraße sowie der Ausfahrt Michaelisstraße Auslegemaste anstelle den bisherigen

Einzelmasten aufzustellen. Da der Knotenpunktsbereich zusätzlich von Freileitungen (ENSO bzw. DB Energie AG) gequert wird, sind Mindestabstände zwischen den stromführenden Anlagenteilen und den Lichtsignalmasten einzuhalten. Nach Prüfung der geplanten Masthöhen haben die Versorgungsunternehmen mitgeteilt, dass die Mindestabstände eingehalten werden und damit keine besonderen Anforderungen z. B. an das Material der Masten gestellt werden.

Für den geplanten Knotenpunktsumbau konnten auch alle Leistungsfähigkeitsnachweise durch die „Verkehrsprognose und verkehrstechnische Untersuchung der äußeren Erschließung“ (Stand: 05.01.2017) der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH erbracht werden; bei gemeinsamer (oder getrennter) Freigabe der Linksabbieger mit eigenen Signalen ist der Knotenpunkt bei einer Umlaufzeit von 120 s leistungsfähig.

Der Knotenpunktsentwurf wurde mit dem STA abgestimmt.

Alle beschriebenen Modifizierungen betreffen die Vorhaben- und Erschließungsplanung, d.h. die Bauausführungsebene, aber nicht die planerischen Festsetzungen selbst. Die für den Umbau des Knotenpunktes einschließlich Neubau einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur mit Gehweg nördlich der Ausfahrt Michaelisstraße erforderlichen Flächen sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aus den vorgetragenen Inhalten folgt daher **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.1.4 Knotenpunkt Nord

##### a) Vorgetragene Inhalte

###### Erste Offenlegung

Das STA wies darauf hin, dass bei vorhandener Zufahrt (Knotenpunkt Nord Tschirnhausstraße / Parkplatzzufahrt) die bestehende Lichtsignalanlage durch ein eigenes Signal für Linksabbieger zu erweitern sei. Hierfür sei ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen.

###### Zweite Offenlegung

Von den *Verkehrsbetrieben* wurde vorgebracht, dass ein Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes Dohner Straße / Tschirnhausstraße / Langer Weg erforderlich sei.

##### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr zum geplanten Kundenparkplatz erfolgt über die bereits bestehende Parkplatzzufahrt mit Anbindung an die Tschirnhausstraße; diese ist im Einmündungsbereich 5-spurig mit Mitteltrennstreifen ausgebaut. In der Parkplatzausfahrt ist jeweils eine separate Links- und eine Rechtsabbiegespur sowie eine Einfahrtspur vorhanden. Ein- und Ausfahrspuren sind nicht durch einen Fahrbahnteiler voneinander getrennt.

An der bestehenden Spuraufteilung werden keine Veränderungen vorgenommen, da die Fahrbeziehungen für den Planfall den heutigen entsprechen. Hieran soll auch im Planfall keine Veränderung vorgenommen werden; lediglich der Fahrbahnquerschnitt des vorhandenen Parkplatzarmes soll baulich ertüchtigt werden. Die erforderliche Einrichtung eines separaten Linksabbiegesignals für den Linksabbieger von der Tschirnhausstraße in die Parkplatzzufahrt kann ohne eine bauliche Veränderung an den Fahrstreifen durch Modifikation der Signalsteuerung gelöst werden.

Über verkehrsregelnde Maßnahmen wird die Zufahrt für Lkw des Wirtschaftsverkehrs an dieser Stelle untersagt, da der Kundenverkehr (Ziel- und Quellverkehr sowie Parkplatzsuchverkehr) nicht zusätzlich durch den Andienungsverkehr belastet werden soll. Die Zufahrt für den Wirtschaftsverkehr erfolgt ausschließlich über die neu zu schaffende Knotenpunktzufahrt Süd (die Ausfahrt ausschließlich im Norden auf die Dohnaer Straße).

Alle beschriebenen Modifizierungen betreffen die Vorhaben- und Erschließungsplanung, d.h. die Ebene der Bauausführung, aber nicht die planerischen Festsetzungen selbst. Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.1.5 Lichtsignalanlagen / Auslegermasten

##### a) Vorgetragene Inhalte

###### Zweite Offenlegung

In Bezug auf die Auslegermasten wies das STA darauf hin, dass die Möglichkeit von Auslegermasten in den Knotenpunktzufahrten West (S191), Nord (Bauhaus-Baumarkt) und Süd (Michaelisstraße) schon jetzt mit den Versorgungsträgern (DREWAG / ENSO) abzustimmen sei. Der rechte Signalmast in Zufahrt Michaelisstraße sei aus Gründen der Sichtbarkeit in Richtung Michaelisstraße zu verschieben.

Bei vorhandener Zufahrt zum Baumarkt sei die bestehende Lichtsignalanlage ebenfalls durch ein eigenes Signal für Linksabbieger aus Zufahrt Tschirnhausstraße Süd zu erweitern. Ein Leistungsnachweis sei zu erbringen. An der Lichtsignalanlage seien ein Signalgeber und 2 Induktionsschleifen nachzurüsten.

###### Dritte Offenlegung

Das STA wies ferner darauf hin, dass der Umbau des Knotenpunktes Tschirnhausstraße/Michaelisstraße für die Signalisierung die Einordnung von Ausleger- bzw. Hochmasten in den Knotenpunktzufahrten West, Nord und Süd erfordere. Diese sei abhängig von der Zustimmung der zuständigen Medienträger DREWAG / ENSO, da im Knotenpunktbereich zwei Hochspannungsleitungen verlaufen.

##### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahmen betreffen die Vorhaben- und Erschließungsplanung und nicht die Festsetzungen selbst. Die Zustimmung ENSO liegt vor. Bei Beachtung der Montageregeln hat auch die DB AG keine Bedenken.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.1.6 Ausfahrt auf die Dohnaer Straße

##### a) Vorgetragene Inhalte

###### Erste Offenlegung

Die *Landesdirektion* wies darauf hin, dass die geplante LKW Ausfahrt auf der Dohnaer Straße den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen dürfe und eine planerische Darstellung der Ausfahrt einschließlich der erforderlichen Anfahrsichtweiten fehle.

Auch das *STA* wies darauf hin, dass die Lage und Gestaltung der Ausfahrt für Lieferfahrzeuge auf die Dohnaer Straße die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sowie des Fußgänger- und Fahrradverkehrs auf der Dohnaer Straße nicht beeinträchtigen dürfe. Es sei ein Nachweis der Einhaltung der Sichtbeziehungen zu führen.

Das *ASA* wies darauf hin, dass Straßenbäume an der Dohnaer Straße betroffen sein werden, wenn die Ausfahrt im Norden kommt. Der Ersatz müsse mit dem Investor und im B-Plan geklärt werden.

###### Zweite Offenlegung

Das *STA* darauf wies hin, dass sich der erforderliche Anschluss außerhalb des Geltungsbereiches befände. In Bezug auf die Lage und Gestaltung der Ausfahrt seien die in der ersten Offenlegung genannten Belange sowie die Einhaltung der Sichtbeziehungen abzustimmen; der erforderliche Nachweis sei durchzuführen.

###### Dritte Offenlegung

Das *STA* trug in Bezug auf die Ausfahrt auf die Dohnaer Straße folgende Punkte vor:

Durch die Ausfahrtssituation würde die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern auf dem Kombi Fuß-/Radweg erheblich beeinträchtigt. Die schlechten Sichtverhältnisse insb. durch Bewuchs und hohe Geschwindigkeiten von Radfahrern auf dem getrennten Fuß-/Radweg seien zu berücksichtigen. Um Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer auszuschließen, müsse die Anfahrsicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger bereits an der Grundstücksgrenze gewährleistet sein.

Beim Einhalten des Sichtdreiecks sei der Eingriff in den Bestand (Straßenbäume) erheblich. Die beschriebenen Auswirkungen auf Straßenbegleitgrün seien nicht realistisch wiedergegeben.

Vor dem Hintergrund, dass der Baumarkt über zwei mit Lichtzeichen geregelten Knotenpunkten problemlos erreichbar sei, sei die weitere Ausfahrt, die mit enormen Auswirkungen auf Verkehrssicherheit und Straßenbestand verbunden sei, nicht nachvollziehbar. Es sei zu prüfen, ob das Belieferungssystem auf die Nutzung der vorhandenen Zufahrten ausgerichtet und somit auf die zusätzliche Ausfahrt auf die Dohnaer Straße verzichtet werden könne.

Das *Umweltamt* trug vor, zur Realisierung der Ausfahrten Dohnaer Straße müsse ein Teil der Ausgleichspflanzung von der B 172 beseitigt werden. Der Eingriff sei zu minimieren und der Ersatz mit dem ASA abzustimmen. In den städtebaulichen Vertrag sei eine Verpflichtung aufzunehmen.

Vom ASA wurde vorgetragen, dass die geplante Ausfahrt auf Dohnaer Straße über Straßenbegleitgrün abgelehnt wird; die Fällung von Gehölzen wird nicht in Aussicht gestellt. Ferner wird vorgetragen, es entstünde durch die Ausfahrt ein Gefahrenschwerpunkt: Neben der Ausfahrt befände sich ein Wanderweg.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Andienung für den Wirtschaftsverkehr erfolgt über den Knoten Süd, dort ist ausgehend von der geplanten Zufahrt von der Tschirnhausstraße und die auf dem Baumarktgrundstück geplante Halbkreisrundung die Einfahrt in eine eigens als Lkw-Umfahrung vorgesehene Fahrbahn um das Marktgebäude vorgesehen. Diese verläuft südlich der Erweiterungsfläche dann parallel zur Westgrenze des Plangebietes, zwischen Gebäude und Geberbachaue, mit Anschluss im Norden des Plangebietes an die Dohnaer Straße (hier nur Ausfahrt). Etwa in Mitte der Gebäudelängsachse befindet sich im Westen des Gebäudekörpers die Andienungsschleuse für den Wirtschaftsverkehr.

Die Ausfahrt für den Wirtschaftsverkehr erfolgt ausschließlich über die neu zu schaffende nördliche Grundstücksausfahrt auf die Dohnaer Straße. Dies wird im Gebiet durch verkehrsregelnde Maßnahmen sichergestellt, so dass die geplante Marktumfahrung und Anlieferzone für den Wirtschaftsverkehr als Einbahnstraße betrieben wird. Eine Ausfahrt des Wirtschaftsverkehrs auf die Tschirnhausstraße ist aufgrund der verkehrsregelnden Maßnahmen nicht möglich.

Im Zuge der Vorhabensplanung wurden alternative Erschließungsvarianten für den Wirtschaftsverkehr untersucht mit dem Ziel, den Wirtschaftsverkehr statt über die Ausfahrt auf die Dohnaer Straße zurück über die geplanten Zu-/ Abfahrten auf die Tschirnhausstraße auszuleiten:

- a) Ausbau der Andienung als Stichstraße mit abschließendem Wendehammer (hoher Flächenverbrauch, auch zu Lasten der schutzbedürftigen Geberbachaue, da neben dem Wendekreis die Stichstraße für den Begegnungsverkehr entsprechend in doppelter Breite ausgebaut werden muss)



- b) Verschieben des Marktgebäudes und Weiterführung der Lkw-Umfahrung im Norden am Marktgebäude vorbei mit Anschluss an den Kundenparkplatz (Konflikte zwischen Kunden-Pkw- und Wirtschaftsverkehr innerhalb des Kundenparkplatzes, da Wirtschaftsverkehr über Kundenparkplatz gemeinsam mit dem Kundenverkehr abfließt)

Der Alternativenvergleich kommt zum Ergebnis, dass es keine adäquaten oder besser geeigneten Möglichkeiten der Wegeführung gibt. Die alternativ untersuchten Varianten bedingen höhere Eingriffe in den Einflussbereich der Geberbachau und die umweltrelevante Bewertung des Gesamtvorhabens oder erzeugen zusätzliche Risiken und Konfliktpotentiale für den Begegnungsfall zwischen Wirtschafts- und Kundenverkehren im Bereich des Kundenparkplatzes und der Zu- und Ausfahrten.

Die am wenigsten konfliktbehaftete Lösung stellt der Neubau einer Ausfahrt auf die Dohnaer Straße dar. Dazu wurden die nach RAST-06 geforderten Sichtdreiecke für die querenden Fußgänger- und Radverkehre als auch für den Kraftfahrzeugverkehr (Anfahr- und Annäherungssicht) auf der Dohnaer Straße angetragen. Die innerhalb des Anfahrsichtdreiecks befindlichen Gehölze sind zu roden, nach erfolgter Bestandserhebung sind bei Umsetzung der Planung insgesamt 7 Bestandsbäume betroffen, die an anderer Stelle auszugleichen sind.

Mit Herstellung einer freien Sichtbeziehung auf die Dohnaer Straße ist eine Gefährdung sowohl des fließenden Verkehrs auf der Dohnaer Straße als auch des ausfahrenden Wirtschaftsverkehrs nicht zu erwarten. Ferner tritt der Wirtschaftsverkehr nur in einer sehr geringen Häufigkeit auf, so dass vorhandene Fahrzeuglücken, die aufgrund der Lichtsignalsteuerungen auf der Dohnaer Straße und der damit verbundenen Pulkbildung des fließenden Verkehrs mehrfach ausreichende zwischen den Pulks gebildet werden, vom ausfahrenden Wirtschaftsverkehr gefahrlos genutzt werden können.

Der geplante Ausfahrtbereich für den Wirtschaftsverkehr auf der Dohnaer Straße wird nicht durch den Plangeltungsbereich erfasst; eine verkehrsrechtliche Regelung erfolgt im Zuge eines separaten Genehmigungsverfahrens nach SächsStrG.

Zum Ausgleich des Verlusts an Straßenbäumen wurde eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

#### 4.1.7 Stellplätze

- a) Vorgetragene Inhalte

##### Erste Offenlegung

Die *Landesdirektion* wies darauf hin, dass die angegebenen Stellplatzzahlen in der Begründung nicht mit Angaben in der Verkehrsuntersuchung übereinstimmen würden. Damit seien zwar in der Leistungsfähigkeitsberechnung ungünstigere

Verkehrsströme angesetzt, was günstigenfalls zu einer besseren Verkehrsqualität als ausgewiesen führen könne (und deshalb nicht bemängelt wird), dennoch sei im Bebauungsplan die tatsächlich geplante Stellplatzzahl auszuweisen.

Die Landeshauptstadt Dresden, *Bauaufsichtsamt* wies darauf hin, dass die zur Stellplatzberechnung herangezogene Verkaufsfläche nicht nach flächenrelevanter Umsatzleistung gewichtet werden dürfe, sondern nach DIN 277 Teil 1 mit der Hauptnutzfläche. Zudem gab es Hinweise zur Berechnung der Stellplatzzahlen nach der VwVSächsBO.

Die *Landesdirektion* wies ferner darauf hin, dass das ausgewiesenen Defizit von 218 Stellplätzen kein Hinderungsgrund für die Genehmigung sei, zumal Vorhabenträger von einer ausreichenden Anzahl ausgingen und benachbarte Einrichtungen die Stellplatznachfrage abpuffern würden. Außerdem bestünde im Bedarfsfall die Möglichkeit, die als Reserveflächen ausgewiesenen Grundstücksanteile als Parkflächen auszuweisen.

#### Dritte Offenlegung

Das *STA* wies darauf hin, dass aufgrund fehlender Maßangaben keine Aussage getroffen werden könne darüber, ob die Anordnung der Parkplätze den technischen Vorgaben entsprechen und die erforderliche Stellplatzzahl erreicht werden kann.

Ferner trug es vor, es sei eine klare Trennung zwischen Verkehrsflächen zum Fahren und Parken herzustellen. Fußgängerführungen seien auf deren Belange auszurichten.

#### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Mit dem Planvorhaben sind insgesamt 524 Stellplätze im Plangeltungsbereich nachzuweisen. Der vorgelegte Vorhabenplan weist insgesamt 541 Stellplätze nach, so dass der berechnete Stellplatzbedarf mit einem rechnerischen Überhang von 17 Stellplätzen auf der Ebene der Bauleitplanung nachgewiesen werden konnte. Der konkrete vorhabenbezogene Stellplatznachweis wird unter Anwendung der Stellplatz- und Garagensatzung der LH DD und der vertiefenden Verwaltungsvorschrift zur SächsBO (VwVSächsBO) im Bauantragsverfahren erbracht.

Im Hinblick auf gleichgelagerte Fälle bei genehmigten Vorhaben im Bereich der Baumärkte in Dresden wurde das Verhältnis 1 zu 30 für den Stellplatznachweis zu Grunde gelegt. Ein ÖPNV-Abminderungsfaktor von bis zu 30% wird nicht in Abzug gebracht, da Baumärkte in erster Linie autokundenorientiert sind. Die geplanten Verkaufsflächen für die Drive-In-Arena nebst dazu gehöriger Freifläche wurden nicht in Ansatz gebracht, da gemäß der konzeptionellen Ausgestaltung und dem Betrieb der Drive-In-Arena die Kunden dort unmittelbar mit dem Fahrzeug an die Ware heran fahren und somit kein Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

Die Bestimmungen der StGaS der Landeshauptstadt im Hinblick auf die Gliederung durch Grünbeete und Durchgrünung mit der nachzuweisenden Anzahl

standortgerechter Bäume sind erfüllt, die Nachweise konnten jeweils erbracht werden. Die gewählten Entwurfs Elemente und die planerische Ausgestaltung der gesamten Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten erfolgte unter Anwendung des Technischen Regelwerks RASt 06, so dass ein richtlinienkonformer Planentwurf und die Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlage bereits auf der Ebene des VEP gegeben ist. Zum Nachweis der Richtlinienkonformität wurde im Vorhabenplan eine diesbezügliche Bemaßung charakteristischer Entwurfs Elemente eingeführt.

Auch der nach StGaS nachzuweisende Anteil von 3% an Stellplätze für Schwerbehinderte, die mit Rollstuhlfahrersymbol zu kennzeichnen sind, wurde im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht und die Forderungen der StGaS somit erfüllt.

Mit der Überplanung kommt es nicht zu eigentumsrechtlichen Missverhältnissen, da der Parkplatz zwar als zusätzliches Angebot durch Kunden und Kundinnen des benachbarten Kaufpark Nickern genutzt wird, aber nicht Bestandteil seiner Genehmigungsunterlagen war.

Der nach der StGaS ermittelte Stellplatzbedarf für insgesamt 105 Fahrräder wurde zeichnerisch im Vorhabenplan erbracht.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.1.8 Stellplatz-Zufahrten von Tschirnhaus- und Michaelistraße

##### a) Vorgetragene Inhalte

###### Erste Offenlegung

Das ASA wies darauf hin, dass die Zufahrt zu den bereits vorhandenen Parkplätzen an der Westseite der Tschirnhausstraße zurzeit öffentlich gewidmet ist. Im VEP sind diese und eine weitere Zufahrt in Höhe Michaelisstraße ebenfalls als öffentliche Straßen ausgewiesen. Mit Beschluss des VEP dienen diese Zufahrten ausschließlich der Erschließung der für den Baumarkt notwendigen Parkplätze und des Lieferverkehrs. Es wird angeregt, die beiden Zufahrten zu entwiden, um die sonst für die LH DD bestehende Verpflichtung zur Reinigung der Parkplatzzufahrten auszuschließen.

##### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die „Ausweisung“ bzw. Festsetzung der genannten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ergibt sich nicht nur aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), sondern auch und insbesondere aus dem Bebauungsplan selbst. Eine Festsetzung als öffentliche Fläche wird aus der Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes jeweils für notwendig erachtet, um die notwendigen Verkehrsleitrichtungen, wie z. B. Lichtsignalanlagen oder Fahrbahnteiler, auf öffentlichem Grund und Boden errichten zu können.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.1.9 Zufahrten Tschirnhausstraße zu Wald und Wanderweg

a) Vorgetragene Inhalte

Dritte Offenlegung

Im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen (Waldflächen und Wanderweg) wurde vom ASA empfohlen, eine ausreichend dimensionierte Pflege- und Sanierungszufahrt von der Tschirnhausstraße zu der Fläche 6197/02 Geberbach (Wanderweg) sicherzustellen.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Zufahrt für Pflege- und Sanierungsmaßnahmen sind über die bestehenden Verknüpfungspunkte des Wanderweges zur Dohnaer und Tschirnhausstraße gewährleistet.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.2 Schutzzonen bei bestehenden Hochspannungsfreileitungen

a) Vorgetragene Inhalte

Erste, zweite und dritte Offenlage

Die betroffenen Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber wiesen darauf hin, dass im Planbereich 110-kV-Leitungsanlagen verliefen. Weiter wurden folgende Hinweise gegeben:

Schutzzonen der Hochspannungsleitung seien von Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen müssten zu Mastfundamenten einen Mindestabstand von 5 m haben, die Höhe dürfe in der Reifephase 3,50 m nicht überschreiten.

Der Mast 15012 der DB müsse mit LKW anfahrbar sein. Dazu sei ein entsprechendes Wegerecht zugunsten der DB Energie GmbH zu gewährleisten, das auch im B-Plan abgebildet sein müsse.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die den Plangeltungsbereich im Süden kreuzenden Leitungstrassen wurden im Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Planeintrag als „Hauptversorgungsleitung oberirdisch“ mit der Spezifikation „Freistromleitung“ kenntlich gemacht und demgemäß festgesetzt. Ferner wurden die aufgrund des Trassenverlaufs freizuhaltenden Schutzstreifen mit Festsetzung einer „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Freihaltbereich Freistromleitungen“ und entsprechender Kennzeichnung des betroffenen Versor-

gungsunternehmens versehen. Die Schutzbereiche sind damit von baulichen Anlagen freigehalten, die Bepflanzung ist nur unter Beachtung der geltenden Vorschriften in Bezug auf die Aufwuchshöhe zulässig. Den Anregungen der VU wurde somit entsprochen.

Ergänzend wurde ein Texthinweis darauf gegeben, dass es aufgrund der Freileitungen zu nachteiligen Beeinflussungen von technischen, medizinischen oder anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten kommen kann. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die gesonderte Zustimmung des betroffenen Netzbetreibers einzuholen ist.

Die zusätzliche planungsrechtliche Sicherstellung des geforderten Wegerechts wird nicht für erforderlich gehalten, da die Freistromleitungen im Bestand vorhanden sind und bereits bewirtschaftet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Festsetzungen.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.3 Stadttechnische Erschließung

##### 4.3.1 Vermessungspunkte

###### a) Vorgetragene Inhalte

###### Erste und zweite Offenlegung

Das *Vermessungsamt* der Landeshauptstadt Dresden wies (neben sonstigen allgemeinen oder redaktionellen Anregungen) auf folgende Punkte zu den Planunterlagen hin:

Es fehle eine Angabe zum Stand der amtlichen Datengrundlage.

Die Farbe der Begleitlinie zur Gemarkungsgrenze müsse der der Flurstücksgrenzen entsprechen.

###### b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise zur Planzeichnung wurden ebenso wie die redaktionellen Hinweise bereits in der letzten Entwurfsfassung berücksichtigt.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

##### 4.3.2 Löschwasser

###### a) Vorgetragene Inhalte

###### Dritte Offenlegung

Die *DREWAG* beanstandete folgenden Punkt in der Begründung des Bebauungsplans:

Der Punkt 4.3.2 in der Begründung zur Löschwasserversorgung könne grundsätzlich nicht bestätigt werden; die dauerhafte, leitungsgebundene Löschwasserbereitstellung könne nicht garantiert werden. Aussagen in der Begründung sollten demgemäß korrigiert werden.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Aussage in Ziff. 4.3.2 der Begründung wurde angepasst.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

#### 4.3.3 Schmutz- und Regenwasserkanäle

a) Vorgetragene Inhalte

Erste, zweite, dritte Offenlegung

Die *Stadtentwässerung Dresden GmbH* trug vor, dass dem Vorhaben nicht zugestimmt werden könne. Voraussetzung für die Umsetzung des B-Plans sei die Übertragung der derzeit öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle ab der Grenze des zukünftig öffentlichen Verkehrsraumes an den Vorhabenträger als private Entwässerungsanlage. Dies setze den Abschluss einer Übernahmevereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Stadtentwässerung Dresden GmbH mit Ausgleich des Anlagenwertes voraus.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Grundstücksentwässerung erfolgt bereits jetzt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan 74.1 über das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalsystem. Es ist daher nicht erkennbar, dass sich hieraus ein Vollzugshindernis des Bebauungsplans ergibt. Die Frage der eigentumsrechtlichen Zuordnung der Kanäle ab der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist keine auf Planungsebene sondern allenfalls auf vertraglicher Ebene (Durchführungsvertrag) zu lösende Frage.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**

#### 4.3.4 Kommunikationslinien

a) Vorgetragene Inhalte

Erste und dritte Offenlegung

Die *Deutsche Telekom AG* wies auf bestehende Telekommunikationslinien sowie auf die Notwendigkeit der ungehinderten Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen sowie die Erforderlichkeit der Verlegung neuer Leitungen hin.

Es wurde um die Aufnahme von Hinweisen, dass in Straßen bzw. Gehwegen geeignete Trassen für die Leitungszone vorzusehen, sowie, dass Abstände von Baumpflanzungen zu Telekommunikationsanlagen erforderlich seien, gebeten. Die Leitungsrechte auf Privatwegen seien sicherzustellen.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zur Unterbringung von Telekommunikations-Versorgungsleitungen wurde der Hinweis Nr. 6 im Bebauungsplan aufgenommen, der allen vorgetragenen Bedenken Rechnung trägt.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans**.

#### 4.3.5 Informationskabelnetz

a) Vorgetragene Inhalte

##### Zweite Offenlegung

Die *DREWAG* wies darauf hin, dass Fernmeldeanlagen der *DREWAG* im Plangebiet vorhanden seien. Bei Veränderung der Straßenführung im Kreuzungsbereich Michaelisstraße / Tschirnhausstraße sei die Umlegung der Fernmeldetrasse notwendig.

Notwendige Verlegungen/Veränderungen des Anlagenbestandes seien mit dem verantwortlichen Fachbereich frühzeitig abzustimmen.

Für die fernmeldetechnische Erschließung sei ein Kabelschutzrohr P110 mit zu verlegen. An der Dohnaer Straße erfolge die Anbindung des Kabelschutzrohres an vorhandenem Kabelschacht.

##### Dritte Offenlegung

Die *DREWAG* erhob gegen den B-Plan folgende Einwände:

Im Erschließungsplan seien die Mitverlegungen von Fernmelde-Schutzrohren und die Trassen für die fernmeldetechnische Anwendung der geplanten Trafostation und der eventuell geplanten Fernwärmanlage nicht dargestellt. Die Fernmelde-Trasse für Smart Meter bis zum geplanten HA-Raum sei zu ergänzen.

Die vorhandenen Fernmeldeanlagen seien bei Bauausführung gegen Beschädigung zu schützen.

Notwendige Verlegungen bzw. Veränderungen bei den Lagebedingungen des Anlagebestandes seien frühzeitig abzustimmen.

b) Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Trassenverläufe wurden im Rechtsplan durch Planeintrag gekennzeichnet und die Art (hier Freileitung) dargestellt. Überdies wurde der geforderte Sicherheitsabstand berücksichtigt und durch Festsetzung von „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ belegt.

Ergänzend wurde ein Texthinweis (Hinweis Nr. 1) darauf gegeben, dass es aufgrund der Freileitungen zu nachteiligen Beeinflussungen von technischen, medizinischen oder anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten kommen kann. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die gesonderte Zustimmung des betroffenen Netzbetreibers einzuholen ist.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt **keine Änderung des Bebauungsplans.**



### Abkürzungsverzeichnis

<b>Artenschutzbeitrag</b>	Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan der IUS Weibel & Ness GmbH vom 16.01.2014
<b>ASA</b>	Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft der Landeshauptstadt Dresden
<b>Bebauungsplan 74.1</b>	B-Plan 74.1
<b>CEF-Maßnahmen</b>	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen = measures, that ensure continued ecological functionality (CEF)
<b>FCS-Maßnahmen</b>	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands = Favourable Conservation Status (FCS)
<b>GMA</b>	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
<b>GMA-Analyse</b>	Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus dem Juli 2010
<b>Grüne Liga</b>	Grüne Liga Sachsen e.V.
<b>Handelsverband</b>	Handelsverband Sachsen e.V.
<b>IHK</b>	Industrie- und Handelskammer Dresden
<b>IUS</b>	IUS Weibel & Ness GmbH
<b>Landesdirektion</b>	Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Dresden
<b>LASuV</b>	Landesamt für Straßenbau und Verkehr
<b>LfULG</b>	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
<b>RASt 06</b>	Technisches Regelwerk „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“, Ausgabe 2006 mit Korrektur v. 09.01.2009, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
<b>Sachsenforst</b>	Staatsbetrieb Sachsenforst
<b>STA</b>	Straßen- und Tiefbauamt der Landeshauptstadt Dresden
<b>Umweltamt</b>	Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden
<b>VEP 690</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 690 Dresden-Nickern „Ansiedlung Bauhaus-Baumarkt“ der Landeshauptstadt Dresden
<b>VU</b>	Verkehrstechnische Untersuchung Ingenieurgesellschaft mbH Brenner (letzter Stand 05.01.2017)