

Vorlage Nr.: V1665/17
Datum: 2. Mai 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Prohlis		öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Umwelt und Kommunalwirtschaft (Eigenbetrieb Friedhofs- und Bestattungswesen sowie Eigenbetrieb Stadtentwässerung)		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 690, Dresden-Nickern, Ansiedlung BAUHAUS-Baumarkt

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.

2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden kann.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden der Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung verpflichtet.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 690, Dresden-Nickern, Ansiedlung BAUHAUS-Baumarkt in der Fassung vom 16. Februar 2015, zuletzt geändert 31. Januar 2017, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V0101/09 vom 26. August 2009
- V0997/11 vom 20. April 2011
- V1445/12 vom 25. Januar 2012
- V0451/15 vom 24. Juni 2015
- V1377/16 vom 2. März 2017

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP –Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Planungsrechtliche Situation**

Die ITM Objekt XI. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG. hat am 6. April 2009 im Auftrag der Vorhabenträgerin „Cosmos“ Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 26. August 2009 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V0101/09 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 9. November 2009 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert und hat in der Fassung vom 30. Oktober 2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 9. November 2009 bis einschließlich 23. November 2009 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 5. November 2009 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 20. April 2011 mit Beschluss-Nr. V0997/11 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Januar 2011 lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Mai bis 17. Juni 2011 in der Stadtverwaltung Dresden (Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal 1/13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden) öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 29. April 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und deren Bewertung kam es zu Änderungen von folgenden Planinhalten:

- Änderung der Struktur der Verkaufsflächen
- Anpassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anpassung der artenschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen
- Herauslösung des Verfahrens zur Waldumwandlung nach SächsWaldG

Aufgrund des Umfangs an Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen einer einfachen Änderung durchzuführen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 25. Januar 2012 mit Beschluss-Nr. V1445/12 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 8. November 2011 lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Februar bis einschließlich 2. März 2012 in der Stadtverwaltung Dresden (Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal 1/13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden) öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben 7. Februar 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und deren Bewertung kam es zu Änderungen von folgenden Planinhalten:

- Entfallen der geplanten Niederschlagswasserversickerung
- Änderung der inneren verkehrlichen Erschließung
- Anpassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anpassung der artenschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Umfangs an Änderungen war eine zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen einer einfachen Änderung durchzuführen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 24. Juni 2015 mit Beschluss-Nr. V0451/15 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. Februar 2015 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. August bis 11. September 2015 in der Stadtverwaltung Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich gegenüber dem Sitzungssaal 1/13, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 6. August 2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Änderungen und Ergänzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gegenüber dem zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet. Es wurden keine Planinhalte geändert, die ein Erfordernis zur erneuten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit oder berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach sich ziehen könnten. Von einer vereinfachten Änderung bzw. einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen.

Die Änderungen und Ergänzungen umfassen Anpassungen zu den Belangen Wald, Pflanzenarten, Dachbegrünung, Artenschutz, der Darstellung der Fernwärmetrasse sowie der geplanten Verkehrsflächenaufteilung.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebiets entwickelt. Das für den Teilbereich durchgeführte Änderungsverfahren „Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 54, Teilbereich Tschirnhausstraße/Dohnaer Straße“ stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche Einzelhandel dar und wurde mit Beschluss des Stadtrates zur Vorlage V1377/16 am 2. März 2017 abgeschlossen.

Umweltsituation/Umweltschutz

Gebiete von europäischer Bedeutung

Im Plangebiet befinden sich keine Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, ebenso existieren keine ausgewiesenen Wanderkorridore oder Vogelflugachsen. Als eine Vogelart, deren starke Beeinträchtigung durch das Vorhaben anzunehmen ist, verbleibt nach aktualisierter Untersuchung der Neuntöter. Für diese Art wurden die Bestandssituation und die Lebensräume im Untersuchungsgebiet ermittelt.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es sind keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen entsprechend §§ 16 – 22 SächsNatSchG vorhanden.

Biotop

Nach § 21 SächsNatSchG geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Artenschutz

Im Rahmen der Biotopkartierung wurde auch das Vorkommen geschützter Pflanzenarten geprüft. Im gesamten Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gefunden, es sind auch keine aus früheren Kartierungen oder Planungen bekannt. Als Tierarten, deren starke Beeinträchtigung durch das Vorhaben anzunehmen ist, verbleiben nach aktualisierter Untersuchung der Neuntöter und der Grünspecht. Für diese Arten wurden die Bestandssituation und die Lebensräume im Untersuchungsgebiet ermittelt und Maßnahmen zu ihrem Erhalt innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Wald

Durch die Untere Forstbehörde wurden im Plangebiet zwei Flächen ermittelt, die, trotz der teilweisen rechtswidrigen Beseitigung durch einen Dritten, die Merkmale eines Waldes im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes erfüllen. Sie umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 8.550 m² und entstanden durch natürliche Sukzession auf Flächen, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74.1, Dresden Nickern I, Dohnaer Straße Südseite als Bauflächen vorgesehen waren. Ein entsprechendes Waldumwandlungsverfahren wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt und mit dem Erteilen einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Absatz 1 Sächsisches Waldgesetz am 29. April 2013, verlängert am 27. Juli 2016 durch die untere Forstbehörde abgeschlossen. Die Fläche steht danach nicht mehr als Wald zur Verfügung.

Altlasten

Teilbereiche des Plangebiets stellen sich als ehemalige Tagebauflächen dar. Die ehemals entstandenen Grubenbereiche wurden mit Boden- und Bauschuttmaterial verfüllt. Vereinzelt sind Siedlungsabfälle anzutreffen. Unter den Altlastenkennziffern 62/200015 und 62/104123 sind vier Altlastenverdachtsflächen im sächsischen Altlastenkataster verzeichnet. Da das Gelände im Zuge des geplanten Bauvorhabens in den betreffenden Bereichen nahezu vollständig überbaut oder durch Bodenabtrag und -auffüllung umgestaltet werden soll, sind Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfad Boden-Mensch nicht erforderlich. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden keine Schadstoffgehalte ermittelt, die die Richtwerte der BBodSchV überschreiten. Zu deponierende Bodenmassen sind unter ingenieurtechnischer Begleitung durch einen für Altlasten Sachkundigen baubegleitend zu überwachen. Diese Begleitung ist zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht oder einer gutachterlichen Stellungnahme einschließlich der Entsorgungsbelege für die zu entsorgenden Abfälle dem Umweltamt vorzulegen.

Umweltprüfung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung erstellt worden, in der das Gewicht der Umweltbelange und das Ergebnis der Beteiligung berücksichtigt und dokumentiert wurden.

Örtliche Situation

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Kreuzungsbereich der S 172 (Dohnaer Straße) und S 191 dem Zubringer zur BAB 17 (Tschirnhausstraße) im Ortsamtsbereich Prohlis. Es umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und befindet sich ca. 7 km vom Stadtzentrum (Altmarkt) entfernt.

Nordwestlich des zukünftigen Plangebiets verläuft in einem Grünzug der Geberbach, der nördlich der Dohnaer Straße durch das angrenzende Wohngebiet Prohlis fließt. Östlich der Tschirnhausstraße liegt dem Vorhaben der Kaufpark Nickern als komplexer Einzelhandelsstandort gegenüber. Südlich der Tschirnhausstraße schließen sich gewerblich genutzte Flächen an.

Ziel des Bebauungsplanes

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

- Errichtung eines Baumarktes mit Gartenmarkt und Baustoffhandel

Das Bauvorhaben umfasst folgende Kennziffern:

- Verkaufsfläche: ca. 22.400 m²
- PKW-Stellplätze: ca. 540 Stück

Gender Mainstreaming

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

Der Vorhabenstandort befindet sich im Siedlungsgebiet Dresdens und ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Haltestellen des Bus- und Straßenbahnnetzes. Der Standort, der sowohl neue Arbeitsplätze als auch Versorgungsmöglichkeiten bietet, ist somit durch alle Personengruppen gleichermaßen gut erreichbar. Das Vorhaben ist entsprechend den Regelungen der Sächsischen Bauordnung barrierefrei erreichbar und weist die erforderlichen behindertengerechten Stellplätze aus.

Übersichtsplan



Übersichtsplan



Geltungsbereich des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 690
Dresden-Nickern
Ansiedlung Bauhaus-Baumarkt



Bebauungsplan Nr. 74.1



Bebauungspläne / VB-Pläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: 25. Juli 2016
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrat vor.

Anlage 1a Abwägungstabellen Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage Entwurf, erneute sowie 2. erneute Offenlage)
– nicht öffentlich –

Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 16. Februar 2015, zuletzt geändert 31. Januar 2017

bestehend aus 5 Blättern

Blatt 1 – Rechtsplan (zeichnerische Festsetzungen)

Blatt 2 – Rechtsplan (textliche Festsetzungen)

Blatt 3 – Vorhabenplan

Blatt 4 – Vorhabenplan (Ansichten)

Blatt 5 – Erschließungsplan

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 1.000 vor.

Anlage 3 Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 16. Februar 2015, zuletzt geändert 31. Januar 2017

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anlage 5 Durchführungsvertrag
– nicht öffentlich –