

Gliederung der Abwägung

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung
2. Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Fachplanungen
3. Umweltbelange
 - 3.1 Bodenschutz/Altlasten
 - 3.2 Hochwasserschutz
 - 3.3 Klima
 - 3.4 Schutz vor Radonimmissionen
 - 3.5 Immissionsschutz und Anlagensicherheit
4. Erschließung
 - 4.1 Verkehrserschließung
 - 4.2 Stadttechnische Erschließung
5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
 - 5.1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 5.1.4 Grundwassermessstellen
 - 5.1.5 Festsetzung einer Höhenlage
 - 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.4 Kennzeichnungen
 - 5.5 Nachrichtliche Übernahmen
 - 5.6 Hinweise

Teil B: Umweltbericht

Abwägungsvorschlag

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Vorgetragene Inhalte

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften der Landeshauptstadt Dresden vom 7. November 2018 (Beschluss V2557/18) ist für das Vorhaben ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Die Realisierung von Maßnahmen ist vertraglich, vornehmlich im Durchführungsvertrag, zu sichern.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wurde vom Vorhabenträger beauftragt, verfahrensbegleitend erstellt und von den zuständigen Fachbereichen der Stadtverwaltung fachlich bewertet. Sinnvolle umzusetzende Maßnahmen für das Plangebiet werden im Durchführungsvertrag verankert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Vorgetragene Inhalte

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Oberzentrum Dresden entspricht grundsätzlich dem Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (vgl. Ziel 2.3.2.1). Der vorgesehene Standort für die Errichtung eines Möbelhauses ist im vom Stadtrat der Stadt Dresden im Jahr 2007 beschlossenen Zentrenkonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die vorgenommene Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Dresdner Sortimentsliste" auf 800 m² trägt dem Ziel 2.3.2.3 LEP 2013 (Integrationsgebot) Rechnung. Durch die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Mömax-Einrichtungsmarktes in Dresden der GMA vom Juli 2016 wird nachgewiesen, dass das Beeinträchtungsverbot im Sinne des Ziels 2.3.2.5 LEP 2013 eingehalten wird.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Das Plangebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe und ist im rechtskräftigen Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge partiell als Vorbehaltsgebiet

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 3 von 24

Hochwasserschutz festgesetzt. Im Entwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist für das gesamte Plangebiet eine Festsetzung als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (mit der Funktion Anpassung von Nutzungen an hohe Gefahr) vorgesehen. Bei Planungen und Maßnahmen in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz und in sonstigen Überschwemmungsbereichen soll gemäß dem Grundsatz 7.4.1 des rechtskräftigen Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge eine Verschärfung von Hochwasserrisiken für Ober- bzw. Unterlieger unter Berücksichtigung der Summationswirkungen mit anderen Vorhaben vermieden werden. Weiterhin ist entsprechend Grundsatz 7.4.5 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten würden sich allgemein keine Änderungen des Bebauungsplanes ergeben, jedoch wurde zwischenzeitlich aufgrund neuer Erkenntnisse das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe ausgeweitet, sodass die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Entwurf zum Satzungsbeschluss entsprechend angepasst werden muss. Auch die geänderte Rechtslage zum Hochwasserschutz (hier insbesondere die Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes im Rahmen des sogenannten Hochwasserschutzgesetzes II vom 30. Juni 2017, welches seit dem 5. Januar 2018 in Kraft ist) erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes. Im weiteren Planverfahren wird daher ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet und mit dem Sachgebiet Oberflächenwasser im Umweltamt der LH Dresden abgestimmt. Festsetzungen im Bebauungsplan und Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Vorgetragene Inhalte

In der Festlegungskarte 4 "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft" des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist im Plangebiet eine regional bedeutsame Altlast ausgewiesen. Gemäß Ziel 7.3.3 sind die regional bedeutsamen Altlasten so zu sanieren, dass unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung der Fläche dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der Fortschreibung der Planung, im Entwurf zum Satzungsbeschluss, berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2.2 Flächennutzungsplan

Vorgetragene Inhalte

Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan in der Begründung sollen dem aktuellen

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 4 von 24

Verfahrensstand angepasst werden.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 6. Juni 2019 durch den Stadtrat beschlossen wurde, ist die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" ausgewiesen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden Überschwemmungsgebiete sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete nachrichtlich übernommen. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe ragt großflächig in das Plangebiet hinein. Zum Schutz von Menschen und Objekten vor Gefährdungen ist daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vorsorge zu treffen, falls Schutzanlagen versagen oder ein Extremhochwasser eintreten sollte.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird teilweise ergänzt bzw. redaktionell überarbeitet.

2.3 Landschaftsplan

Vorgetragene Inhalte

Es sollen Ausführungen zum Landschaftsplan als übergeordnete Planung in die Begründung aufgenommen werden. Der aktuell gültige Landschaftsplan für die LH Dresden wurde am 17.05.2018 vom Stadtrat beschlossen (V1999/17) und stellt den betreffenden Bereich als "Bebaute Fläche" mit dem überlagernden Ziel "Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas" dar. Die Fläche befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiete der Elbe, dessen Grenze jedoch 2018 neu gefasst wurde. Die Darstellung als bebaute Fläche resultiert aus den noch vorhandenen großflächigen Versiegelungen in diesem Bereich. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Wiedernutzbarmachung dieser Fläche als Baufläche der Vorzug zu geben. Dem im Erläuterungstext formulierten Ziel "Sicherung und Entwicklung des Frei- und Grünflächenanteils und des Gehölzbestandes innerhalb der Bebauungsstrukturen" wird durch die Einordnung der Grünfläche im nördlichen Teil und der großkronigen Bäume zwischen den Stellplätzen Rechnung getragen. Der im Landschaftsplan dargestellten Maßnahme "Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas" wird mit den Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung entsprochen. Auch die Befestigung der Parkplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise dient den Zielen dieser Maßnahme.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Ausführungen zum Landschaftsplan ergänzt.

2.4 Fachplanungen

Vorgetragene Inhalte

Die Ausführungen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) in der Begründung sollen der aktuellen Fortschreibung angepasst werden.

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2025+ (INSEK) beschlossen und mit Beschluss vom 14. Dezember 2018 fortgeschrieben. Auf der Grundlage des Bestandes und der prognostizierten Entwicklung werden darin die künftigen Ziele und räumlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung aufgezeigt. Hohe Priorität wird einer erstrangigen oberzentralen Versorgungsfunktion beigemessen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird teilweise ergänzt bzw. redaktionell überarbeitet.

Vorgetragene Inhalte

Die Ausführungen zum Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden in der Begründung sollen in der zweiten Hälfte des zweiten Absatzes mit folgender Textpassage abgeändert werden: *“Es gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrags gültige Version der Dresdner Sortimentsliste. Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel macht es notwendig, zu gegebener Zeit konzeptionelle Anpassungen, etwa bei der Dresdner Sortimentsliste vorzunehmen. Insofern trägt der Anwendungsbezug zum Zeitpunkt des Bauantrags dieser Dynamik besser Rechnung als eine starre Festsetzung einzelner Sortimente entsprechend der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Dresdner Sortimentsliste.“*

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit der vorgeschlagenen Textpassage redaktionell überarbeitet bzw. teilweise geändert.

Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, einen Hinweis auf das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030 (IEuKK) in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen und unter Kapitel 3.3 “Fachplanungen“ entsprechende Ausführungen dazu einzufügen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die vorgeschlagene Textpassage bezüglich des vom Stadtrat im Jahr 2013 beschlossenen Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030 (IEuKK) ergänzt.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 6 von 24

Vorgetragene Inhalte

Um die Versorgung des Möbelmarktes mit Strom und Wärme entsprechend der Klimaschutzziele und des IEuKK zu gewährleisten, sollte zur Qualifizierung des Bebauungsplanes ein Energie- und Klimaschutzkonzept erstellt werden. Im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept, im Verkehrsentwicklungsplan 2025plus und im Luftreinhalteplan 2011 der Landeshauptstadt Dresden sind jeweils die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Fahrradverkehr) als Maßnahme, unter anderem zur Reduktion von klimaschädlichen Gasen, enthalten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Im B-Plan werden unter dem Aspekt des Energie- und Klimaschutzes bereits sehr weitgehende Festsetzungen getroffen (Dach- und Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für PKW-Stellflächen, Regenrückhalteanlagen, Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz, Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen u.a.) so dass keine zwingende Notwendigkeit gesehen wird, zusätzlich ein eigenständiges Energie- und Klimaschutzkonzept zu erstellen. Auf eine Förderung von Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) als Maßnahme u.a. zur Reduktion von klimaschädlichen Gasen kann darüber hinaus im (vom Stadtrat geforderten) Mobilitätskonzept eingegangen werden. Auch die Empfehlung, Fahrradstellplätze diebstahlhemmend zu errichten, kann in das Mobilitätskonzept aufgenommen werden.

Im Interesse der Umsetzung der Ziele des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden ist festgelegt und geplant, unter Beachtung technologischer Aspekte und in Kombination mit den begrünten Dachflächen Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von mindestens 3000 m² einzusetzen und diese zur Stromerzeugung für das Gebäude und Versorgung der Ladestationen für Elektrofahrräder zu betreiben. Sofern technisch möglich ist, sollte eine entsprechende Erweiterung auf die gesamte Dachfläche angestrebt werden.

Des Weiteren werden bei einer Realisierung des Vorhabens die aktuell geltenden Energieeffizienzstandards, insbesondere Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2016 (ENEV) eingehalten.

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Baubeschränkungsbereich des Flughafens Dresden liegt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das Plangebiet liegt innerhalb des für den Flughafen Dresden zulässigen Anflugsektors bis 10 km, in dem Bauwerke eine Höhe von max. 100 m haben können. Mit einer Gebäudehöhe von ca. 17 m liegt das Möbelhaus wesentlich unterhalb der max. zulässigen Höhe. Eine Zustimmung der Luftverkehrsbehörde ist gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz nicht erforderlich.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 7 von 24

3. Umweltbelange

3.1 Bodenschutz/Altlasten

Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, das Plangebiet insgesamt als Altlastenfläche "A 01" (Fläche, auf der mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) zu kennzeichnen und die bekannten besonderen Schadensbereiche zusätzlich mit entsprechender Flächenbezeichnung "A 02" bis "A 05" zu versehen.

Es soll eine bedingte Festsetzung wie folgt aufgenommen werden:

"Auf den mit "A 01" gekennzeichneten Fläche ist die Umlagerung des kontaminierten Bodenmaterials nur zulässig, wenn eine Gefahrenerhöhung gegenüber den relevanten Schutzgütern, insbesondere den Gewässern Elbe und Grundwasser ausgeschlossen ist. Auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung "p 1", "p 2" und "p 3" sind bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen erst zulässig, wenn auf den unversiegelten Flächen eine nachweislich unbelastete Oberbodenschicht von mindestens 0,10 m vorliegt oder hergerichtet ist."

Die Schadensbereiche "A 02" bis "A 05" sind unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit zu sanieren. Daher wird hierfür eine Sanierungsuntersuchung einschließlich ergänzender Standortuntersuchungen (u. a. zur Ermittlung/Abschätzung des Feststoffgehaltes der Residualsättigung des standorteigenen Bodens) sowie ein Sanierungsplan gefordert. Dem Sanierungsplan soll eine Kostenschätzung für die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen beigefügt werden. Der Bericht zur Sanierungsuntersuchung und der Sanierungsplan mit Kostenschätzung sind dem Stadtplanungsamt zur Bestätigung vorzulegen. Das Stadtplanungsamt prüft, ob die im Sanierungsplan vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen verhältnismäßig sind und legt gemeinsam mit dem Vorhabenträger und dem Umweltamt die geeigneten Sanierungsmaßnahmen/Schutzmaßnahmen zur Lösung des durch die Planung hervorgerufenen Konfliktes fest. Erforderliche textliche Festsetzungen/Regelungen sind in den Rechtsplan bzw. Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Der Bericht zur Sanierungsuntersuchung und der Sanierungsplan soll in die Liste der Gutachten und Quellen (Teil C der Begründung zum VB 6027) aufgenommen werden.

Bezüglich anstehender Erdarbeiten (insbesondere Umlagerungen und Arbeiten zur Altlastensanierung) soll eine zusätzliche Festsetzung zur ingenieurtechnischen Begleitung und Dokumentation (Sanierungs- und Überwachungsbericht) aufgenommen werden.

In den Punkt V. (Hinweise) sind Ausführungen zur eingeschränkten Verwertung, zur ordnungsgemäßen Bauabfallbehandlung und Entsorgung von Aushubmaterial sowie zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenkontaminationen aufzunehmen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 8 von 24

Weiterhin soll die Begründung zum VB-Plan Nr. 6027 entsprechend der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung und der neu zu fassenden textlichen Festsetzungen überarbeitet und ergänzt werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der Fortschreibung der Planung und im Entwurf zum Satzungsbeschluss berücksichtigt. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung werden entsprechend korrigiert und ergänzt. Weitere erforderliche Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3.2 Hochwasserschutz

Vorgetragene Inhalte

Hinweis auf neu gefasstes Überschwemmungsgebiet der Elbe für ein 100-jährliches Ereignis aufgrund neuer Erkenntnisse mit Datum vom 1. Oktober 2018, geändert am 21. Januar 2019, sowie auf neu gefasstes überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe in Dresden (Gebiete, die bei Überschreiten eines HQ100 überschwemmt werden) mit Datum vom Oktober 2018, geändert am 21. Oktober 2019. Mit der Neufassung des Überschwemmungsgebietes sind nunmehr Flächen des gegenständlichen B-Plan-Gebietes, welche bisher nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet lagen, neu betroffen. Dies betrifft u. a. insbesondere auch die Fläche des künftigen Baukörpers. In Bezug auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sei zu prüfen, ob es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Ausweisung eines neuen Baugebietes gemäß § 78 Abs. 1 WHG handelt. Außerdem sei die geänderte Rechtslage zum Hochwasserschutz (hier insbesondere die Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes im Rahmen des sogenannten Hochwasserschutzgesetzes II vom 30. Juni 2017, welches seit dem 5. Januar 2018 in Kraft ist), zu beachten. Der Rechtsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht sind entsprechend der aktuellen Sach- und Rechtslage zu überarbeiten.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem geplanten Vorhaben wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, da die Fläche bereits früher baulich genutzt wurde. Auch liegt die Fläche innerhalb des rechtsgültig gewordenen Bebauungsplans Nr. 129 Dresden-Friedrichstadt, Gewerbegebiet Bremer Straße / Hamburger Straße (Satzung vom 16. Juli 1998) in dem der wesentliche Teil der Fläche bereits als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen ist. Mit dem VB-Plan Nr. 6027 werden Festsetzungen den geänderten Rahmenbedingungen (Hochwasser- und Artenschutz) angepasst und als vorhabenbezogener Plan auf ein konkretes Projekt bezogen.

Im Ergebnis der Bewertung der Stellungnahme ergab sich die Notwendigkeit, ein Konzept zum Hochwasserschutz im Plangebiet zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen. Es wurde nachgewiesen, dass eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes nicht zu erwarten ist. Die Forderung zur hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben ist bereits im Entwurf des VB-Plan Nr. 6027 festgesetzt und wird in der Fortschreibung der Planung (Entwurf zum Satzungsbeschluss) konkretisiert. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unter-

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 9 von 24

lieger sind nicht erkennbar, zumal die Wasserspiegellage im HQ-100-Fall (110,60 m ü NHN) nur geringfügig über der Geländehöhe liegt und insgesamt auf einer kleinen Fläche begrenzt ist. Die Betroffenheit der tieferliegenden angrenzenden Bahntrasse bei Hochwasser ist durch das Vorhaben unverändert. Ein Ausgleich des Retentionsraumes ist durch Ausbildung eines flutbaren Untergeschosses des geplanten Gebäudes möglich.

Vertiefende Untersuchungen und Darlegungen einschl. Berechnung des in Anspruch genommenen Retentionsraumes sowie deren Ausgleich vor Ort wurden bereits erarbeitet, mit der Wasserbehörde abgestimmt und das Vorgehen von dieser bestätigt. Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung werden entsprechend korrigiert und ergänzt. Ggf. werden erforderliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Vorgetragene Inhalte

Eine Auseinandersetzung mit dem bestehenden Überschwemmungsrisiko einschließlich der bei einem Extremhochwasser möglichen Wassertiefen ist in der vorliegenden Planung durch die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise erfolgt. Es wird aufgrund der Hochwassergefährdung jedoch empfohlen, auf eine Bebauung innerhalb eines Überschwemmungsbereiches grundsätzlich zu verzichten.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird ihr jedoch nicht gefolgt. Festsetzungen, dass für die Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen sind, wurden bereits in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen (Eigenvorsorge). Die Empfehlung, auf eine Bebauung in diesem Bereich grundsätzlich zu verzichten, ist mit dem Gebot einer gerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar und daher als unbegründet abzulehnen.

3.3 Klima

Vorgetragene Inhalte

Im Fachleitbild Stadtklima (Planungshinweiskarte) ist die Fläche der stadtklimatischen Sanierungszone zugeordnet. Hier ist besonders auf eine Verringerung des Wärmeeintrages in das Quartier zu achten. Daher wird angeregt, eine erhebliche flächenmäßige Vergrößerung der zu begrünenden Fassadenfläche festzusetzen. Die Mindestfläche der Pflanzbeete für die Fassadenbegrünung sei zu vergrößern, die Pflanzabstände zwischen den Pflanzen sollten maximal 2,50 m betragen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bebauung und Versiegelung erfolgt nur im südlichen Teil der Fläche, wo im Bestand bereits ein hoher Versiegelungsanteil und lückige Vegetation vorhanden ist. Im gültigen Landschaftsplan wird die Fläche als bebauter Bereich gekennzeichnet. Durch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung können Auswirkungen auf das Lokalklima gemildert werden.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 10 von 24

Die getroffene Festsetzung, dass zusammenhängende Fassadenflächen mit mehr als 50 m² an der Süd- und Ostseite des Gebäudes für eine Fassadenbegrünung vorzusehen sind, ist (in Verbindung mit der Festsetzung zur Dachbegrünung mit einer Substratschichthöhe von mind. 10 cm auf 70% der Dachfläche) bereits sehr weitgehend. Umfangreichere Festsetzungen zur Fassadenbegrünung würden der vorgesehenen Gebäudenutzung entgegenstehen (Fenster- und Türöffnungen, Anliefferrampen, Glasfassaden im Eingangs- und Gastronomiebereich, Werbeschriftzüge etc.) und wären mit dem Gebot der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar.

Der Forderung bezüglich einer Verringerung der Pflanzabstände (von 5,00 m auf 2,50 m) wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

3.4 Schutz vor Radonimmissionen

Vorgetragene Inhalte

Im Plangebiet sind für die geplanten Gebäude Schutzmaßnahmen vor zu hohen Radonimmissionen vorzusehen. Dazu sind im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Radonmessungen durchzuführen. Im Ergebnis dieser Messungen ist zu entscheiden, ob ein radongeschütztes Bauen erforderlich ist oder ob einzelne bauliche Maßnahmen zu einer Reduzierung des Radoneintrages in das Gebäude ausreichen.

Im gesamten Plangebiet liegt eine geogen bedingte Radonbelastung in unterschiedlicher Stärke vor. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Mit der Durchführung von Radonmessungen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen und der nachfolgenden Festlegung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor zu hohen Radonimmissionen soll die Einhaltung der strahlenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind besondere Maßnahmen zum Radonschutz auf Grund der vorgesehenen Baukörperausbildung nicht notwendig. Eine Messung nach Gebäudefertigstellung wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Immissionsschutz und Anlagensicherheit

Vorgetragene Inhalte

Es wird empfohlen eine Ergänzung zum vorliegenden Sachverständigengutachten (Gutachten über den notwendigen Achtungsabstand zwischen dem Tanklager Bremer Straße und dem

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 11 von 24

Plangebiet) unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage erstellen zu lassen. Zwischenzeitlich wurden spezielle Fragestellungen für Tanklager mit brennbaren Flüssigkeiten diskutiert. Im Ergebnis dieser Diskussion wurde der Punkt 4 in die Arbeitshilfe KAS-32 "Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18" (November 2014) aufgenommen. Es wird nunmehr davon ausgegangen, dass Stofffreisetzungen nicht nur im Bereich der Lagertanks, sondern auch im Bereich des Rohrleitungssystems auftreten können. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung sollte der im Ergebnis dieser spezifischen Betrachtungen ermittelte angemessene Sicherheitsabstand in die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens einfließen.

Hinsichtlich des Zufahrtsbereiches zum Möbelmarkt innerhalb des Achtungsabstandes wird darauf hingewiesen, dass Verantwortlichkeiten festzulegen und organisatorische Maßnahmen zu planen sind. Dies betrifft nicht nur die Meldekette für den Störfall, sondern auch Maßnahmen zur Sperrung der Zufahrt und zur eventuellen Evakuierung der Kunden und Kundinnen des Möbelhauses. Die Einbeziehung des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden wird empfohlen, da der bestehende externe Alarm- und Gefahrenabwehrplan im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ggf. angepasst werden muss.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Der Empfehlung zur Ergänzung des vorliegenden Sachverständigengutachtens hinsichtlich der aktuellen Rechtslage wird gefolgt. Eine entsprechende Beauftragung des Ingenieurbüros GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH wurde veranlasst. Das Ergebnis der gutachterlichen Bewertung wird im Entwurf zum Satzungsbeschluss berücksichtigt. Forderungen zur Einbeziehung des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden werden gefolgt. Ein Notfallplan wird erstellt und mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt. Weitere Maßnahmen sind im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zum Vorhaben zu prüfen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Vorgetragene Inhalte

Vom Straßen- und Tiefbauamt der LH Dresden werden weiterführende Untersuchungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des geplanten Möbelmarktes angeregt (z.B. Einrichtung einer sicheren Wendemöglichkeit östlich der Straßenbahn-Haltestelle Bremer Straße oder Anbindung zum Flügelweg mit Querung der Bahntrasse). Weiterhin wird angezeigt, dass eine Aufhebung des bestehenden Wendeverbotes an der Lichtzeichenanlage Bremer Straße ausgeschlossen ist. Medienverlegungen sind außerhalb des städtischen Flurstücks Nr. 433/25 durchzuführen. Ausnahmsweise können unter bestimmten Voraussetzungen Medienverlegungen im Bereich des Stützmauerfußes zugelassen werden. Für Baugruben und Bauzustände, welche die Standsicherheit der Stützmauer beeinflussen, sind geprüfte statische Nachweise dem STA vorzulegen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 12 von 24

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Verfahrensbegleitend werden vertiefende Untersuchungen zur besseren Erreichbarkeit des geplanten Vorhabens, insbesondere aus westlicher Richtung, erfolgen und mit der Verkehrsbehörde im Straßen- und Tiefbauamt abgestimmt. Medienverlegungen sind im Bereich unterhalb der Stützmauer Hamburger Straße nicht vorgesehen. Der benannte Bereich liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des VB-Planes Nr. 6027.

Vorgetragene Inhalte

Durch die Dresdner Verkehrsbetriebe AG wird der Hinweis gegeben, dass die Haltestelle Flügelweg gegenwärtig nur über einen Zu- / und Abgang auf der Westseite der Haltestelle am signalisierten Knotenpunkt Hamburger Straße /Flügelweg verfügt. Daher wird die Herstellung einer barrierefreien Zuwegung auf der Ostseite der Haltestelle Flügelweg einschließlich technischer Sicherung über die landwärtige Kfz-Fahrbahn mittels einer Fußgänger-Lichtsignalanlage gefordert. Die Notwendigkeit einer technischen Sicherung der Straßenquerung ergibt sich aus der Anzahl der zu querenden Fahrstreifen. Empfohlen wird eine Fußgänger-Lichtsignalanlage mit der Grundstellung DUNKEL für den Kfz-Verkehr (gemäß RiLSA, Bild 3) analog der Lösung an der Haltestelle Elbe Park.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Hinweis wird in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt der LH Dresden hinsichtlich seiner Realisierbarkeit geprüft. Das erarbeitete Verkehrsgutachten zum Vorhaben wird ggf. ergänzt, Ausführungen dazu in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft der LH Dresden weist mit Bezug auf das Thema der Hausmüllentsorgung darauf hin, dass die Entsorgungsbeauftragten zur Befahrung privater Flächen (Privatstraße) nicht verpflichtet sind. Um keine Anspruchshaltung des künftigen Nutzers zu wecken, sollen die Ausführungen in der Begründung entsprechend korrigiert werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird teilweise ergänzt bzw. redaktionell überarbeitet.

Vorgetragene Inhalte

Durch das Bauaufsichtsamt der LH Dresden wird auf die seit Juli 2018 gültige Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS) hingewiesen, die nunmehr eine geringere

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 13 von 24

Anzahl von PKW-Stellplätzen fordert. Zu beachten ist, dass 49 Fahrradabstellplätze nachzuweisen sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die notwendige und sinnvolle Anzahl von PKW-Stellplätzen ergibt sich jedoch nicht nur aus der StGaFaS sondern ggf. auch aus betrieblichen Gründen. Dies wird verfahrensbegleitend überprüft, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der weiteren Genehmigungsplanung (Bauantrag). Die Anzahl von Fahrradabstellplätzen wird auf 50 erhöht. Die Begründung wird zum Satzungsbeschluss entsprechend korrigiert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4.2 Stadttechnische Erschließung

Vorgetragene Inhalte

Das Plangebiet ist durch den Mischwasserkanal in der Hamburger Straße erschlossen. Schmutzwasser kann direkt in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Niederschlagswasser jedoch kann nur gedrosselt mit maximal 10 l/s abgeleitet werden, da der Mischwasserkanal in der Hamburger Straße hydraulisch stark ausgelastet ist. Entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin) soll das im Grundstück anfallende Niederschlagswasser weitestgehend zurückgehalten werden. Für überschüssiges Niederschlagswasser wird eine gesonderte Regenrückhalteanlage geplant, mit deren Hilfe die zeitversetzte und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet wird.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Forderung zur gedrosselten Überleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Abwassernetz ist bereits im Entwurf des VB-Planes Nr. 6027 berücksichtigt worden. Neben der geplanten Regenrückhalteanlage werden Hochbauten des VB-Plangebietes zu mind. 70% mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

Vorgetragene Inhalte

In der Stellungnahme DREWAG NETZ GmbH wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen des Grundschutzes, der leitungsgebunden von den Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes bereitgestellt werden soll, durch das Brand- und Katastrophenschutzamt (BKSA) der Landeshauptstadt Dresden festgelegt wird. Gemäß vorliegendem Bedarfsplan des BKSA, ist für das ausgewiesene Plangebiet ein Bedarfswert von 96 m³/h angegeben. Dieser Bedarfswert steht leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes zur Verfügung.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 14 von 24

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Im Zuge der weiterführenden Planungen sind die einschlägigen technischen Regeln zur Bereitstellung des notwendigen Löschwasserbedarfes einzuhalten.

Vorgetragene Inhalte

Im Geltungsbereich des B-Plans kann die Stromversorgung als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Aufgrund des geplanten Leistungsbedarfs erfolgt die Erschließung des Bebauungsgebietes über eine kundeneigene Umspannstation, die in ein 20-kV-Mittelspannungskabel (MSK) eingebunden wird. Der erforderliche Standort der Umspannstation einschließlich deren

Anschluss ist im Zuge der Objektplanung in Zusammenarbeit mit DREWAG NETZ festzulegen. Sämtliche Kabel sind im öffentlichen Bereich (Gehbahn) einzuordnen und Querungen und Einfahrten sind zu verrohren. Bei Kabellegung in privaten bzw. nichtöffentlichen Erschließungsstraßen sind der DREWAG Leitungsrechte einzuräumen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Hinweise werden in der weiteren Planung zur Erschließung des Plangebiets berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass sich an den Grenzen zum Geltungsbereich des B-Plans Fernmeldeanlagen der DREWAG befinden. Vorhandene Anlagen sind gegen Beschädigung zu schützen. Die Zugänglichkeit und Funktionalität der Kabel- und Kabelschachtanlagen darf nicht eingeschränkt werden. Notwendige Verlegungen bzw. Veränderungen bei den Lagebedingungen des Anlagenbestandes (Überdeckung, Überbauung, Annäherungen, Gefährdungen beim Bau, etc.) sind mit dem Fachbereich Informationskabelnetze der DREWAG NETZ frühzeitig abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Hinweise werden in der weiteren Planung zur Erschließung des Plangebiets berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte

Für die Gasversorgung muss bei einem Anschlusswert von über 1 MW Leistung auf dem Grundstück Platz für die Aufstellung einer Gasdruckregelanlage vorgehalten werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Hinweise werden in der weiteren Planung zur Erschließung des Plangebiets berücksichtigt.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 15 von 24

Vorgetragene Inhalte

Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden auf die Rücksicht genommen werden muss. Der ungestörte Betrieb muss weiterhin gewährleistet werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale

Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu den Anlagen wird der Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4 gefordert.

Bei Kabellegung in privaten bzw. nichtöffentlichen Erschließungsstraßen sind der Telekom Deutschland GmbH Leitungsrechte einzuräumen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Hinweise werden in der weiteren Planung zur Erschließung des Plangebiets berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte

Im Bereich der südlichen B-Plan-Grenze entlang der Hamburger Straße befindet sich ein Gleichstromkabel der DVB AG (Bahnstromversorgung). Die vorhandenen Anlagen sind für den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich und bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden, Zu- / Ausfahrten, Tiefgaragen oder Erschließungsmaßnahmen unbedingt zu berücksichtigen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Der Hinweis wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Straßenleuchte in der Einmündung der Privatstraße in die Hamburger Straße ist zu erhalten.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 16 von 24

Die benannte Straßenleuchte befindet sich auf einer Verkehrsinsel im Einmündungsbereich der Privatstraße in die Hamburger Straße. Die Verkehrsinsel, einschließlich Straßenleuchte, bleibt erhalten.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgetragene Inhalte

Der Handelsverband Sachsen e.V. kritisiert, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht bestimmt genug sind und insbesondere das zulässige Kernsortiment Möbel

nicht definiert ist.

Weiterhin werden einige Aussagen der verfahrensbegleitend erstellten Auswirkungsanalyse (GMA, 19. September 2016) kritisch hinterfragt. Insbesondere kritisiert der HVS, dass im Gutachten fälschlicherweise angenommen wird, dass durch das zentrenrelevante Randsortiment beim Pocomarkt ausgelöste Umsatzverluste durch Umschichtungen in dessen Kernsortiment aufgefangen werden könnten. Das ginge nicht, da sich das Kernsortiment des Pocomarkts mit dem Kernsortiment des Vorhabens stark überschneide und auch beim Kernsortiment große Umsatzabzüge zu erwarten seien. Dies würde letztlich nicht nur die Funktionsfähigkeit des Zentrums untergraben, sondern auch zu einem großmaßstäblichen Leerstand in der mühsam sanierten, denkmalgeschützten Großmarkthalle führen.

Außerdem wird beanstandet, dass die Auswirkungsanalyse zu wenig die konkrete Ausgangslage der vom Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche betrachte und bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ausschließlich auf die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten abstelle.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die allgemeine Kritik zur Unbestimmtheit bezüglich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist unbegründet. In den zeichnerischen Festsetzungen ist ein Sonstiges Sondergebiet (Möbelhaus) festgesetzt, das die Art der baulichen Nutzung definiert.

Die Kritik bezüglich Poco Markt erscheint zunächst berechtigt. Allerdings sind daraus keine städtebaulich negativen Folgen für das Wirtschaftszentrum Friedrichstadt zu schlussfolgern, da es sich bei diesem WZ lediglich um einen geplanten, jedoch mangels Funktionsvielfalt und fehlender Nahversorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs um keinen faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt. Dass eine Alternativnutzung des Gebäudes in Folge einer möglichen Geschäftsaufgabe des Poco Markts mit z. B. einem Lebensmittelmarkt aufgrund der

denkmalschutzrechtlichen Restriktionen kaum möglich sein soll, erschließt sich nicht. Dass genau dies möglich ist, beweisen zahlreiche Beispiele in Dresden (u. a. Markthalle in der Inneren Neustadt oder ehem. Straßenbahnhof in Mickten) und anderen Orten (z. B. Arminusmarkthalle oder Tegeler Markthalle in Berlin).

Der Vorwurf, die Auswirkungsanalyse betrachte zu wenig die konkrete Ausgangslage der vom Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche ist berechtigt. Da die Rechtsprechung zur Einschätzung der konkreten städtebaulichen Auswirkungen eine stärkere Auseinandersetzung mit den jeweiligen Situationen in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen fordert, werden entsprechende Betrachtungen von der GMA nachgefordert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Auswirkungsanalyse werden gutachterliche Ergänzungen/Klarstellungen eingefordert. Die Begründung zum Bebauungsplan wird teilweise ergänzt bzw. redaktionell überarbeitet.

5.1.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Vorgetragene Inhalte

In den Rechtsplan sollte eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Stellplätzen und Fahrgassen aufgenommen werden, die bestimmt, dass das hier anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen ohne vorherige Sammlung weitgehend breitflächig oder in Mulden zu versickern ist. Im Bereich von Sickermulden ist der Boden bis in eine Tiefe von 1,00 m unter der Muldensohle durch nachweislich unbelasteten Boden zu ersetzen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Textlichen Festsetzungen werden mit der vorgeschlagenen Textpassage ergänzt. Im Übrigen erfolgt im Zuge der festgesetzten Dachbegrünung eine sinnvolle Rückhaltung von Regenwasser.

5.1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Vorgetragene Inhalte

Es soll eine bedingte Festsetzung mit folgender Textpassage aufgenommen werden:

“Auf den mit “A 01“ gekennzeichneten Fläche ist die Umlagerung des kontaminierten Bodenmaterials nur zulässig, wenn eine Gefahrenerhöhung gegenüber den relevanten Schutzgütern, insbesondere den Gewässern Elbe und Grundwasser ausgeschlossen ist. Auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung “p 1“, “p 2“ und “p 3“ sind bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen erst zulässig, wenn auf den unversiegelten Flächen eine nachweislich unbelastete Oberbodenschicht von mindestens 0,10 m vorliegt oder hergerichtet ist.“

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Textlichen Festsetzungen werden mit der vorgeschlagenen Textpassage ergänzt.

Vorgetragene Inhalte

Bezüglich anstehender Erdarbeiten (insbesondere Umlagerungen und Arbeiten zur Altlastensanierung) soll eine zusätzliche Festsetzung zur ingenieurtechnischen Begleitung und Dokumentation (Sanierungs- und Überwachungsbericht) aufgenommen werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Die Textlichen Festsetzungen werden mit der vorgeschlagenen Textpassage ergänzt.

5.1.4 Grundwassermessstellen

Vorgetragene Inhalte

Der Festsetzungstext zu den Grundwassermessstellen ist zu ändern.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Die in der Stellungnahme formulierten Textvorschläge werden entsprechend in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5.1.5 Festsetzung einer Höhenlage

Vorgetragene Inhalte

Vom Umweltamt der LH Dresden wird der Hinweis auf die am Standort berechnete Wasserspiegellage für ein HQ₂₀₀ gegeben und diese mit 111,10 m ü. NHN angegeben. Dementsprechend sollte die Festsetzung der Höhenlage (111,00 m ü. NHN) überprüft werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine grundsätzliche Änderung des B-Planes. Die entsprechende Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 111,50 m ü. NHN liegen muss. Maßgeblich ist die Oberkante des Fertigfußbodens. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die Bereiche, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, mit ausreichender Sicherheit über der am Standort berechneten Wasserspiegellage für ein HQ₂₀₀ liegen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Vorgetragene Inhalte

Die privaten Grünflächen sollten in der Planzeichnung mit "p 1" bis "p 4" bezeichnet werden, um in den textlichen Festsetzungen konkret Bezug darauf nehmen zu können.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume und für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte eine

textliche Festsetzung ergänzt werden, die den Ersatz von abgängigen Bäumen regelt (Pflanzqualität, Gehölzarten entsprechend einer Pflanzliste).

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Die Forderung zu gleichartigen

Ersatzpflanzungen (s. Pflanzliste 01) im Fall von Verlusten ist bereits in der Planfassung zum Entwurf des VB 6027 enthalten.

Vorgetragene Inhalte

Aus Artenschutzgründen werden ergänzende textliche Festsetzungen im Rechtsplan gefordert, um die Funktion dieser Fläche für die betreffenden geschützten Tierarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Durch den Vorhabenträger ist die Erstellung eines Pflegeblattes mit detaillierter Darstellung der Pflegemaßnahmen einschl. Kostenaufstellung zu veranlassen. Das Pflegeblatt und die Kostenaufstellung (Pflegemaßnahmen und Monitoring) sowie die erforderlichen Sicherheitsleistungen werden Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt, erforderliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, eine erhebliche flächenmäßige Vergrößerung der zu begrünenden Fassadenfläche festzusetzen. Die Mindestfläche der Pflanzbeete für die Fassadenbegrünung sei zu vergrößern, die Pflanzabstände zwischen den Pflanzen sollten maximal 2,50 m betragen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 20 von 24

Die getroffene Festsetzung, dass zusammenhängende Fassadenflächen mit mehr als 50 m² an der Süd- und Ostseite des Gebäudes für eine Fassadenbegrünung vorzusehen sind, ist bereits sehr weitgehend. Umfangreichere Festsetzungen zur Fassadenbegrünung würden der vorgesehenen Gebäudenutzung entgegenstehen (Fenster- und Türöffnungen, Anliefer Rampen, Glasfassaden im Eingangs- und Gastronomiebereich, Werbeschriftzüge etc.) und wären mit dem Gebot der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar.

Der Forderung bezüglich einer Verringerung der Pflanzabstände (von 5,00 m auf 2,50 m) wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

5.4 Kennzeichnungen

Vorgetragene Inhalte

Nach § 75 Abs. 5 SächsWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu

verhindern. Nach § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

In der Planzeichnung des VB-Planes Nr. 6027 ist bereits im Entwurf zur Offenlage die Fläche, die für die Errichtung des Gebäudes vorgesehen ist, umgrenzt. Mit entsprechendem Planzeichen sind die Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Zusätzlich wird mit Bezug auf § 9 Abs. 3 BauGB eine Mindesthöhenlage für die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss festgesetzt, die sichergestellt, dass die Bereiche, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, über der am Standort berechneten Wasserspiegellage für ein HQ₂₀₀ liegen. Durch weitere Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird bestimmt, dass Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der festgesetzten Höhenlage nur zulässig sind, wenn diese so ausgebildet werden, dass Schäden an Baulichkeiten und technischen Anlagen durch Hochwasserereignisse oder hohe Grundwasserstände ausgeschlossen sind.

Vorgetragene Inhalte

Das gesamte Plangebiet ist mit einer yyy-Linie zu kennzeichnen und die Altlastenfläche mit "A 01" zu benennen. Die Flächenkennzeichnung ist in der Planzeichenerklärung zu ergänzen.

Textvorschlag: "Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde".

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 21 von 24

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine grundsätzliche Änderung des B-Planes. Planzeichnung und Planzeichenerklärung werden entsprechend ergänzt.

Vorgetragene Inhalte

Die Schadensbereiche 1 bis 5 sollten mit "A 02", "A 03", "A 04" und "A 05" bezeichnet werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine grundsätzliche Änderung des B-Planes. Planzeichnung und Planzeichenerklärung werden entsprechend ergänzt. Die Flächenkennzeichnung wird in der Planzeichenerklärung mit "*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*" angegeben.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Vorgetragene Inhalte

Mit Datum vom 1. Oktober 2018 (geändert am 21. Januar 2019) wurde das Überschwemmungsgebiet der Elbe in Dresden für ein 100-jährliches Ereignis (HQ₁₀₀, 4370 m³/s) aufgrund neuer Erkenntnisse neu gefasst. Mit der Neufassung des Überschwemmungsgebietes sind nunmehr Flächen des gegenständlichen B-Plan-Gebietes, welche bisher nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet lagen, neu betroffen. An der für den Standort berechneten Wasserspiegellage für ein HQ₁₀₀ mit ca. 110,60 m ü. NHN hat sich nichts geändert.

Mit Datum vom 1. Oktober 2018 (geändert am 21. Januar 2019) wurde zugleich das überschwemmungsgefährdete Gebiet der Elbe für die Gebiete, die bei Überschreiten eines HQ₁₀₀ überschwemmt werden (= HQ₂₀₀) ausgewiesen. Auch hiervon sind Flächen des gegenständlichen VB-Plangebietes betroffen. Die am Standort berechnete Wasserspiegellage für ein HQ₂₀₀ kann mit ca. 111,10 m ü. NHN bestimmt werden.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe sowie auch das überschwemmungsgefährdete Gebiet sollten konkret bezeichnet werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine grundsätzliche Änderung des VB-Planes Nr. 6027. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sollen gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Planzeichnung und Planzeichenerklärung werden entsprechend korrigiert bzw. ergänzt.

5.6 Hinweise

Vorgetragene Inhalte

Durch das Landesamt für Archäologie wird zur Kenntnis gegeben, dass aufgrund archäologischer Kulturdenkmale aus dem Umfeld die archäologische Relevanz des Vorhabenareals (neolithische Siedlung mit Gräberfeld) belegt ist. Unter "Hinweise" Absatz "Archäologie" soll daher eingefügt werden, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach erfolgter Ortsbesichtigung am 25.04.2019 ergibt sich gem. Schreiben des Landesamtes für Archäologie vom 08.05.2019 keine Notwendigkeit für archäologische Untersuchungen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie besteht nunmehr keine Notwendigkeit für archäologische Grabungen. Der Hinweis auf bestehende Meldepflichten

und den Umgang mit auftretenden Funden unter "V. Hinweise" Absatz "Archäologische Bodenfunde" bleibt unverändert.

Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt Hinweise zur eingeschränkten Verwertung, zur ordnungsgemäßen Bauabfallbehandlung und Entsorgung von Aushubmaterial sowie zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenkontaminationen aufzunehmen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Textlichen Festsetzungen werden im Abschnitt V.10 entsprechend ergänzt.

Vorgetragene Inhalte

Aufgrund der Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet und dem möglichen Rückstau aus der Kanalisation besteht grundsätzlich die Gefahr einer unterirdischen Flutung über die Kanalisation auch für Entwässerungsanlagen die sich außerhalb des eigentlichen Überschwemmungsgebietes befinden. Daher sind dauerhaft funktionstüchtige Rückstausicherungen für die unterhalb der Rückstaebene gelegenen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen. Die Rückstaebene muss dem Hochwasserpegel entsprechen, der den Hochwasserschutzmaßnahmen zu Grunde gelegt wurde.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 23 von 24

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Textlichen Festsetzungen werden im Abschnitt V.10 entsprechend ergänzt.

Vorgetragene Inhalte

Im Plangebiet sind für die geplanten Gebäude Schutzmaßnahmen vor zu hohen Radonimmissionen vorzusehen. Dazu sind im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Radonmessungen durchzuführen. Im Ergebnis dieser Messungen ist zu entscheiden, ob ein radongeschütztes Bauen erforderlich ist oder ob einzelne bauliche Maßnahmen zu einer Reduzierung des Radoneintrages in das Gebäude ausreichen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind besondere Maßnahmen zum Radonschutz auf Grund der vorgesehenen Baukörperausbildung nicht notwendig. Eine Messung nach Gebäudefertigstellung wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Teil B: Umweltbericht

Vorgetragene Inhalte

In der Stellungnahme des Umweltamtes werden detaillierte Hinweise für die Fortschreibung des Umweltberichtes in folgenden Abschnitten gegeben:

- 1.2.1 Fachplanungen
- 1.2.2 Fachgesetze
- 2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild
- 2.2.2 Mensch und seine Gesundheit
- 2.2.4 Klimawandel
- 2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht ist der Belang Hochwasserschutz sowie im Punkt Eingriffsregelung die Bilanzierungstabelle zu ergänzen. Die umweltbezogenen Kernaussagen insbesondere der Gutachten C.2, C.8, C.10, C.11 sind in den Umweltbericht aufzunehmen. Im Umweltbericht ist nicht nur die Bestandssituation zu erläutern, sondern es sind auch der Umweltzustand bei Durchführung der Planung sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bei allen Schutzgütern zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 28. Mai 2020

Seite 24 von 24

Die Hinweise werden im Entwurf zum Satzungsbeschluss (mit den nachfolgend benannten Einschränkungen / ergänzenden Aussagen) berücksichtigt. Der Umweltbericht (Teil B der Begründung zum VB-Plan Nr. 6027) wird entsprechend korrigiert und ergänzt.

Unterpunkt Boden:

Die Aussagen zur Sanierung der im Gutachten "Vertiefende Altlastenuntersuchung" (Sakosta SKB GmbH, 2017) ausgewiesenen Schadensbereiche werden anhand der Ergebnisse der noch zu erstellenden Sanierungsuntersuchung bzw. des Sanierungsplanes präzisiert. Gleiches gilt für die geforderten Aussagen zum Strahlenschutz sowie zur Anlagensicherheit/ Störfallvorsorge, für die noch gutachterlicher Untersuchungsbedarf besteht.

Unterpunkt Eingriffsregelung:

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Bilanzierung im GOP erfolgt schutzgutbezogen in mehreren Textkapiteln und ist dadurch sehr umfangreich. Zusammenfassend wird eine Tabelle mit einem Gesamtpunktwert für Ist- und Planzustand (für jedes Schutzgut) sowie der Prozentsatz gemäß den Hinweisen des Umweltamtes in den Umweltbericht aufgenommen. Vorher erfolgt eine Auflistung und Kurzbeschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Rechtsplan und abschließend eine verbale planungsrechtliche Abwägung.

Punkt 2.2.4: Klimawandel:

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Bebauung und Versiegelung erfolgt nur im südlichen Teil der Fläche, wo im Bestand bereits ein hoher Versiegelungsanteil und lückige Vegetation vorhanden ist. Im gültigen Landschaftsplan wird die Fläche als bebauter Gebiet gekennzeichnet. Durch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung können Auswirkungen auf das Lokalklima gemildert werden. Die Ausführungen im Textkapitel werden dahingehend präzisiert, von einer deutlichen Verschlechterung wird jedoch nicht ausgegangen.