

## **Anlage 4**

### **Zusammenfassende Erklärung**

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6027  
Dresden-Friedrichstadt  
Möbelhaus Hamburger Straße**

**vom 28. Mai 2020**

**nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch**

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Stadtplanungsamt

Datum:

AZ: 61.27.6027(61.5.1)

### **Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6027, Dresden-Friedrichstadt, Möbelhaus Hamburger Straße nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der geplanten Bebauung soll die städtebauliche Entwicklung eines ca. 2,07 ha großen Areals nordöstlich der Straßenkreuzung Hamburger Straße/Flügelwegbrücke erfolgen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.300 m<sup>2</sup> sowie Nebennutzungen (Restaurant, Betriebswohnungen, Lager) und ca. 140 PKW-Stellplätzen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt:

- Wiedereingliederung einer brachliegenden Fläche in das Stadtgefüge
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Möbelhauses unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung (INSEK und Zentrenkonzept) sowie der Belange zum Hochwasserschutz und Festsetzungen des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer verkehrlichen Erschließung des Plangebietes
- Erhalt und Aufwertung sowie Sicherung von ökologisch sinnvollen Grün- und Freiflächen und Schaffung einer Grünfläche als Habitat für besonders geschützte Tierarten,
- Sanierung schädlicher Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Arten und Biotop:

Im Jahr 2013 wurden innerhalb des Geltungsbereiches umfangreiche Arterfassungen durchgeführt, welche in einem Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewertet wurden. Das Gebiet ist hauptsächlich bedeckt von einer Ruderalvegetation sowie mit Betonplatten versiegelten Flächen. Randlich stehen Gehölze, auch auf der Fläche ist eine teilweise fortgeschrittene Gehölzsukzession vorhanden. Wertvolle Pflanzenarten sowie besonders wertvolle Gehölzbestände und nach § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotop sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ist v.a. eine Betroffenheit der nach Naturschutzgesetzgebung streng geschützten Arten Zauneidechse und Wechselkröte festzustellen. Beide Arten weisen eigenständige Populationen in dem Gebiet auf, die bei Realisierung des Möbelmarktes auf

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

der Fläche nicht mehr überlebensfähig wären. Benachbarte Habitate werden durch die Tiere mit genutzt, stehen aber nicht für eine Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung. Die Umsiedlung der Tiere würde eine Teilung der Population mit sich bringen und damit den Erhaltungszustand eher verschlechtern. Daher wurde ein Maßnahmenpaket zur Aufwertung und dauerhaften Anlage und Nutzung für die Tiere im nördlichen Geltungsbereich festgelegt. Dies sieht eine Schaffung von Ersatzlebensräumen und die Herstellung eines Laichgewässers wie auch dezidierte Vorgaben zur Pflege der Fläche vor. Diese Maßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen fertiggestellt, die Flächen als Habitat funktionsfähig und die auf der Fläche lebenden Tiere dahin umgesiedelt worden sein. Durch die aufwändige Gestaltung und dauerhafte Erhaltung der Flächen im nördlichen Geltungsbereich als Flächen mit Lebensstätten für besonders und streng geschützte Tierarten verbleibt ein Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Der Geltungsbereich weist ein Biototypenspektrum der Siedlungs-/Siedlungsrandbereiche, Ruderal- und Gehölzflächen auf. Besonders wertvolle, geschützte Biotope sind nicht vorhanden, Großgehölze müssen nicht gefällt werden. Aufgrund der Lage der Fläche an einem Verkehrsknoten (Hamburger Straße/Flügelwegbrücke) und im innerstädtischen Bereich ist nicht mit Biotopverbundbeziehungen im Gebiet zu rechnen. Der bekannte überregionale Biotopverbund der Elbe/Elbwiesen wird durch das Vorhaben nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine nationalen Schutzgebiete ausgewiesen und auch nicht betroffen.

### Schutzgut Boden:

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Niederterrasse der Elbe. Der Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches sehr inhomogen. Vorzufinden sind, neben zahlreichen Auffüllungen, Auelehm, Sand und Kies mit sehr unterschiedlicher Kornabstufung.

Gemäß vorliegendem geotechnischem Bericht und weiteren vertiefenden Altlastenuntersuchungen bestehen erhebliche Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers u.a. durch Mineralölkohlenwasserstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. Wichtige Bodenfunktionen wie Wasserretention, Grundwasserreinigung und -schutz sind bereits im Bestand als stark eingeschränkt einzuschätzen. Dazu wurde auch im Jahr 2016/2017 eine zweistufige Altlastenuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zum Schluss, dass von den Kontaminationen des Schutzgutes Boden im Bereich des Altstandortes sowohl derzeit als auch zukünftig keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausgeht. Der Erdaushub muss entsprechend seiner Belastung eingestuft und entsprechend entsorgt werden. Der Boden in den im Ergebnis der Altlastenuntersuchung ausgewiesenen besonderen Schadensbereichen ist stark belastet und muss vor einer Bebauung teilweise saniert werden. Die Erdbaumaßnahmen sind durch einen Sachverständigen bzw. eine Sachverständige nach § 18 BBodSchG zu begleiten.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein hoher Anteil der Fläche (ca. 8.700 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 40% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) mit Betonplatten versiegelt. Die Neuversiegelung durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher gering. Nach der

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

durchgeführten partiellen Bodensanierung ist von einer Verbesserung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit einer geogen bedingten Radonbelastung. Als vorbeugende Maßnahme wird auf ein Kellergeschoss verzichtet. Die Fläche unter dem Gebäude wird als Volumen zum Ausgleich von in Anspruch genommenem Retentionsraum (Hochwasserschutz) genutzt und ist damit gut durchlüftet.

Schutzgut Wasser:

Im Norden des Geltungsbereiches ist ein mit Wasser gefülltes Betonbecken vorhanden, welches durch Sedimentablagerung inzwischen einen dichten Röhrichtbereich aufweist. Die umgebenden, ca. 2,00 m hohen Betonwände lassen eine Nutzung des Gewässers als Lebensraum nicht flugfähiger Arten derzeit nicht zu. Zur Verbesserung der Lebensraumfunktion ist daher ein teilweiser Rückbau dieser Wände sowie Maßnahmen zur Schaffung von Flachwasserbereichen vorgesehen.

Der Grundwasserpegel liegt an der Messstelle Hamburger Straße in der Regel relativ weit unter der Geländeoberkante (mittlerer Grundwasserflurabstand 9,02 m unter GOK). Im Plangeltungsbereich sind mehrere Grundwassermessstellen vorhanden. Diese Pegel sind teilweise zu erhalten bzw. in Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden fachgerecht zu verfüllen. Der Grundwasserspiegel befindet sich auf einer Höhe zwischen 103,05 und 103,59 m ü NHN und fällt in Richtung Vorflut in nordwestliche Richtung ab. Aufgrund der vorhandenen Altlast ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur bedingt möglich: Auf den PKW-Stellflächen (diese erhalten eine wasserdurchlässige Befestigung) und den angrenzenden Fahrgassen darf das Wasser nur breitflächig (z.B. über Mulden) versickert werden. Anfallendes Wasser auf den Andienungs- und Dachflächen wird verzögert in den Mischwasserkanal der Hamburger Straße eingeleitet. 70 % der Dachfläche des Möbelhauses erhalten eine Begrünung, welche den Wasserrückhalt und die Verdunstung fördert. Um baubedingten Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu vermeiden wird eine ingenieurtechnische Begleitung der Erdarbeiten gefordert. Deren Aufgabe ist es, den Handlungsbedarf der Gefahrenabwehr zu erkennen, zu konkretisieren sowie deren Umsetzung zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Elbe. Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Flusses ragt weit in den Geltungsbereich hinein. Dieses Gebiet wurde aufgrund neuer Datenlage am 21. Januar 2019 neu gefasst. Da nur relativ geringfügig Retentionsraum in Anspruch genommen wird (insbesondere durch die Anlage von Kundenparkplätzen) und dieser orts- und zeitnah vollständig ausgeglichen wird, ist eine Beeinträchtigung der Ober- und Unterlieger ausgeschlossen. Mit der geplanten Herstellung eines flutbaren Hohlraumes unter dem Gebäude wird ein ausreichend großer Retentionsraum für den Hochwasserfall geschaffen. In Ergänzung getroffener Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser wird im Bebauungsplan die Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, als Mindestmaß verbindlich festgesetzt. Das Erdgeschoss des Möbelhauses muss mit ausreichender Sicherheit mindestens über der berechneten Wasserspiegellage für ein HQ 100 (hier: ca. 110,60 m ü NHN) liegen. Darunterliegende Nutzflächen sind so zu gestalten bzw.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

auszustatten, dass Schäden an Baulichkeiten und technischen Anlagen durch Hochwasserereignisse oder erhöhte Grundwasserstände ausgeschlossen sind.

**Schutzgut Klima und Landschaftsbild:**

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumeinheit der Dresdner Elbtalweitung. Hier wird das Klima durch die Lage im Elbtalkessel geprägt. Durch die Kessellage weist das Gebiet daher eine lokale Klimagunst auf. Lokalklimatisch ist die Fläche des Geltungsbereiches als Gebiet mit geringer Überwärmung (2-3 Grad) ausgewiesen. Dies liegt v.a. an dem hohen Vegetationsanteil, der jedoch im südlichen Teil der Fläche durch die hier vorhandene Versiegelung am geringsten ist. Durch die geplante Bebauung ist hier dennoch eine leichte Zunahme der örtlichen Überwärmung zu erwarten, die jedoch nach dem Wirksamwerden der geplanten Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Gehölzpflanzungen deutlich gemildert wird. Eine relevante Funktion für die Kalt- oder Frischluftentstehung liegt nicht vor.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen und der lufthygienischen Situation durch die Planung ist nicht ableitbar. Durch den Baubetrieb kann es zu Schmutz- und Schadstoffemissionen kommen, die das Mikroklima kurzzeitig belasten. Anlage- und betriebsbedingt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

In der Umgebung liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Nutzung sowohl derzeit als auch künftig auf Gewerbe und Verkehr: So befinden sich hier mehrere Hauptstraßenzüge, der Güterbahnhof Friedrichstadt, der Alberthafen sowie eine Tankstelle mit angrenzendem Mineralöllager und weitere Gewerbeflächen. Die derzeitige Brachfläche wirkt ungeordnet, die Betonplatten wie auch Gebäuderuinen und der überwachsene Bauzaun auf der Ostseite wirken störend auf das Stadtbild. Durch die geplante Nutzung als Möbelhaus verschwinden diese Elemente. Das Gebäude des Möbelmarktes wird an den wesentlichen Sichtflächen eine Fassadenbegrünung erhalten und teilweise durch begleitende Vegetation abgeschirmt. Mehrere Großbäume entlang der Grenze zum Tanklager sowie ein Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse zum Hafen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt ist daher nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts-/Siedlungsbildes auszugehen.

**Schutzgut Mensch/Gesundheit:**

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in dessen Umgebung befindet sich keine Wohnnutzung (die nächstgelegene Wohnbebauung liegt auf der anderen Seite des Flügelweges). Die angrenzenden Flächen werden als Gewerbe (Tankstelle und Tanklager), Verkehrsflächen (Hafen, angrenzende Straßenzüge, Güterbahnhof Friedrichstadt) genutzt. Dadurch ist im Bestand bereits eine hohe Vorbelastung vorhanden. Zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen der angrenzenden Flächen durch den Bau des Möbelhauses werden daher nicht als erheblich eingeschätzt.

Als Flächen für die Erholung sind die Elbwiesen wie auch der Elbradweg zu nennen, die nordwestlich des Untersuchungsraumes außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Erholungsflächen sind durch das geplante Möbelhaus nicht betroffen.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

Anlagebedingte Umweltaspekte, die den Menschen und seine Gesundheit potentiell gefährden könnten, sind im Plangeltungsbereich die vorhandenen Altlasten (v.a. durch Chemikalien), eine geogen bedingte Radonbelastung, Hochwasser sowie das benachbarte Tanklager. Durch verfahrensbegleitend erstellte Gutachten wurde der Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr eingehend untersucht und ggf. notwendige Maßnahmen dargelegt. Daraus abgeleitete Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Baubedingt kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärm, Schmutz- und Schadstoffausstoß kommen. Wohn- und Erholungsgebiete sind jedoch nicht unmittelbar betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Plangeltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach Denkmalrecht und keine Kulturdenkmale ausgewiesen. Sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind die Gebäude und Anlagen Flügelweg Nr. 2, 4 und 6, Bremer Straße 40 und Hamburger Straße 39b (ehemaliges Bahnbetriebswerk, ehemalige Werkhallen) als Denkmale ausgewiesen.

Eine archäologische Relevanz für das Plangebiet belegen archäologische Funde aus dem Umfeld (neolithische Siedlung mit Gräberfeld [D-02050-02]). Nach erfolgter Ortsbesichtigung am 25.04.2019 ergibt sich gemäß Schreiben des Landesamtes für Archäologie vom 08.05.2019 jedoch keine Notwendigkeit für vertiefende archäologische Untersuchungen (Grabungen). Zum Schutz vor möglicher Gefährdung bei unerwarteten Funden von archäologischen Sachzeugen wird auf die bestehende Anzeigepflicht nach § 20 SächsDSchG im Bebauungsplan hingewiesen.

Kompensations- und Ersatzmaßnahmen:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Zunächst gilt der Grundsatz einer Eingriffsvermeidung oder -minimierung. Dazu wurden die folgenden Maßnahmen im Rechtsplan festgesetzt:

- Vermeidungsmaßnahmen zur Umsiedlung und Habitatverbesserung der Zauneidechse und Wechselkröte (besonderer Artenschutz),
- Maßnahmen zur Bodensanierung,
- bauseitige Maßnahmen zum Umgang mit geogen bedingter Radonbelastung,
- hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken,
- Erhalt von Bäumen und Gehölzen.

Ist eine Vermeidung nicht möglich, wird die Kompensation von Eingriffen über die §§ 14 bis 17 BNatSchG in Verbindung der §§ 9 bis 12 SächsNatSchG geregelt.

Die mit einem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gelten als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Bei nicht ausgleichbaren, aber nach Abwägung vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, welcher eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach einem Numerischen Bewertungsschema der Stadt Dresden (sog. „Dresdner Modell“) enthält. Diese Bilanzierung erfolgt schutzgutbezogen. Mit der Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen werden die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt kompensiert:

- Schutzgut Arten und Biotop: zu 144 %
- Schutzgut Boden: zu 100 %
- Schutzgut Wasserhaushalt: zu 42 %
- Schutzgut Stadtklima: zu 34 %

Bei allen anderen Schutzgütern wurde kein Eingriff festgestellt. Durch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die eine Aufwertung der nördlichen Fläche auch generell für das Schutzgut Arten und Biotop mit sich bringen, kommt es zu einer „Überkompensation“ des Eingriffes in dieses Schutzgut. Demgegenüber steht ein verbleibender Eingriff in die Schutzgüter Wasserhaushalt und Stadtklima. Trotz vorgesehener Maßnahmen wie z.B. der Dachbegrünung und wasserdurchlässig gestalteter Stellplätze verbleibt bei diesen Schutzgütern ein Defizit. Dies begründet sich jedoch v.a. in der Vermeidung weiterer Boden- und Grundwasserbelastungen. Aufgrund der Vorbelastung des Bodens darf nur eingeschränkt Niederschlagswasser versickert werden. Vor diesem Hintergrund und v.a. mit den Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Arten und Biotop wird eingeschätzt, dass die Eingriffskompensation insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches stattfindet und keine externe Maßnahme erforderlich werden.

Während der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen gemäß Maßnahme- und Pflegeplan), bei Gehölzfällungs- und Abrissarbeiten sowie während der eigentlichen Baumaßnahme ist eine ökologische Bauüberwachung durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Fachkraft notwendig.

Folgende Maßnahmen sind zu überwachen:

- Schutz und Bergung geschützter Tierarten: Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien) unmittelbar vor Abriss- und Rodungsarbeiten, Abfangen und Umsetzen von Wechselkröten und Zauneidechsen vor Beginn der Arbeiten am Ersatzhabitat (bereits 2016 erfolgt) sowie der Bauarbeiten am Möbelmarkt (nach Fertigstellung und Entwicklung des Ersatzhabitates für 2019 vorgesehen), jeweils in mehreren Abfangterminen
- Temporärer Amphibien- und Reptilienschutzzaun zwischen Ersatzhabitat und Vorhabensfläche (bereits 2016 erfolgt, nur bis zur Herstellung der Ersatzfläche, danach Aufstellen eines Zaunes (Stabgitter o.ä.) als Schutz der Habitatfläche vor Begängnis vorgesehen)
- Schaffung von Trittsteinen: Schaffung von Teillebensräumen der Wechselkröte und Zauneidechse innerhalb der Grünflächen, Kontrolle der Pflege (entweder Mahd ganzflächig im August oder abschnittsweise zeitlich versetzt)

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

- Ersatzlebensraum für Zauneidechse und Wechselkröte im nordöstlichen Geltungsbe-  
reich herrichten und erhalten (bereits im III. Quartal 2019 erfolgt)
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen  
(30 Hochstämme)
- Umsetzung des bekannten Handlungsbedarfs zur Gefahrenabwehr i.S.d. §4 BBodSchG  
(Sanierungsplanung für gekennzeichnete Schadensbereiche) sowie die Dokumentation  
der Sanierungsmaßnahmen
- Ingenieurtechnische Begleitung der Erdbauarbeiten (Erkennen und Konkretisieren eines  
Handlungsbedarfs zur Gefahrenabwehr i.S.d. §4 BBodSchG und/oder des §5 WHG wäh-  
rend der Erdbauarbeiten sowie Kontrolle und Dokumentation der Gefahrenabwehrmaß-  
nahmen) einschließlich
- Überwachung der ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes gemäß Deklarati-  
onsanalyse.

### Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Es bestehen vielfältige Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, da diese im Natur-  
haushalt und funktional in einem Wirkungsgefüge miteinander verbunden sind. Ein Eingriff  
wirkt sich daher selten nur auf ein Schutzgut aus, sondern hat meist Auswirkungen auf mehrere  
Schutzgüter.

So führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust an Funktionen, wozu auch die Speiche-  
rung von Niederschlagswasser gehört. Infolge der Versiegelung des Bodens erhöht sich somit  
der Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung wird verringert. Aufgrund der  
starken Vorbelastungen (Altlast und bestehende Versiegelung) können die Umweltfolgen dieser  
Wechselwirkung als gering beurteilt werden. Auch die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter  
(Klima/Landschaftsbild und Mensch/Gesundheit) werden aufgrund der Bestandssituation, des  
geringen Eingriffes in den Gehölzbestand, fehlende Erholungsflächen und der Entfernung zur  
nächstgelegenen Wohnbebauung als nur gering beurteilt. Insgesamt wird eingeschätzt, dass die  
naturschutzrechtliche Eingriffskompensation mit den geplanten Maßnahmen gewährleistet ist.

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften der Landeshauptstadt  
Dresden hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2015 mit Beschluss Nr. V0453/15 die Aufstellung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6027, Dresden-Friedrichstadt "Möbelhaus Hamburger  
Straße" sowie die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen. Der Aufstellungsbe-  
schluss wurde am 13. August 2015 im Dresdner Amtsblatt Nr. 32-33/2015 öffentlich bekannt  
gemacht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6027, Dresden-Friedrichstadt  
"Möbelhaus Hamburger Straße" wurde vom 29. März bis einschließlich 29. April 2016 öffentlich  
ausgelegt. Damit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele  
und Zwecke der Planung und die künftige Bebauung des Gebietes zu informieren, sie zu erör-  
tern sowie Stellungnahmen vorzubringen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde  
am 17. März 2016 im Dresdner Amtsblatt Nr. 11/2016 öffentlich bekannt gemacht. Parallel zur



## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

öffentlichen Auslegung wurde betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Ämtern der Landeshauptstadt Dresden der Vorentwurf zur Kenntnis gegeben und diese zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Tabelle erfasst. Abwägungsrelevante Sachverhalten sind in die Entwurfsfassung einbezogen worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 7. November 2018 mit Beschluss Nr. V2557/18 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6027, Dresden-Friedrichstadt "Möbelhaus Hamburger Straße" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Änderung des Geltungsbereichs und die öffentliche Auslegung wurde am 20. Dezember 2018 im Dresdner Amtsblatt Nr. 51-52/2018 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 7. Januar bis einschließlich 7. Februar 2019 öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden betroffene Träger öffentlicher Belange und Ämter der Landeshauptstadt Dresden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die während der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bewertet und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Absatz 7 BauGB). Abwägungsrelevante Sachverhalte sind in den Entwurf zum Satzungsbeschluss einbezogen worden.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Bebauung entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplans mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist städtebaulich erwünscht. Damit erfolgt die Nutzung einer derzeit brachliegenden Fläche im innerstädtischen Raum. Im Rahmen der Bauleitplanung werden hinsichtlich Erschließung (v.a. Zufahrt und Niederschlagswasserbehandlung) sowie Artenschutz Alternativen untersucht; die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen dem abgestimmten und optimierten Stand.

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass die Fläche weiterhin brachliegt. Dies hätte negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Die Zunahme von Gehölzaufwuchs und Ruderalvegetation hätte zunächst positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie auf das Lokalklima. Die vorhandenen Versiegelungen würden bestehen bleiben und im Laufe der Zeit überwachsen. Damit würde die Nutzbarkeit der Flächen für Zauneidechse und Wechselkröte jedoch zurückgehen, da beide Arten die Betonplatten derzeit als Sonnenplätze bzw. Laichablageplatz (temporäre Pfütze) nutzen. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima würde es zu keinen grundlegenden Änderungen kommen. Der Verbleib der extremen Schadstoffkontaminationen (PAK und KW) im ungesättigten Bodenbereich würde eine natürliche Selbstreinigung der Böden weiterhin verhindern oder zumindest für lange Zeit deutlich vermindern. Der Schadstoffeintrag in das Grundwasser würde sich unvermindert fortsetzen.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 28. Mai 2020

Als Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Möbelhauses bedarf es der planerischen Steuerung durch einen Bebauungsplan. Dabei waren insbesondere die Ziele der Stadtentwicklung (INSEK, Zentrenkonzept u.a.), die Festsetzungen eines rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes sowie eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes, Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung einer Grünfläche als Habitat für besonders geschützte Tierarten, die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer verkehrlichen Erschließung sowie Bedingungen zur Sanierung schädlicher Bodenveränderungen (Altlasten) zu berücksichtigen.

### Maßnahmen zum Energie – und Klimaschutz

Zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen wurde ein Mobilitätskonzept für das Vorhabengebiet erstellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, das KFZ-Verkehrsaufkommen im Gebiet zu reduzieren und Angebote für Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) als Maßnahme u.a. zur Reduktion von klimaschädlichen Gasen zu schaffen und fördern.

Das betrifft insbesondere:

- überdachte und abschließbare Fahrradabstellplätze
- Angebot von Jobtickets für die Mitarbeiter
- Schaffung von Möglichkeiten für das Wechseln der Fahrradbekleidung für die Mitarbeiter
- Errichtung einer SZ-Bike-Station
- Schaffung eines entsprechenden Informationssystems

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 m<sup>2</sup> 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.

Eine Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wurde im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

Mitzeichnung:            61.1                            61.5                            61.5.1