

Vorlage Nr.: V0496/20
Datum: 30. September 2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	29.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	05.10.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	04.11.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	01.12.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	02.12.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	17.12.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6027, Dresden-Friedrichstadt, Möbelhaus Hamburger Straße

hier:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6027, Dresden-Friedrichstadt, Möbelhaus Hamburger Straße abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6027, Dresden-Friedrichstadt, Möbelhaus Hamburger Straße 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 Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden ein 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. 6027, Dresden-Friedrichstadt, Möbelhaus Hamburger Straße in der Fassung vom 28. Mai 2020, 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 a Abs. 1 BauGB.

bereits gefasste Beschlüsse:

V0453/15 vom 24. Juni 2015

V2557/18 vom 7. November 2018

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 (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Planungsrechtliche Situation**

Der Vorhabenträger AL Immobilien Verwertungs- und Verwaltungs- GmbH hat am 15. Dezember 2014 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 24. Juni 2015 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V0453/15 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 20. Januar 2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29. März 2016 bis einschließlich 29. April 2016 in der Stadtverwaltung Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 14. März 2016 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 7. November 2018 mit Beschluss-Nr. V2557/18 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. Januar bis einschließlich 7. Februar 2019 öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung einsehbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 17. Dezember 2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) vom 10. Dezember 1998 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6027 Dresden-Friedrichstadt, Möbelhaus Hamburger Straße wurde in Übereinstimmung mit § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Dresdner Stadtteil Friedrichstadt unmittelbar an der ausgebauten Straßenkreuzung Hamburger Straße mit Washingtonstraße/Flügelweg in ca. 3 km Entfernung zur Innenstadt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha. Der Zustand des Plangebietes ist seit ca. zwei Jahrzehnten unverändert. Es besteht aus unbebauten, aber zum überwiegenden Teil befestigten Flächen.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Andienung Alberthafen) sowie im Süden von der Hamburger Straße (B6) flankiert. Nördlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Elbe. Der höhenmäßige Geländeverlauf ist (abgesehen von Geländemodellierungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Erdablagerungen) relativ eben. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 110,30 m ü. NHN (zentraler Bereich des Plangebiets) und

steigt bis etwa 113,20 m ü. NHN im Südosten des Geltungsbereichs (Anbindung Hamburger Straße) an.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der geplanten Bebauung soll die städtebauliche Entwicklung eines ca. 2 ha großen Areals nordöstlich der Straßenkreuzung Hamburger Straße/Flügelwegbrücke erfolgen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.300 m² sowie Neben-
nutzungen (Restaurant), Lager sowie Stellplätze.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6027 insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des brachliegenden Gebietes
- Realisierung eines Möbelhauses unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung (INSEK und Zentrenkonzept) sowie der Festsetzungen des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe,
- Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung durch gemeinsame Nutzung einer bestehenden Privatstraße der benachbarten Tankstelle,
- Erhalt, Schaffung und Aufwertung einer Grünfläche als Habitat für besonders geschützte Tierarten sowie Umsetzung von flankierenden Maßnahmen zur Grünordnung und Begrünung des Plangebietes
- Berücksichtigung der Ziele des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden, insbesondere zur Nutzung von erneuerbarer Energie wie Photovoltaikanlagen, zur Reduzierung des Kfz-Aufkommens durch die Schaffung von Angeboten für Verleih von Lastenfahrrädern, für Fahrradabstellanlagen und für DVB-Jobtickets
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit hinsichtlich der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Plangebietes für alle Personengruppen mit spezifischen Bedürfnissen und Anforderungen

Änderungen und Ergänzungen

Die während der Beteiligungsverfahren zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bewertet. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens resultierte die Notwendigkeit, bestehende Gutachten und Fachplanungen insbesondere zu den Belangen Altlasten, Artenschutz, Hochwasserschutz sowie zur Begrenzung des Verkaufsflächenanteils von zentrumsrelevanten Sortimenten gemäß Dresdner Sortimentsliste zu überarbeiten und zu konkretisieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet. Es wurden keine Planinhalte geändert, die ein Erfordernis zur erneuten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit oder berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange nach sich ziehen könnten. Von einer vereinfachten Änderung bzw. einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen.

Umweltsituation/Umweltschutz

Biologische Vielfalt

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.

Pflanzen und Tiere

Im Jahr 2013 wurden innerhalb des Geltungsbereiches umfangreiche Arterfassungen durchgeführt, welche in einem Artenschutzbeitrag 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. Das Gebiet liegt zentrumsnah innerhalb des Stadtgebietes von Dresden, zu erwarten sind hier v. a. siedlungs- und siedlungsrandbewohnende, häufige Arten. Von der nahen Elbe her ist der Zugang für nicht flugfähige Arten durch das Hafengelände und den Flügelweg erschwert.

Wertvolle Pflanzenarten sowie besonders wertvolle Gehölzbestände und nach § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

Ein Nachweis von Fledermausquartieren konnte nicht erbracht werden, ebenso blieben Detektorbegehungen während der Schwärmphasenzeit ohne Ergebnis.

Das Gebiet dient als Lebens- und Nahrungsraum von 23 häufigen Vogelarten, v. a. Siedlungs- und Siedlungsrandbewohner. Nordwestlich des Untersuchungsraumes befindet sich ein Brutrevier des Wendehalses. Turmfalke, Rauchschwalbe und Grünspecht wurden als Nahrungsgast innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Im Gebiet wurde mehrfach die Weinbergschnecke (*Helix pomatia*), eine besonders geschützte Wirbellosenart, nachgewiesen.

Für diese genannten Artengruppen ist eine zumindest teilweise Verdrängung aus dem zu bebauenden südlichen Teil des Geltungsbereiches anzunehmen. Jedoch sind im nördlichen Teil sowie auch im Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Lebensräume der Arten vorhanden, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Einzelpopulationen auszugehen ist.

Anders verhält es sich dagegen bei der Artengruppe der Reptilien und Amphibien: Die Wechselkröte und die Zauneidechse konnten im Geltungsbereich mehrfach nachgewiesen werden. Diese beiden Arten werden im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie genannt und sind damit auch in Deutschland streng geschützt. Die vorhandenen Populationen sind räumlich begrenzt und durch das Bauvorhaben unmittelbar bedroht. Für diese beiden Arten wurden daher umfangreiche artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gemäß den §§ 44 und 45 BNatSchG vorgesehen.

Für beide CEF-Maßnahmen liegt ein mit dem Umweltamt Dresden abgestimmter Maßnahmen- und Pflegeplan mit vor, mit dessen Umsetzung bereits begonnen wurde.

Boden

Der Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches sehr inhomogen: Es bestehen zahlreiche Auffüllungen sowie auch Auelehmen, Sanden und Kiesen mit sehr unterschiedlicher Kornabstufung.

Nach Aussage des Bodengutachtens bestehen erhebliche Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK und Schwermetalle. Wichtige Boden-

funktionen 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 im Bereich westlich des Möbelhauses ist stark belastet und sollte versiegelt werden, um den Sickerwasserpfad in diesem Bereich zu unterbinden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein hoher Anteil der Fläche (ca. 8.700 m², entspricht ca. 40 Prozent der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) mit Betonplatten versiegelt. Die Neuversiegelung durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher gering.

Aus diesen Gründen ist im Plan-Fall nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Baubedingt kann es zu Verdichtungen/Versiegelungen im Bereich bisher nicht versiegelter Böden kommen, diese Auswirkungen sind jedoch temporär. Daher sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut notwendig. Die Pkw-Stellflächen werden wasserdurchlässig befestigt, der Bereich der Laderampe liegt über einem kontaminierten Bodenbereich und wird daher entsprechend der Einschätzung aus dem Gutachten asphaltiert.

Wasser (Grund-, Niederschlagswasser, Hochwasser)

Der Grundwasserpegel liegt an der Messstelle Hamburger Straße in der Regel relativ weit unter der Geländeoberkante (mittlerer Grundwasserflurabstand 9,02 m unter GOK). Im Geltungsbereich sind mehrere Grundwassermessstellen vorhanden, welche im Zuge des Baugrundgutachtens eingemessen wurden. Diese Pegel sind auch mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erhalten oder in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt 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 und der damit zusammenhängenden KW-Belastung des Bodens liegt eine Beeinträchtigung des Grundwassers und somit ein Grundwasserschaden vor (zuletzt nachgewiesen 2006).

Aus diesem Grund ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plan-Fall auch nur teilweise möglich: Auf den Parkflächen (diese erhalten eine wasserdurchlässige Befestigung) und den Fahrgassen darf das Wasser versickert werden, anfallendes Wasser auf den Andienungs- und Dachflächen wird verzögert in den Mischwasserkanal der Hamburger Straße eingeleitet.

70 Prozent der Dachfläche des Möbelhauses erhalten eine Begrünung, welche den Wasserrückhalt und die Verdunstung fördert. Baubedingter Schadstoffeintrag in das Grundwasser ist nicht auszuschließen, wird jedoch aufgrund der Vorbelastungssituation nicht als erheblich eingeschätzt.

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Elbe, das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Flusses ragt weit in den Geltungsbereich hinein. Im Plan-Zustand erfolgt eine Freihaltung dieser Fläche von Bebauung (Hochbauten). Eine teilweise Nutzung der Fläche als Parkplatz ist jedoch vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe mit 924 cm am Pegel Dresden. Nach dem aktualisierten 2D-HN-Modell für die Elbe (Stand 2015) wird allerdings eine größere Überflutungsfläche bei HQ 100 ausgewiesen:

Im Zusammenhang mit der industriellen Vornutzung wurden umfangreiche Geländemodellierungen (Abgrabungen, tieferliegende Bodenplatten ehemaliger Gebäude, Aufschüttungen, Böschungen etc.) vorgenommen, sodass heute kein natürlicher Geländeverlauf vorzufinden ist. Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche, der für eine künftige Bebauung planungsrechtlich ausgewiesen werden soll (Baufeld), liegt über der berechneten Wasserspiegellage für ein HQ 100 (meist deutlich oberhalb von 111,00 m ü. NHN). Lediglich die noch vorhandene Bodenplatte eines damaligen Lager- und Werkstattgebäudes des ehem. Chemiehandels und angrenzende Flächen liegen mit ca. 110,40 m ü. NHN um etwa 20 cm unter der Wasserspiegellage des HQ 100.

Im Bebauungsplan sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinn des § 76 Abs. 2 WHG nachrichtlich übernommen und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinn des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebiete im Sinn des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG vermerkt werden (§ 9 Abs. 6a BauGB).

Außerdem sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden (vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Hierunter fallen auch Flächen, die durch Überschwemmungen gefährdet sind; z. B. faktische Überschwemmungsgebiete. Entsprechende Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind im Rechtsplan verankert.

Zur Vermeidung von Gefährdungen erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich die Festsetzung einer Höhenlage. Dementsprechend muss die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bei mindestens 111,00 m ü. NHN und damit sicher über der berechneten Wasserspiegellage für ein HQ 100 von 110,60 m ü. NHN angeordnet werden. Nutzflächen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur zulässig, wenn diese so ausgebildet werden, dass Schäden an Baulichkeiten und technischen Anlagen durch Hochwasserereignisse oder hohe Grundwasserstände ausgeschlossen sind.

Luft und Klima

Der Geltungsbereich befindet sich nach Einstufung der synthetischen Klimafunktionskarte innerhalb eines Gebietes mit mittlerer Überwärmung (3 bis 4°C). Eine relevante Funktion für die Kalt- oder Frischluftentstehung liegt hier nicht vor. Das Gebiet befindet sich auf der Niederterrasse der Elbe und ist eben. Daher sind hier auch keine nennenswerten Luftbahnen ablesbar. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen und der lufthygienischen Situation durch die Planung 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.

Landschaft, Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich nahe der Dresdner Innenstadt am Alberthafen. Städtebaulich wirkt die Brachfläche ungeordnet, die Betonplatten wie auch Gebäuderuinen und der über-

wachsene Bauzaun auf der Ostseite wirken störend auf das Siedlungsbild. Durch die geplante Nutzung als Möbelhaus verschwinden diese Elemente. Mehrere Großbäume entlang der Grenze zum Tanklager sowie ein Gehölzstreifen entlang der Bahngleise zum Hafen prägen die Randbereiche des Plangebietes und sollen auch im Plan erhalten werden. Insgesamt ist das Gebiet südlich der Flügelwegbrücke jedoch im Ist- wie im Plan-Fall hauptsächlich von Verkehr (mehrere Hauptstraßenzüge, Güterbahnhof Friedrichstadt und Hafen) sowie von Gewerbenutzung geprägt.

Mit einer Umsetzung des Vorhabens ist daher nicht von einer Beeinträchtigung des Landschafts-/Siedlungsbildes auszugehen.

Artenschutz

Das Gebiet dient als Lebens- und Nahrungsraum verschiedener, teils geschützter Tierarten. Aus der Artengruppe der Reptilien und Amphibien wurde die Wechselkröte und die Zauneidechse im Planbereich nachgewiesen. Da diese beiden Arten nach der europäischen FFH-Richtlinie streng geschützt sind, wurden verfahrensbegleitend umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und fachlich bewertet.

Der nordöstliche Teilbereich ist als Ersatzhabitat für die Zauneidechse und als Landlebensraum für die Wechselkröte bestimmt und wird entsprechend aufgewertet und dauerhaft gesichert. Hier befindet sich ein teils mit Niederschlagswasser gefülltes Betonbecken, in dem sich eine Röhrichvegetation mit Schilf und Rohrkolben ausgebildet hat. Dies soll weitgehend erhalten bleiben, jedoch wird die das Becken umgebende Mauer in südlicher Richtung teilweise rückgebaut. Zur Sicherung eines Laichgewässers für die Wechselkröte wurde ein Flachwasserbereich neu angelegt, die Böschungen abgeflacht und durch Einbringung von Sand und Kies verbindende Bereiche geschaffen.

Zur dauerhaften Anlage dieser Ersatzhabitate wurde ein Maßnahme- und Pflegeplan erarbeitet, mit der Fachbehörde abgestimmt und kostenseitig untersetzt. Alle artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden Ende des III. Quartals 2019 im Plangebiet vorgezogen umgesetzt.

Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers, insbesondere zu weiteren Pflegemaßnahmen, wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Eingriffsregelung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Zum vorhabenbezogenen 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. Danach verbleibt nach Umsetzung des Bauvorhabens und der im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen ein Kompensationsüberschuss beim Schutzgut Arten und Biotope, der sich v. a. durch die umfangreichen Maßnahmen erklärt, die zum Artenschutz geplant sind. Beim Schutzgut Wasserhaushalt verbleibt aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten wegen der vorhandenen Altlast jedoch ein Defizit.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich innerhalb des Geltungsbereiches vollzogen werden kann.

weitere Belange im Plangebiet

- Immissionsschutz/Anlagensicherheit

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich am Standort Bremer Straße ein Tanklager, in dem Mineralölerzeugnisse gelagert werden. Das Tanklager fällt unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung (StörfallV, 12. BImSchV). Zur Ermittlung möglicher Nutzungskonflikte wurde im Jahr 2014 ein entsprechendes Gutachten erstellt, welches im Jahre 2019 fortgeschrieben und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt wurde. Als Ergebnis der gutachterlichen Betrachtungen wurde festgestellt, dass sich für den Betriebsbereich des Tanklagers im Gewerbegebiet Bremer Straße/Hamburger Straße keine Gefährdungen herleiten lassen, die Einschränkungen bezüglich der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes erforderlich machen können.

Für neue Vorhaben zur Bauleitplanung i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG ergibt sich aus dem Szenario „Brand in einem OK-Tank“ allseitig ein Achtungsabstand von 78 m. Dieser Abstand wird durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten. Die bestehende Privatstraße, die auch als Zufahrt zum geplanten Objekt dient, befindet sich jedoch teilweise innerhalb dieses Abstandes. Zur Beurteilung einer nachvollziehbaren Störfallvorsorge wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Darin wird festgestellt: „Die Zufahrt zum geplanten Möbelhaus befindet sich nicht auf einer Hauptverkehrsstraße. Sie wird von weit weniger Personen pro Zeiteinheit genutzt als das Möbelhaus und stellt deshalb kein Schutzobjekt im Sinne der Seveso-III-Richtlinie dar. Bei Auftreten eines Störfalles kann der Zufahrtsbereich schnell verlassen bzw. abgesperrt werden.“ Weitere Schutzmaßnahmen sind nach gutachterlichem Ermessen nicht erforderlich.

- Mobilitätskonzept

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 7. November 2018 (Beschluss V2557/18) beschlossen, dass der Vorhabenträger ein Mobilitätskonzept in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Dresden für das Vorhaben zu entwickeln hat.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde ein Mobilitätskonzept für das Vorhabengebiet erstellt und von zuständigen Fachbereichen der Verwaltung fachlich bewertet. Im Ergebnis des fachlichen Austausches mit dem Vorhabenträger wurden konkrete Maßnahmen abgestimmt.

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

Eine Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wurde im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.



- Grundstückssituation/Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet vorhandenen Flurstücke Nr. 433, 433/11, 433/20, 433/23 und 433/24 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flächen des Flurstückes Nr. 433/30 (bestehende Zufahrt zur Tankstelle) und Teil von 433/21 befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Um die Flächenverfügbarkeit nachzuweisen, hat der Vorhabenträger einen Grundstücks-

vertrag (Tauschvertrag mit Bestellung von Dienstbarkeiten) abgeschlossen, der die Erschließung des Plangebiets über die bestehende Zufahrt (Flurstück Nr. 433/30) zum geplanten Vorhaben dauerhaft sicherstellt. Entsprechende Regelungen wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Übersichtsplan



-  Bebauungspläne, Vorhabenbezogene Bebauungspläne
Vorhaben- und Erschließungspläne
-  Geltungsbereich Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 6027

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: März 2020

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 Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
– nicht öffentlich –

- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 28. Mai 2020

bestehend aus 5 Blättern

Blatt 1 – Rechtsplan – zeichnerische Festsetzungen

Blatt 2 – Rechtsplan – textliche Festsetzungen

Blatt 3 – Vorhabenplan – Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Blatt 4 – Vorhabenplan – Ansichten

Blatt 5 – Erschließungsplan – Verkehrs- u. Medienschließung

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes zum Satzungsbeschluss im DIN A3-Format (farbig) beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 500 vor.

- Anlage 3 Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 28. Mai 2020

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

- Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

- Anlage 5 Durchführungsvertrag
– nicht öffentlich –