

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6039,
Dresden-Prohlis,
Drive In – Hornbach Baumarkt**

vom 2021

nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 1. April 2021

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Datum:

AZ: 61.27.6039 (Bb)

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6039, Dresden-Prohlis, nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplanes

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

- Anpassung des seit dem Jahr 2002 bestehenden Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit Baustoffhandel an gestiegene Ansprüche der Kundschaft betreffend Baustoffhandel
- Planungsrechtliche Sicherung der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Baustoffhandels
- Einhausung der bisher im Freien gelegenen Verkaufsfläche des Baustoffhandels zum Betrieb als witterungsgeschützter Drive-In-Baustoffhandel
- Verlagerung der Verkaufsfläche des Baustoffhandels innerhalb des bestehenden Areals
- Neuordnung und Verbesserung der Eingrünung der Stellplatzflächen im Gesamtareal des Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit Drive-In-Baustoffhandel
- Ausgleich der durch die Einhausung bewirkten Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Grünordnung und Solarenergie

Der Geltungsbereich umfasst die nördliche Teilfläche des Hornbach-Areals an der Dohnaer Straße, das durch den im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 601 Dresden-Prohlis Nr.5. Dieser Teilbereich wird nun planungsrechtlich im Rahmen des gegebenen Planverfahrens neu geregelt; nicht änderungsbedürftige Festsetzungen werden unverändert übernommen. Für die nicht von Änderungen betroffene Teilfläche des Bau- und Gartenmarkt-Bereichs gilt der Bebauungsplan Nr. 601 unverändert weiter.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die bereits versiegelten Stellplatzflächen des Bau- und Gartenmarktes in ihrem nördlichen Teil für einen Drive In-Baustoffhandel umzunutzen, dafür aber den verbleibenden südlichen Hauptteil der Stellplatzflächen und die durch die Verlagerung des Baustoffhandels frei werdenden Flächen im Westen neu zu ordnen und vor allem insgesamt die bestehende Eingrünung nachhaltig zu verbessern.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 1. April 2021

Ohne Realisierung des Vorhabens würden die bestehenden Stellplatzflächen in ihrem hochgradig versiegelten und intensiv genutzten Zustand unverändert bestehen bleiben. Zwar müssten Teile der Parkplatzbäume aufgrund ihrer Degenerationserscheinungen ausgetauscht werden aber die Nachpflanzung hätte aufgrund der schmalen Baumscheiben keine Perspektive für eine nachhaltige Entwicklung.

Festsetzungen bezüglich des Naturschutzgebiet "Ziegeleigruben Prohlis und Torna" sind weiterhin im Bebauungsplan Prohlis 601 unverändert getroffen; in diesem Bebauungsplan 6039 werden nur Festsetzungen zum Schutz des Naturschutzgebietes gegen Betreten getroffen.

Durch den geplanten VB-Plan ergeben sich folgende Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung von Flächen:

- Verlust von 67 jungen Laubbäumen,
- Neuversiegelung von 491 m² sowie
- Neubau eines Gebäudes innerhalb einer Kalt- und Frischluftabflussbahn.

Gleichzeitig erfolgt die

- Entsiegelung von Stellplatzflächen und die Schaffung von insgesamt 82 neuen Baumstandorten mit besseren Wuchsbedingungen sowie begrüneten Flächen,
- Dachbegrünung auf einer Fläche von 2.200 m²
- Bau einer Photovoltaikanlage zur Deckung des Strombedarfs des Drive-In-Vorhabens.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch getroffene Maßnahmen und Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert sind.

In der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen (Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutperiode) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt sind. Damit sind die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Anregungen zu den Belangen Umwelt (Artenschutz, Grünordnung, Immissionsschutz)
2. Anregungen zur geplanten technischen Infrastruktur und Planumsetzung

Beurteilung der Belange und Abwägungsvorgang

zu 1.:

Die Umsetzung des Planes hat örtliche Umweltauswirkungen, die aber durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Die geplante Verlagerung und Einhausung des Baustoffhandels innerhalb des Gesamtareals beschränkt sich auf bereits durch die bisherige Stellplatznutzung vorgeprägte und versiegelte Flächen im

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 1. April 2021

Nordteil des Gesamtareals. Neue Nutzungen treten nicht hinzu. Belange des Artenschutzes sind nicht berührt. Die durch die Einhausung und Nutzflächenvergrößerung des Baustoffhandels bewirkten Eingriffe in die Grünordnung werden durch entsprechend festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 – Bauzeitenregelungen

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu erfolgen. Einer Tötung bzw. Verletzung von Gelegen und Vögeln wird somit entgegengewirkt.

- Vermeidungsmaßnahme Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima

Der im Plan markierte Gehölzbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit gemäß den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen.

- Vermeidungsmaßnahme Schutzgut Wasser / Boden

Die Stellplatzflächen, ausgenommen Fahrgassen, werden mittels wasserdurchlässiger Beläge gestaltet, um die Beeinträchtigungen des Bodens zu minimieren und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen.

Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen sind flächensparend auf vorbelasteten Flächen anzulegen. Motoröle, Schmieröle und sonstige bodengefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen.

Auf mind. 90 % der bebauten bzw. sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches zurückgehalten, der Speichermulde an der Nordgrenze zugeführt oder in das nördliche Standgewässer der Tornaer Lehmgrube vorgereinigt eingeleitet.

- Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

Unter Berücksichtigung der Lage am Ortseingang ist der im Plan markierte Gehölzbestand zu erhalten und während der Bauzeit gemäß den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen.

Maßnahmen zur Kompensation im Sinne der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt Dresden

Es sind folgende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen:

Es ist die Entsiegelung von teilversiegelten Stellplätzen für die zukünftigen Baumscheiben festgesetzt. Die Entsiegelungsflächen sollen als ca. 4,5 m x 2,5 m offene, luft- und regendurchlässige Baumscheiben hergestellt werden, die zum Schutz mit bodendeckenden Gehölzen bepflanzt werden. Dies bewirkt eine Verbesserung der Bodenfunktionen.

Es erfolgt die Pflanzung von insgesamt 82 Laubbäumen mit für den Standort geeigneten Arten auf stark vergrößerten Baumscheiben mit dadurch guten Entwicklungsmöglichkeiten.

Die extensive Dachbegrünung des Drive-in auf einer zusammenhängenden Fläche von 2.200 m² mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern hat positive Auswirkungen auf den stadtklimatischen Aufheizungs-Effekt, das Regenwasser-Management und schafft einen

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 1. April 2021

naturnahen Lebensraum. Zur Herstellung dieser Funktionen ist eine Substratstärke von 15 cm vorgesehen.

Anlage einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Gebäudehülle des Drive-In-Baustoffhandels zur vollständigen Eigenversorgung der Nutzung.

Durch die seit Aufstellung des Bebauungsplans zur Ansiedlung des Hornbach Bau- und Gartenmarktes im Jahr 2001 in den angrenzenden Tornaer Lehmgruben erfolgte Verwaltung ist seit 2018 dort ein Waldgebiet nach Sächsischem Waldgesetz entstanden, dessen Abstandsvorschriften nun neu in das Hornbachareal hineinwirken. Da der nach § 29 Abs.2 notwendige Waldabstand durch die Gebäudehülle der Einhausung des Drive-In-Baustoffhandels unterschritten wird, wird durch im Baugenehmigungsverfahren zu setzende Auflagen, die bauliche Ausführung so verstärkt und gesichert, dass eine wechselseitige Gefährdung von Wald zu Baustoffhandel (z.B. Windbruch) und umgekehrt (z.B. Brände) verhindert wird.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird durch die Einhausung des Baustoffhandels eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation erreicht.

zu 2.:

Die geplante Nutzungsverlagerung bedarf keiner Erweiterung der stadttechnischen Infrastruktur. Die äußeren Versorgungsnetze und die Niederschlagswasser-Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Der geringe Anfall verschmutzten Abwassers wird vom Drive-In zum Hauptgebäude des Baumarktes intern abgeleitet und von dort innerhalb bestehender Leitungen in das öffentliche Abwassernetz entsorgt. Die Stromversorgung des Drive-In wird durch eine Photovoltaikanlage klimaneutral vollumfänglich erbracht.

Planungsalternativen

Alternative Planungsansätze außerhalb des Hornbach Areals sind aus logistischen Gründen der Anlieferung und Gründen des Einkaufskomforts der Kundschaft nicht tragfähig, da die Kundschaft das unmittelbare Nebeneinander von Baustoffhandel und Bau- bzw. Gartenmarkt benötigt. Planungsalternativen sind innerhalb des Hornbach-Areals ebenfalls nicht gegeben.

Szugat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt