

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

**Bebauungsplan Nr. 3066
Dresden-Nickern Nr. 5
Neuer Kaufpark Nickern**

vom Januar 2022

nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: Januar 2022

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Datum:

AZ: 61.26.3066 (3.3)

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 3066, Dresden-Nickern Nr. 5, Neuer Kaufpark Nickern, 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:

- Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 37.700 m² mit zugehörigen Kfz-Stellplätzen,
- Herstellung einer städtebaulich attraktiven Bebauung und Eingangssituation zum Einkaufszentrum am Knotenpunkt Dohnaer Straße/Tschirnhausstraße.

Der 1996 errichtete „Kaufpark Nickern“ ist einer der prägenden agglomerierten Einzelhandelsstandorte der Landeshauptstadt Dresden außerhalb der Innenstadt. Er entspricht jedoch vom Nutzungskonzept, der Architektur und dem baulichen Zustand nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Eine umfassende Revitalisierung im Bestand ist nicht möglich. Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuerrichtung eines modernen Einkaufszentrums. Der bestehende städtebauliche Missstand, der mit Blick auf den baulichen Zustand des aktuellen Einkaufszentrums zu konstatieren ist, wird dadurch beseitigt. Mit der Planung ist insofern eine deutliche städtebauliche Aufwertung des Standorts verbunden. Hierdurch wird zugleich ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der Zentralität des Oberzentrums Dresden insgesamt geleistet und die Versorgungsfunktion des Standortes für das unmittelbare Umfeld weiterhin sichergestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt Dresden gemäß Integriertem Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 – Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt. Ebenfalls wird das Gender Mainstreaming bzw. der Ansatz der Geschlechtergerechtigkeit berücksichtigt; Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 3066 zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: Januar 2022

Laut Landschaftsplan der Stadt Dresden (2018) liegt das Plangebiet in einem Bereich lokaler Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas. Entlang der Tschirnhausstraße im Westen grenzt eine Luftleitbahn an das Plangebiet. Das Straßenbegleitgrün entlang der Dohnaer Straße wird als Grünverbundsachse, die zu erhalten und entwickeln ist, dargestellt. Zur Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen, was im Hinblick auf die Kaltluftströmung günstig ist
- Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks (einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung).

Mit der Umsetzung eines Vorhabens auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Plangebiet umfassend umgestaltet. Dabei kommt es zu keiner Verschlechterung des Umweltzustands. Der Grad der Versiegelung bleibt betriebsbedingt weitestgehend unberührt, jedoch wird die Masse des Baukörpers reduziert. Durch notwendige neu anzulegende Zufahrten in das Baugebiet einschließlich der Straßenverbreiterung durch Abbiegespuren, kommt es in Teilbereichen zu Eingriffen in das Straßenbegleitgrün. Der Eingriff kann dadurch minimiert werden, dass die Lieferzufahrt zum Einkaufszentrum über die Michaelisstraße und das hier zwischen dem Plangebiet und der Michaelisstraße liegende Grundstück geführt wird. Innerhalb des Baugebiets kann entfallendes Grün durch Grünstrukturen in standortangepasster Qualität sowie zeitgemäßen Ansätzen zur Gebäudebegrünung kompensiert werden. Durch neue Strukturen kann mittelfristig unter anderem durch Beschattung und Verdunstung eine bessere Wirksamkeit auf andere Schutzgüter, insbesondere den Wasserhaushalt und das Stadtklima, erzielt werden. Einem Ersatzneubau auf einem derartig vorbelasteten Standort im bebauten Zusammenhang, ist einem Neubau auf der „grünen Wiese“, hinsichtlich aller Schutzgüter, insbesondere den Schutzgütern Boden und Fläche, in jedem Fall Vorrang zu gewähren.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde nach dem „Dresdner Modell“ in der überarbeiteten Fassung vom 30. Januar 2018 erstellt. Der Eingriff in die Schutzgüter innerhalb des Baugebietes ist bei summarischer Betrachtung schutzgutübergreifend ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit beim Schutzgut Stadtklima, das durch die Beteiligung an den Ersatzmaßnahmen „Offenlegung und naturnahe Umgestaltung des Koitschgrabens beidseitig der Dohnaer Straße im Bereich Spitzwegstraße“ und „Entwicklung und Pflege von anteilig 5.200 m² Auwiese am Lockwitzbachufer“ extern ausgeglichen wird. Eingriffe in die Begrünung von Straßenverkehrsflächen sind nach Gehölzschutzsatzung zu bilanzieren und nach Möglichkeit im Bebauungsplangebiet sowie extern auszugleichen.

Schutzgebiete sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3066 nicht betroffen. Zu beachten sind in jedem Fall Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und menschliche Gesundheit im Hinblick auf einen möglichen Eingriff in den Deponiekörper der Altlast.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3066 sind unter Beachtung des Boden- und Grundwasserschutzes bau-, betriebs-, und anlagebedingt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: Januar 2022

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Anregungen zum Thema Einzelhandel (Konformität mit dem Zentrenkonzept und dem Landesentwicklungsplan, verbrauchernahe Versorgung in Nachbarkommunen, Streichung des Sortiments „Waffen und Munition“)
2. Anregungen zu Umweltbelangen (Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Straßenbegleitgrün, Stadtklima, Artenschutz)

Beurteilung der Belange und Abwägungsvorgang

zu 1.:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes erstellt (Dr. Lademann & Partner, 25. Juni 2021), in dem die Vereinbarkeit der Planung mit den landesplanerischen Bestimmungen nachgewiesen wurde. Die Landeshauptstadt Dresden übernimmt demnach als Oberzentrum die Versorgungsaufgaben für ihren deutlich über die Gemeindegrenzen hinausgehenden oberzentralen Verflechtungsbereich. Als überörtlich wirkender Komplexer Einzelhandelsstandort sichert der „Kaufpark Nickern“ die oberzentrale Versorgungsbedeutung der Landeshauptstadt Dresden und hiermit zugleich deren Zentralität. Sowohl das Konzentrations- als auch das Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplans (LEP) werden erfüllt. Die Planung wird zudem dem Integrationsgebot gerecht, da die im LEP definierten Maßstäbe an eine städtebauliche Integration erfüllt werden. Im Verträglichkeitsgutachten wurde zudem nachgewiesen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dresden und der Nachbarkommunen durch das Vorhaben nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden und somit auch das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird. Um die von den Nachbargemeinden vorgebrachten Bedenken vollständig ausräumen zu können, wurden zudem durch Dr. Lademann & Partner ergänzend zum Verträglichkeitsgutachten die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung im periodischen Bedarf auf das südöstlich an Dresden angrenzende Umland ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung in den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden kann.

Das Dresdner Zentrenkonzept schließt Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Komplexen Einzelhandelsstandorte nicht aus, sofern – wie vorliegend erfolgt – die gesamtstädtische Verträglichkeit nachgewiesen wurde.

Der Anregung, die Zulässigkeit des Sortiments „Waffen und Munition“ zu streichen, wurde gefolgt.

zu 2.:

Es wurde nachgewiesen, dass die Niederschlagswasserableitung für das neue Vorhaben gesichert ist. Der Freianlagenplan, der die abgestimmte Entwässerungsplanung berücksichtigt,

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: Januar 2022

ist als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers können auf der Genehmigungsebene sichergestellt werden.

Wegen der vorgesehenen Anpassungen des Geländeneiveaus muss die vorhandene Vegetation auf dem Grundstück voraussichtlich zumindest zum Teil beseitigt werden. In welchem Umfang dies erforderlich ist, steht auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht abschließend fest. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde daher eine vollständige Beseitigung unterstellt. Für einen Teilbereich, für den bereits feststeht, dass die vorhandene Vegetation erhalten werden kann, setzt der Bebauungsplan eine „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen“ fest. Mit den Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung, zur Randeingrünung des Grundstücks sowie zur Bepflanzung von Stellplätzen und nicht überbaubaren Flächen wird eine Durchgrünung des Grundstückes erreicht. Dadurch wird ein ausreichender Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung im Baugebiet sichergestellt, die auch Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse bietet. Alle Bepflanzungen tragen durch Verdunstung und Staub-/Schadstoffbindung zur Kompensation von Versiegelung und Verkehrsbelastung bei. Weitergehende Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen waren nicht erforderlich.

Die Eingriffe in das Straßenbegleitgrün können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend quantifiziert werden, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen trifft. Die genaue Planung der Abbiegespuren erfolgt auf der Ebene der Vorhabenrealisierung. Der Ausgleich für Eingriffe in das Straßenbegleitgrün erfolgt auf der Grundlage der Regelungen der Gehölzschutzsatzung. Eingriffe in das Straßenbegleitgrün können minimiert werden, indem die Lieferzufahrt von der Michaelisstraße aus errichtet wird. Die Umsetzung dieser Erschließungsplanung wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen stadtklimatisch stark vorbelasteten Standort eines Einkaufszentrums, der auch zukünftig für diesen Zweck genutzt werden soll. Die Überplanung führt zu einer deutlichen Absenkung der Gebäudehöhen gegenüber dem Bestand und damit primär zur Entlastung der angrenzenden Luftleitbahn. Weitere maßgeblich positive Effekte entstehen durch großflächige intensive Dachbegrünung in Kombination mit Bewässerung aus der Niederschlagswasserrückhaltung und bewässerte Fassadenbegrünung an Gebäuden und Stützwänden. Außerdem erfolgt eine dichte und qualitativ hochwertige Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit stadtklimaresistenten Bäumen und Sträuchern.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §§ 44 BNatSchG sind geeignete, auch vorgezogene, Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Dazu zählen beispielsweise:

- Schaffung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse vor Abbruch/Gehölzbeseitigung und mit der Errichtung von Gebäuden,
- Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung in Abstimmung auf die Brutzeit von Vögeln bzw. die Reproduktionszeit von Fledermäusen,
- Artenschutzfachliche Begleitung,
- insektenfreundliche Beleuchtung,
- Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden.

Hierzu wurden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: Januar 2022

Szuggat
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität