

Vorlage Nr.: V1491/22  
Datum: 12. April 2022

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	12.04.2022	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	25.04.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	27.04.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Prohlis	02.05.2022	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Altstadt	04.05.2022	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Leuben	04.05.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	18.05.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	23.06.2022	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

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

hier:

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

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Bauwilligen und der Landeshauptstadt Dresden ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.
4. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3066, Dresden-Nickern Nr. 5, Neuer Kaufpark Nickern in der Fassung vom Januar 2022, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V0827/21 vom 31. März 2021

V1081/21 vom 29. September 2021

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:** Keine

**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:

**Klimacheck:**

Die Auswirkungen von Bauvorhaben im Plangebiet auf den Dresdner Ausstoß von Treibhausgasemissionen werden im Umweltbericht unter dem Punkt 2.2.4 Klimaschutz und Klimawandel dargestellt. Durch neue Bauvorhaben werden mehr Treibhausgasemissionen ausgestoßen. Be-

zogen auf die Nutzfläche ist bei der Wärmeversorgung von einem geringeren Emissionsausstoß als bei Bestandsbauten auszugehen. Die Voraussetzungen für eine klimafreundliche Mobilität der Nutzer sind am Standort gut. Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf das Stadtklima werden durch Minderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu Grünordnung, Dach- und Fassadenbegrünung) ausgeglichen. Zwei externe Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld sind zur vollständigen Kompensation der stadtklimatischen Auswirkungen erforderlich.

### **Begründung:**

#### **Planungsanlass**

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte im Ergebnis und auf der Grundlage umfangreicher Gespräche zur Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes Kaufpark Nickern. Die verfolgten Planungen stehen in Einklang mit den Planungszielen der Stadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des am 13. Mai 1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 74, Dresden-Nickern Nr. 1, Dohnaer Straße - Südseite, auf welcher sich das Einkaufszentrum „Kaufpark Nickern“ sowie eine Tankstelle befinden. Der 1996 errichtete „Kaufpark Nickern“ entspricht vom Nutzungskonzept, der Architektur und dem baulichen Zustand nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Eine umfassende Revitalisierung im Bestand ist nicht möglich. Die gegenwärtigen Planungen gehen von einem Abbruch des vorhandenen Einkaufszentrums und der Errichtung eines neuen Einkaufszentrums aus.

Das geplante Vorhaben entsprach hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Sortimente/Verkaufsflächenobergrenzen nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 74. Daher war zur Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3066 notwendig.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 26. April 2017 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss-Nr. V1519/16 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 in Gestalt seiner ersten Änderung Nr. 74.1 beschlossen. Am 27. November 2019 wurde mit Beschluss-Nr. 3082/19 der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 74.2, Dresden-Nickern I, Dohnaer Straße Südseite (Gewerbepark) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 Alternative 2 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt. Dieser Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74.2 lag mit seiner Begründung vom 2. Juni bis einschließlich 3. Juli 2020 aus. Diese Planung hatte die Änderung des bisher zulässigen Warensortimentes bei Erhalt des baulichen Bestandes zum Ziel. Diese Planungsabsicht wird nicht weiterverfolgt.

#### **Planungsrechtliche Situation**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 31. März 2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0827/21 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3066, Dresden-Nickern Nr. 5, Neuer Kaufpark Nickern beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/74.1 setzte für den Standort ein Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Diese Art der Nutzung bildete auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines neuen Einkaufszentrums die planungsrechtliche Grundlage, sodass die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 74 hinsichtlich der Nutzung weiterhin Bestand haben. Lediglich die im Bebauungsplan Nr. 74 vorhandenen Festsetzun-

gen zum Maß der baulichen Nutzung und den Sortimenten sind für die Errichtung des geplanten neuen Einkaufszentrums nicht in ausreichendem Maße geeignet. Daher war zur Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebiets entwickelt. Der betreffende Bereich des vorhandenen „Kaufparks Nickern“ (zwischen Dohnaer, Tschirnhaus- und Michaelisstraße) ist im seit dem 22. Oktober 2020 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Der bestehende „Kaufpark Nickern“ ist gemäß dem 2007 beschlossenen Zentrenkonzept (V1471-SR49-07) der Kategorie Komplexer Einzelhandelsstandort (KES) zugeordnet. Die KES erfahren im hierarchisch gestuften Zentrengefüge eine eigene Kategorisierung. Sie stellen komplex geplante und gebaute Einzelhandelsstandorte dar, die sich nicht an historisch gewachsenen Strukturen orientiert haben. Die Entwicklung des Standorts basierend auf einem Bauleitplanverfahren erfolgte im Konsens mit der gesamtstädtischen Entwicklung und wurde als gesamtstädtisch verträglich eingestuft. Der „Kaufpark Nickern“ ist somit ein überörtliches Einkaufszentrum mit hoher Zentralität für die Stadt insgesamt.

Das Zentrenkonzept 2007 beschreibt als Grundsatz, dass komplexe Einzelhandelsstandorte nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Größenordnungen und Branchen weiterentwickelt werden sollen. Dem liegt das Ziel zugrunde, die gesamtstädtische Verträglichkeit der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung zu sichern. Das Zentrenkonzept 2007 wird gegenwärtig unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Kaufkraft, Zentralität, Verkaufsflächenentwicklung) und veränderten rechtlichen Grundlagen fortgeschrieben. Der Standort wird hierbei als Sonderform des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angelegt. Eine Veränderung des Einzelhandelsstandortes ist nur über ein Bebauungsplanverfahren mit den entsprechenden Beteiligungen, Begutachtungen und Festsetzungen zu regeln.

Für den Bereich des bestehenden Einkaufszentrums hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften am 26. April 2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V1519/16 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 74.2, Dresden-Nickern I, Dohnaer Straße Südseite (Gewerbepark) – (Änderungssatzung) beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Sicherung einer zukunftsfähigen Entwicklung des Einkaufszentrums „Kaufpark Nickern“ durch Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren bauliche Maßnahmen im Rahmen der Revitalisierung des Kaufparks noch auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 vorgesehen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach den § 3 Absatz 1 und 2 sowie § 4 Absatz 1 und 2 BauGB hat bereits auf dieser Grundlage stattgefunden, sodass eine frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 3066 mit nahezu identischer Zielrichtung entbehrlich erschien.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 29. September 2021 mit Beschluss-Nr. V1081/21 beschlossen, den Geltungsbereich zu ändern und den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Abweichend zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um eine Fläche von 1.145 m<sup>2</sup> im südöstlichen Bereich erweitert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Oktober 2021 bis 29. November 2021 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 11. Oktober 2021 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

### **Örtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich ca. 8 km vom Stadtzentrum entfernt im Stadtbezirk Prohlis. Es umfasst eine Fläche von 12,3 ha und wird durch eine südwestliche Teilfläche der Dohnaer Straße im Nordosten bis zur Grünfläche östlich des Gebäudes Dohnaer Straße 248, die Straßenmitte der Tschirnhausstraße im Nordwesten, die Straßenmitte der Michaelisstraße im Süden und Südwesten sowie im Osten durch die private Stellplatzanlage und eine private Grünfläche bis zur Grundstückszufahrt an der Michaelisstraße umgrenzt. Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Einkaufszentrum „Kaufpark Nickern“ mit einer dazugehörigen Parkpalette und ebenerdigen Stellplätzen. Im südlichen Bereich an der Michaelisstraße befindet sich eine Tankstelle. An den Rändern des Grundstücks zu den öffentlichen Straßen befinden sich begrünte Flächen mit Bäumen und Sträuchern. Das umliegende Gelände steigt von der Dohnaer Straße in südliche Richtung um ca. 9 m an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Baumarkt, südlich und östlich schließen an die Michaelisstraße gewerblich genutzte Flächen an.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

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

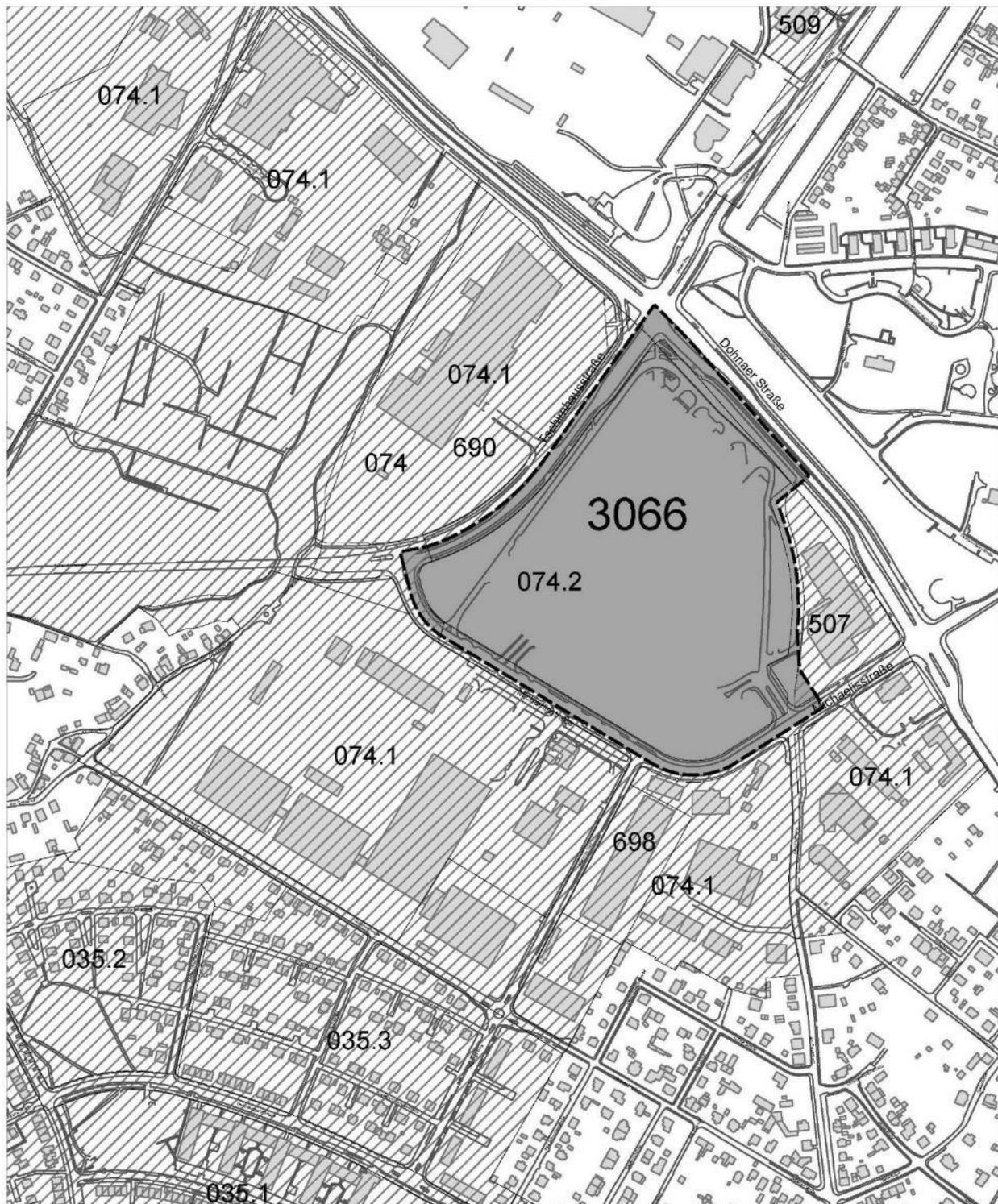
- Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 37.700 m<sup>2</sup> mit zugehörigen Kfz-Stellplätzen.
- Herstellung einer städtebaulich attraktiven Bebauung und Eingangssituation zum Einkaufszentrum am Knotenpunkt Dohnaer Straße/Tschirnhausstraße.
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 – Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt. Die Berücksichtigung im Planverfahren und der Umsetzung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig eine attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit  
Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung erstellt worden, in der das Gewicht der Umweltbelange und das Ergebnis der Beteiligung berücksichtigt und dokumentiert wurden.

## Übersichtsplan



## Legende Übersichtsplan



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



Bebauungspläne/  
Vorhabenbezogene  
Bebauungspläne

Herausgeber: Amt für Stadtplanung und Mobilität  
Stand: Januar 2022  
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 Stadtrates vor.

Anlage 1a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
– nicht öffentlich –

Anlage 2 Bebauungsplan i. d. F. vom Juli 2021, zuletzt geändert im Januar 2022

bestehend aus 2 Blättern

Blatt 1 - Rechtsplan - zeichnerische Festsetzungen

Blatt 2 - Rechtsplan - textliche Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 1000 vor.

Anlage 3 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan i. d. F. vom Januar 2022

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 Städtebaulicher Vertrag  
– nicht öffentlich –