

**Zusammenfassende Erklärung**

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

**Bebauungsplan Nr. 3071  
Dresden-Nickern Nr. 6  
Sondergebiet Nickerner Weg**

**vom September 2023**

**nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch**

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: September 2023

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr  
Und Liegenschaften  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Datum:

AZ: 61.26.3071 (3.3)

### **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 3071, Dresden-Nickern Nr. 6, Sondergebiet Nickerner Weg, 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:

- Überplanung von Teilflächen des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO hin zu sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO,
- Schaffung von Zulassungsvoraussetzungen für Möbeleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 14.000 m<sup>2</sup>, darin eingeschlossen die
- städtebauliche Sicherung und Legitimierung des bestehenden Möbeleinzelhandels,
- Errichtung von Parkplätzen in bedarfsgerechtem Maße,
- Ergänzung des Begleitgrüns entlang der umliegenden Straßen zur Eingrünung des Plangebietes.

Anlass der Planung war die Absicht des privaten Grundstückseigentümers, an der Ecke Nickerner Weg / Michaelisstraße ein Sconto-Möbelhaus zu errichten. Dies wäre nach den Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans Nr. 74 nicht möglich gewesen. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein Poco-Einrichtungshaus, das nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 74 zur Art der baulichen Nutzung (SO „Einkaufszentrum-Verbrauchermarkt“) entsprach. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3071 sollen der vorhandene Möbelmarkt gesichert und dessen Erweiterung ermöglicht werden sowie der Neubau eines weiteren Möbelmarktes planungsrechtlich vorbereitet werden.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 3071 zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden hinsichtlich des Bestandes, ihrer Vorbelastungen und der zu erwartenden Entwicklung bei der kurzfristigen und langfristigen Umsetzung des B-Plan Nr. 3071 betrachtet und bewertet.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: September 2023

Die Bebauung der nördlichen Teilfläche (SO<sup>1</sup>) unter Beibehaltung des Bestandes auf der südlichen Teilfläche (SO<sup>2</sup>) führt zum Verlust von Grünsubstanz und zu einer Mehrversiegelung am Standort. Durch die zugeordneten grünordnerischen Maßnahmen können Auswirkungen im SO<sup>1</sup> gegenüber dem Realbestand beim Schutzgut Klima und Biotope nur anteilig und beim Schutzgut Wasserhaushalt vollumfänglich ausgeglichen werden. Gegenüber den ohnehin zulässigen Eingriffen aus dem B-Plan Nr. 74 sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter (ausgenommen Boden) im SO<sup>1</sup> jedoch vollständig ausgeglichen. Mit der Umsetzung des gesamten B-Plans Nr. 3071 kommen die grünordnerischen Festsetzungen auf beiden Teilflächen zur Geltung. Hieraus ergeben sich langfristig keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und positive Wirkungen auf die Schutzgüter Stadtklima und Wasserhaushalt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird in Abstimmung mit dem Umweltamt durch eine externe Ausgleichsmaßnahme („Entsiegelung einer Stellplatzanlage“ im Umfang von rd. 750 m<sup>2</sup>) auf Flächen des B-Plans Nr. 172.7, Dresden-Altfranken Nr. 2, Gewerbegebiet Kesselsdorfer Straße (Flstk. 46/17 Gem. Altfranken) ausgeglichen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung sowie eine dingliche Sicherung durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch.

Die Artenschutzbelange wurden nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Schutzgebiete sind durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 3071 nicht betroffen.

Der Grad der Versiegelung nimmt anlagebedingt zu, was jedoch zu einer Wiederbelebung eines teilweise aus der Nutzung gefallen innerstädtischen Standortes beitragen kann. Eine Nutzbarmachung auf einem vorbelasteten und teilweise ungenutzten Standort im bebauten Zusammenhang wird einem ansonsten in Betracht zu ziehenden Neubau auf der „grünen Wiese“, hinsichtlich aller Schutzgüter, insbesondere den Schutzgütern Boden und Fläche, Vorrang eingeräumt.

Durch notwendige neu anzulegende Zufahrten (nebst Sichtdreiecken und Sichtfenstern) in das Baugebiet kommt es in Teilbereichen zur Beseitigung von Gehölzen und hochwachsenden Strauchhecken im Norden des Geltungsbereiches. Durch Grünstrukturen in standortangepasster Qualität sowie durch Festlegungen zur Gebäudebegrünung kann entfallendes Grün im Plangebiet kompensiert werden.

### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Anregungen zur Vereinbarkeit der Einzelhandelsnutzung mit den übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan, Zentrenkonzept)
2. Anregungen zu Umweltbelangen (Landschaftsplan, Altlasten, Artenschutz, Klima und Lufthygiene, Geologie und Boden, Straßenbegleitgrün).

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: September 2023

3. Anregungen zur Erschließung

4. Anregungen zum Immissionsschutz und zu den Auswirkungen auf die Nachbarschaft

5. Anregungen zu grünordnerischen Festsetzungen

### Beurteilung der Belange und Abwägungsvorgang

zu 1.:

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Sortimente / Verkaufsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt sowie benachbarte zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

Die landesplanerischen Vorgaben des LEP Sachsen 2013 betreffen den jeweils geplanten (einzelnen) großflächigen Einzelhandelsbetrieb und sind mithin betriebsbezogen und nicht etwa baugebietsbezogen zu verstehen. Bei der Prüfung, ob das Integrationsgebot gemäß Ziel 2.3.2.3 des LEP eingehalten wird, ist ausschlaggebend, ob das innenstadtrelevante Sortiment des einzelnen Betriebs eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans schließen dies aus. Die Agglomerationsregelung gemäß Ziel 2.3.2.7 des LEP ist nicht einschlägig, wie sie nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt, sondern lediglich die Anwendung der landesplanerischen Vorgaben für Agglomerationen von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben herbeiführen soll. Die Planung ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

zu 2.:

Aufgrund der Anregungen wurden in der Begründung / im Umweltbericht Ausführungen zum Landschaftsplan ergänzt sowie zu Altlasten, zum Schutzgut Stadtklima und zur Planung und Umsetzung des Straßenbegleitgrüns geändert. Außerdem erfolgte eine redaktionelle Korrektur im Geotechnischen Gutachten.

Den vorgetragenen Bedenken, dass wegen der Mehrversiegelung die Zielstellung thermische Entlastung nicht erfüllt wird, wurde nicht gefolgt. In der Abwägung der Belange des Stadtklimas mit den Belangen der Wirtschaft, den privaten Belangen des Grundstückseigentümers und dem städtebaulichen Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit dem Bedarfsgut „Möbeln“ im Oberzentrum wurde an der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks festgehalten. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen vor, durch die es im Vergleich zum geltenden Planungsrecht zu einer Aufwertung im Schutzgut Stadtklima und Lufthygiene kommt. Die Aussagen in der Be-

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: September 2023

gründung, die sich auf die bisherige planungsrechtliche Situation beziehen, werden beibehalten, weil nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB für bisher bereits zulässige Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist. Der Anregung, für den Parkplatz die Verwendung von hellem Asphalt vorzuschreiben, wurde nicht gefolgt, weil sich der Aufhellungssplitt oftmals schlecht mit dem Bitumen verbindet und es dadurch zu Schäden kommen kann.

Von der Einplanung zusätzlicher Straßenbäume im Nordwesten des Nickerner Wegs wurde in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft und den privaten Belangen des Bauherrn abgesehen, damit das geplante Möbelhaus von der Michaelisstraße durch potentielle Kund\*innen wahrgenommen werden kann.

Bei den artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die vorhandenen Gehölze auf das Vorkommen des Juchtenkäfers untersucht, wobei kein Potential nachgewiesen wurde. Hinsichtlich des Scharlachroten Plattkäfers wird vorgeschlagen, bei Fällungen von Pappeln die ökologische Fällbegleitung auf diese Art hin zu erweitern. Ein entsprechender Hinweis wurde in das Gutachten zum Artenschutz aufgenommen. Regelungen zur artenschutzfachlichen Baubegleitung wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan war nicht erforderlich, weil die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unabhängig vom Bebauungsplan gelten und vom künftigen Bauherren zwingend zu beachten sind.

zu 3.:

Entsprechend der Anregung des Straßen- und Tiefbauamtes wurde die Straßenbegrenzungslinie des Nickerner Wegs nach Westen erweitert, um einen Geh- und Radweg mit regelgerechten Breiten anlegen zu können.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, die Einrichtung eines mobi-Punktes zu prüfen. Es werden andere Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes (u.a. Ausbau von Geh- und Radwegen und Reduzierung der Zahl der Kfz-Stellplätze) ergriffen. Darüber hinaus haben die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 3066 (Kaufpark Nickern) vereinbarten Maßnahmen auch Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3071, sodass es vorliegend keines eigenen Mobilitätskonzeptes bedarf.

Bedenken gegen die Überpflanzung der vorhandenen Trinkwasserleitung westlich entlang des Nickerner Wegs konnten nach Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber ausgeräumt werden. Demnach ist eine Bepflanzung mit flach wurzelnden Sträuchern möglich, sodass kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht.

Zur Entwässerung des Plangebiets wurde ein Konzept erarbeitet, mit dem die Erschließung gesichert ist und den Anforderungen an das „Schwammstadtprinzip“ entsprochen wird. Die Details zur Dimensionierung der Anlagen sind Gegenstand der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und nicht des Bebauungsplanverfahrens.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: September 2023

---

zu 4.:

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, und es wurde eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung, zum Schutz der südlich benachbarten Wohnbebauung die Baugrenze nach Norden zurückzunehmen, wurde nicht gefolgt, um Flexibilität für die künftige Anordnung möglicher Neu- oder Anbauten zu belassen. Die im Bebauungsplanverfahren erarbeitete schalltechnische Untersuchung kam zum Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen im Sinne der TA Lärm konfliktfrei umsetzbar sind. Ob ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, kann erst anhand einer vorhabenkonkreten Planung beurteilt werden. Die Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre der südlich benachbarten Wohngrundstücke durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, da die Wahrung ausreichender Sozialabstände zu den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts gehört und der Bebauungsplan keine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ermöglicht.

zu 5.:

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden umfassende Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen (differenzierte Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Erhaltungsbindungen, soweit mit den Bestandsnutzungen und dem städtebaulichen Konzept vereinbar, Aufnahme von Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, zur Bepflanzung und wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie Reduzierung der Zahl der erforderlichen Stellplätze). Weitere Pflanzmaßnahmen wurden im Freiflächenplan und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Nicht gefolgt wurde den Anregungen, eine automatische Bewässerung für die Dachbegrünung festzusetzen und den Anteil der Dach- und Fassadenbegrünung zu erhöhen. Die Vorgabe einer automatischen Bewässerung für die Dachbegrünung würde die statischen Anforderungen an die Gebäude erheblich erhöhen. Technische Einrichtungen sowie Belichtungsflächen müssen von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen werden. Ein Anteil von 20 % Fassadenbegrünung wird als angemessen erachtet, um eine handelstypische Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Erhaltungsbindungen für Bäume werden nur im Randbereich des Grundstücks festgesetzt. Die Aufnahme weiterer Erhaltungsbindungen wäre nicht mit den städtebaulichen Zielen vereinbar. Der Ausgleich für Baumfällungen erfolgt nach den Regelungen der Gehölzschutzsatzung.

**Anlage 4 zur Vorlage**

**Zusammenfassende Erklärung**

---

Fassung vom: September 2023

Dr. Lerm  
Amtsleiter  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Mitzeichnung:

61.1

61.3

61.3.3

Bearbeiter