

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich

Abwägung

Fassung vom: September 2023

Seite 1 von 16

Gliederung der Abwägung

1.	Übergeordnete Planungen	2
1.1	Landschaftsplan	2
2.	Umweltbelange	2
2.1	Altlasten	2
2.2	Artenschutz	3
2.3	Klima und Lufthygiene	4
2.4	Geologie und Boden.....	7
2.5	Straßenbegleitgrün	7
3.	Erschließung	8
3.1	Verkehrerschließung	8
3.2	Medienschließung	10
4.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	12
4.1	Immissionsschutz	12
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.3	Auswirkungen auf die Nachbarschaft	15
5.	Sonstiges	15

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich

Abwägung

Fassung vom: September 2023

Seite 2 von 16

1. Übergeordnete Planungen

1.1 Landschaftsplan

Vorgetragene Inhalte

Anregung, im Umweltbericht Ausführungen zu den Zielen des Landschaftsplans (Verbesserung der stadtklimatischen Situation, Minderung der Aufheizung der Bau- und Verkehrsflächen) und zum Umgang mit diesen zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung der Begründung des Bebauungsplans.

2. Umweltbelange

2.1 Altlasten

2.1.1 Vorgetragene Inhalte

Anregung, im Umweltbericht einen unzutreffenden Hinweis auf einen Altlastenverdacht zu streichen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird korrigiert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung der Begründung des Bebauungsplans.

2.1.2 Vorgetragene Inhalte

Anregung, im Umweltbericht einen Satz zu Schadstoffkontaminationen einer Trafostation umzustellen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird überarbeitet.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung der Begründung des Bebauungsplans.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 3 von 16

2.2 Artenschutz

2.2.1 Vorgetragene Inhalte

Anregung, das Artenschutzgutachten um Ausführungen zu Käfern zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Entsprechend der Methodik im Artenschutzbeitrag (vgl. Kap. 2.4.3) wurden die Gehölze auch auf das Vorkommen des Juchtenkäfers untersucht, wobei kein Potential nachgewiesen wurde. Eine Ergänzung hinsichtlich des Juchtenkäfers wird daher nicht vorgenommen.

Hinsichtlich des Scharlachroten Plattkäfers wurden gemäß der im Vorfeld mit dem Umweltamt erfolgten Abstimmung keine Untersuchungen durchgeführt. Auch die Datenabfrage bei der UNB und die Auswertung der Artdaten im Messtischblatt-Quadranten deuten nicht auf die Relevanz der Art im Untersuchungsraum hin. Hinzu kommt, dass der Untersuchungsraum nur unzureichende Habitatbedingungen (Totholz, insbesondere an Pappeln) für die Art aufweist. Es wird vorgeschlagen, bei Fällungen von Pappeln die ökologische Fällbegleitung auf die genannte Art hin zu erweitern. Ein entsprechender Hinweis wird in das Gutachten zum Artenschutz aufgenommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.2.2 Vorgetragene Inhalte

Hinweis, dass bei gehölzbrütenden Vogelarten eine Befreiung von den Verbotstatbeständen separat zu beantragen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beantragung einer Befreiung erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung zusammen mit Antrag auf Erteilung einer Fällgenehmigung.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.2.3 Vorgetragene Inhalte

Anregung, die artenschutzfachliche Baubegleitung in die planerischen Festlegungen aufzunehmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird insoweit gefolgt, als diesbezüglich Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden. Zudem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis zum Artenschutz. In die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Regelungen zum Artenschutz aufgenommen. Dies ist nicht erforderlich, weil die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes unabhängig vom Bebauungsplan gelten und von künftigen Bauherren zwingend zu beachten sind.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 4 von 16

2.3 Klima und Lufthygiene

2.3.1 Vorgetragene Inhalte

Anregung, im Umweltbericht Ausführungen zum Schutzgut Stadtklima zu ändern.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Umweltbericht wird überarbeitet. Nicht übernommen wird die Formulierung, wonach das Plangebiet als Kaltluftproduktionsfläche wirksam ist, da gehölzbestandene Flächen im Geltungsbereich zwar lokalklimatisch wirksame Flächen sind, die Flächen im vorliegenden Fall jedoch keine leistungsfähigen Kaltluftproduktionsflächen darstellen, die über das Plangebiet hinaus wirken. Der Hinweis, dass der Kaltluftabfluss an der westlichen Plangebietsgrenze stattfindet, ist nicht korrekt und wird daher nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht übernommen wird die gewünschte Änderung, wonach im letzten Absatz auf Seite 60 der Begründung die Aussage gestrichen werden soll, dass es zu einer Aufwertung im Schutzgut Stadtklima kommt; dieser Absatz ist korrekt, da er sich auf die Auswirkungen der Planung im Vergleich zur bisher planungsrechtlich zulässigen Situation nach B-Plan Nr. 74 (und nicht im Vergleich zum Realzustand) bezieht. Die dazu vorgeschlagene Textpassage wird aber ergänzend in Bezug auf den Realzustand übernommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung der Begründung des Bebauungsplanes.

2.3.2 Vorgetragene Inhalte

Bedenken, dass wegen der Mehrversiegelung die Zielstellung thermische Entlastung nicht erfüllt wird. Gemäß Fachleitbild Stadtklima sollte eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation erfolgen. Bedenken gegen die Ausführungen in der Begründung, dass sich im Vergleich zum B-Plan Nr. 74 Verbesserungen im Schutzgut Stadtklima ergeben, da die dort festgeschriebenen Eingriffe nicht mehr zeitgemäß seien. Bedenken, weil die lufthygienische Belastung als hoch eingeschätzt wird und durch den B-Plan noch schlechter wird.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass es bei alleiniger Umsetzung der Planung im SO¹ und Erhalt der Bestandsbebauung im SO² gegenüber der Bestandssituation zu einer Verschlechterung im Hinblick auf das Schutzgut Stadtklima und Lufthygiene kommt. Dies gründet insbesondere darauf, dass im Bestand begrünte Flächen im SO¹ zusätzlich überbaut werden, Maßnahmen wie Gebäudebegrünung durch den Erhalt der Bebauung im SO² noch nicht umgesetzt werden können und neue Gehölzpflanzungen erst sukzessive ihre klimatische Ausgleichsfunktion entfalten. Es handelt sich daher um einen temporären Zustand, der mit vollständiger Umsetzung des B-Planes Nr. 3071 aufgelöst wird. Eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum Bestand wäre nur bei einer merklichen Reduzierung des Bauvolumens zu erzielen, was im Widerspruch zum Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Ziel des B-Planes Nr. 3071 als auch denen des bestehenden B-Plan Nr. 74 steht. Des Weiteren handelt es sich um ein Grundstück, das im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 5 von 16

ist und für das gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 74 bereits heute Baurecht besteht. Es ist nicht städtebauliche Zielsetzung der Landeshauptstadt dieses Baurecht aufzuheben, unabhängig davon ob die 1994 getroffenen Festsetzungen heute noch zeitgemäß erscheinen. In der Abwägung der Belange des Stadtklimas mit den Belangen der Wirtschaft und den privaten Belangen des Grundstückseigentümers wird 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 Begründung, die sich auf die bisherige planungsrechtliche Situation beziehen, sind korrekt und werden beibehalten, weil nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB für bisher bereits zulässige Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.3.3 Vorgetragene Inhalte

Anregung, schattige und kühle Sitz- und Aufenthaltsplätze im Freien zu schaffen, weil die Ersatzpflanzungen erst nach mehreren Jahren Wirkung entfalten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich dienen Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel (hier: Möbel-Einzelhandel) bestimmungsgemäß dem gewerblichen Betrieb und nicht der Erholungsnutzung. In jedem Fall werden durch die getroffenen textlichen Festsetzungen, die auf eine gehölzdominierte Freianlagengestaltung abzielen, die Mindestvoraussetzungen für eine der Nutzung entsprechenden Aufenthaltsqualität geschaffen. Es handelt sich beim vorliegenden Planverfahren um einen Angebotsbebauungsplan, in dem keine Festlegungen zur genauen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen werden. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, dass für die im Plangebiet zulässige Nutzung (Möbelhäuser) Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien von besonderer Bedeutung wären. Beim Möbeleinkauf suchen die Kund*innen in der Regel gezielt das Geschäft auf und halten sich dann innerhalb des Gebäudes auf. Für Mitarbeitende sind gemäß Arbeitsstättenverordnung geeignete Pausenräume innerhalb des Gebäudes einzurichten.

Die im Umweltbericht auf Seite 65 benannten Maßnahmen beziehen sich auf den Lärmschutz von schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Gebäudes. Die Aussage ist korrekt und muss nicht geändert werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.3.4 Vorgetragene Inhalte

Bedenken, weil der Bestandsbau einen Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung verhindert.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Eine Verbesserung des Luftaustausches in Nord-Süd-Richtung könnte nur durch einen teilweisen Abriss der Bestandsbebauung entlang der Nickerner

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 6 von 16

Straße erfolgen. Diese Gebäude liegen nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Zudem werden sie im Bestand genutzt, aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen sollen ihr Erhalt gesichert und Umbauten sowie Nutzungsänderungen ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Neubauten auf dem Grundstück ermöglicht werden, wobei deren genaue Anordnung und Kubatur nicht vorgeschrieben werden soll, um ausreichend Spielraum für unterschiedliche Nutzungskonzepte und damit verbunden unterschiedliche architektonische Lösungen zu belassen. Daher wird an der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche festgehalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.3.5 Vorgetragene Inhalte

Hinweis auf Staubbelastung während der Bauarbeiten und Maßnahmen zu deren Vermeidung.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine planungsrechtliche Relevanz, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf die Bauphase beziehen. Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen während der Bauphase sind Gegenstand der Vorhabenzulassung und des Bauordnungs- bzw. Immissionschutzrechts.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.3.6 Vorgetragene Inhalte

Bedenken gegen den Ausgleich der Bodenversiegelung am anderen Ende Dresdens in Altfranken, da dies die bioklimatische Situation im Plangebiet nicht verbessere.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die externe Ausgleichsmaßnahme in Altfranken dient dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden und nicht in das Schutzgut Stadtklima.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.3.7 Vorgetragene Inhalte

Anregung, für den Parkplatz hellen Asphalt zu verwenden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Mangels Rechtsgrundlage können diesbezüglich keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, es wären allenfalls Regelungen im städtebaulichen Vertrag möglich. Es sollen diesbezüglich jedoch keine Vorgaben gemacht werden, da aus technischen Gründen nicht alle Asphaltarten geeignet sind; so kann es bei der Verwendung von hellem Asphalt zu Schäden kommen, weil sich der Aufhellungssplitt schlecht mit dem Bitumen verbindet. Um eine übermäßige Aufheizung des Parkplatzes zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung ebenerdiger Stellplatzflächen durch Laubbäume.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 7 von 16

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.4 Geologie und Boden**2.4.1 Vorgetragene Inhalte**

Anregung, im Geotechnischen Gutachten Ausführungen zu den Bemessungswerten der Sohlwiderstände redaktionell zu korrigieren.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Das geotechnische Gutachten wird redaktionell korrigiert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.4.2 Vorgetragene Inhalte

Hinweis, dass geologische Untersuchungen dem LfULG anzuzeigen sind. Anregung, einen entsprechenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, einen Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen wird nicht gefolgt. Die Stellungnahmen bezieht sich auf die Regelungen des Geologiedatengesetzes, die unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans ohnehin zu beachten sind. Die Aufnahme zusätzlicher Hinweise in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.5 Straßenbegleitgrün**2.5.1 Vorgetragene Inhalte**

Anregung, im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Planung und Umsetzung des Straßenbegleitgrüns sowie die Finanzierung der Folgekosten durch den Bauherren zu treffen und die Begründung dahingehend anzupassen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Regelungen zum Straßenbegleitgrün und zur Kostentragung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung der Begründung des Bebauungsplanes.

2.5.2 Vorgetragene Inhalte

Anregung, im Nickerner Weg zusätzliche Straßenbäume an der nordwestlichen Straßenseite einzuplanen.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 8 von 16

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche und damit auch nicht zu einzelnen Baumstandorten. Die Stellungnahme betrifft daher nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern lediglich den städtebaulichen Vertrag. In Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft und den privaten Belangen des Bauherrn soll im Nordwesten des Nickerner Wegs auf Straßenbaumpflanzungen verzichtet werden, damit das geplante Möbelhaus von der Michaelisstraße durch potentielle Kund*innen wahrgenommen werden kann.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3. Erschließung**3.1 Verkehrserschließung****3.1.1 Vorgetragene Inhalte**

Anregung, die Aufweitung des Gehwegs des Nickerner Wegs etwas in Richtung Norden fortzusetzen. Damit verbunden sei ein geringfügiger Eingriff in das Baugrundstück einschließlich Grundstücksübertragung.

Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Privatgrundstücks zur Anpassung der Straßenbegrenzungslinie des Nickerner Wegs.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließungsplanung sowie der Grundstücksübertragungsplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag werden entsprechend der Anregung angepasst. Die Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan wird ebenfalls angepasst. Die Anpassung betrifft nur wenige Zentimeter und bewegt sich im Rahmen der Zeichengenauigkeit des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000. Die mit der Änderung verbundene Verkleinerung des Baugrundstücks und der Fläche zum Anpflanzen ist minimal und wirkt sich nicht auf die Nutzungsmaßberechnung und die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung aus.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan nach einer Änderung oder Ergänzung erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Letzteres ist hier bei der minimalen Anpassung der Straßenbegrenzungslinie der Fall. Auf eine erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann daher verzichtet werden. Die Grundstückseigentümerin ist mit der Änderung einverstanden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung erfordert jedoch keine erneute Beteiligung.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 9 von 16

3.1.2 Vorgetragene Inhalte

Anregung, in der Begründung die in der Erschließungsplanung bereits vorgesehenen Gehweganschlüsse an den Gehweg der Michaelisstraße zu erwähnen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung der Begründung.

3.1.3 Vorgetragene Inhalte

Anregung, im Gutachten Medien-Verkehrstechnische Erschließung die Beschreibung des zu verbreiternden Geh-/Radweges auf dem Nickerner Weg zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten zur Medien- und Verkehrstechnischen Erschließung wird ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

3.1.4 Vorgetragene Inhalte

Anregung, die Einrichtung eines mobi-Punktes zu prüfen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Einrichtung eines „mobi-Punktes“ kann mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern könnte allenfalls Gegenstand von Regelungen im städtebaulichen Vertrag sein. Im Verkehrsgutachten wurden Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes vorgeschlagen. Hierzu gehören unter anderem der geplante Ausbau der Geh- und Radwege im Umfeld des Plangebiets sowie weitere Maßnahmen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, die im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Darüber hinaus wird die Zahl der Kfz-Stellplätze durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3071 reduziert, wohingegen die reguläre Anzahl der Fahrradstellplätze nachzuweisen ist. Für den unmittelbar benachbarten Kaufpark Nickern wurde bereits im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 3066 vereinbart, dass umfangreiche Maßnahmen zur Stärkung des Mobilitätsverbundes umgesetzt werden. Da die Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 3066 auch Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3071 haben und im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3071 mit einer

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 10 von 16

deutlich geringeren Kundenfrequenz als beim Kaufpark zu rechnen ist, bedarf es vorliegend keines eigenen Konzeptes.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

3.2 Mediierschließung

3.2.1 Vorgetragene Inhalte

Hinweis auf vorhandene Leitungen der Telekom und notwendige Abstimmungen bei Umverlegung von Leitungen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen verlaufen – mit Ausnahme von Hausanschlüssen – im öffentlichen Straßenland. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

3.2.2 Vorgetragene Inhalte

Hinweis auf vorhandene Trinkwasserleitung parallel zum Nickerner Weg im Flurstück 84/48, Bedenken gegen Festsetzung zum Anpflanzen im Leitungsbereich. Zustimmung zu Bepflanzung des Leitungsschutzstreifens mit Bodendeckern und flachwurzelnenden Sträuchern.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den in der ersten Stellungnahme vorgetragenen Bedenken wird nicht gefolgt. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind keine Baumpflanzungen, sondern nur Strauchpflanzungen vorgesehen, die nicht tief wurzeln. Die Leitung verläuft in einer Tiefe von 1,5 m. Von den geplanten Pflanzungen geht keine Gefahr für die Leitung aus. Vielmehr verbessern sich bei einer Entsiegelung der Flächen die Zugänglichkeit für eventuelle Wartungsarbeiten, da die Flächen oberhalb der Leitungen im Bestand durch Parkplätze und private Verkehrsflächen versiegelt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zum grundbuchrechtlich gesicherten Leitungsrecht. Nach Abstimmung mit dem Leitungsträger ging eine ergänzende Stellungnahme ein, in der die grundsätzliche Zustimmung zu den Pflanzvorgaben erteilt wurde.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

3.2.3 Vorgetragene Inhalte

Hinweis, dass die Darstellung der technischen Lösung für die Trennung der Entwässerung der B-Plan-Flächen vom westlich benachbarten Grundstück fehlerhaft ist. Die Planung sei mit der SEDD abzustimmen.

Hinweis, dass der größte Teil des auf dem Flurstück 84/47 anfallenden Regenwassers über das Flurstück 84/48 im öffentlichen Regenwasserkanal DN 800 in der Michaelisstraße in Richtung Lockwitzbach abgeleitet werde und eine Umbindung auf den in der Michaelisstraße vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 in Richtung Geberbach nicht möglich sei. Anregung,

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 11 von 16

auf dem Flurstück 84/47 im Bereich der vorhandenen Entwässerungsanlagen Zonen auszuweisen, die von Tiefbauarbeiten freizuhalten sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, den Bereich des vorhandenen Regenwasserkanals durch Festsetzungen im Bebauungsplan von Tiefbauarbeiten freizuhalten, wird nicht gefolgt. Die medientechnische Trennung der beiden Grundstücke ist keine Folge des Bebauungsplans, sondern des privatrechtlichen Grundstücksverkaufs. Hinsichtlich der Regenwasserableitung vom Flurstück 84/47 wurde zwischen den beiden Parteien vereinbart, dass der Kanal DN 800 über das Flurstück 84/48 weiter genutzt werden darf, sodass die Erschließung des Flurstücks 84/47 weiterhin gesichert ist. Das Regenwasser vom Flurstück 84/48 selbst soll nicht mehr in diesen Kanal eingeleitet werden, sondern im Sinne des Schwammstadtprinzips in einem Rückhaltebecken gesammelt und auf dem benachbarten Grundstück des Kaufparks Nickern (Flurstück 858) versickert werden. Für das Flurstück 84/47 ist als Alternative zur Weiternutzung des Kanals DN 800 ggf. auch der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorstellbar, wobei dies im Verantwortungsbereich des Eigentümers dieses Grundstücks steht und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Über die privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern hinaus müssen im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Leitungsrechten und zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

3.2.4 Vorgetragene Inhalte

Anregung, das Flurstück 858, auf dem die Versickerung von Regenwasser vorgesehen ist, im B-Planverfahren mitzubetrachten. Bedenken, weil die Nachweise und Berechnungen zur Dimensionierung der Anlagen zur Niederschlagsentwässerung noch nicht vorliegen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens sowie der Größe der Versickerungsanlagen sind Gegenstand der Vorhabenzulassung und nicht des Bebauungsplanverfahrens. Der Entwässerungsantrag wurde bereits bei der Wasserbehörde zur Genehmigung eingereicht. Eine Querungsvereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer, mit der die Zulässigkeit einer Querung der Michaelisstraße durch eine private Regenwasserleitung geregelt wird, liegt vor. Die Nutzung des Flurstücks 858 zur Versickerung des Regenwassers wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart; es muss dafür nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

3.2.5 Vorgetragene Inhalte

Anregung, textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzunehmen.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 12 von 16

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Festsetzungen zu Abflussmengen etc. können mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden jedoch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Dabei wird im Sinne des Schwammstadtprinzips vereinbart, dass das Regenwasser nicht mehr über die Kanalisation abgeleitet wird, sondern auf dem benachbarten Grundstück des Kaufparks Nickern (Flurstück 858) versickert wird. Der Intention der Stellungnahme wird insoweit auch ohne die Aufnahme von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan entsprochen. Die Details zur Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind Gegenstand der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und nicht des Bebauungsplanverfahrens.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**4.1 Immissionsschutz**Vorgetragene Inhalte

Hinweis auf vorhandene Lärmbelästigung durch Anlieferung des Poco-Marktes und Frage nach Ergebnis des Lärmgutachtens. Bedenken gegen die Möglichkeit eines Heranrückens des Gebäudes um 13 m nach Süden wegen möglicher Zunahme der Lärmbelästigung. Anregung, die Anordnung der Gebäude zu beschränken und lärmintensive Bereiche wie Anlieferung und Warenausgabe nach Norden festzulegen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung war. Die darin vorgenommene Prüfung der gewerblichen Geräuschemissionen durch das Planvorhaben auf die schutzwürdige Nachbarschaft gemäß den Vorgaben der TA Lärm hat keine Konflikte aufgezeigt. Festsetzungen zur Anordnung lärmintensiver Bereiche können im Angebotsbebauungsplan nicht getroffen werden. Konkrete Planungen für einen eventuellen zukünftigen Neubau im SO² liegen derzeit nicht vor. Ob ggf. Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden müssen, kann nur auf der Ebene einer vorhabenkonkreten Planung beurteilt werden, wenn die Betriebsabläufe bekannt sind. Die Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Baugrenze wird nicht zurückgenommen, um Flexibilität für die künftige Anordnung möglicher Neu- oder Anbauten im SO² zu belassen. Ein mögliches Heranrücken der Bebauung nach Süden in Richtung Nickerner Straße würde nicht automatisch zu einer höheren Immissionsbelastung im Wohngebiet führen, da die Emissionen vor allem von den Liefervorgängen ausgehen und nicht vom Gebäude selbst. Die konkreten Betriebsabläufe der späteren Nutzer sind im Hinblick auf ihre schalltechnische Verträglichkeit im Sinne der TA Lärm im Rahmen der Genehmigungsplanung – also außerhalb des Bebauungsplanverfahrens – noch einmal detaillierter zu prüfen. Dies betrifft vor allem auch die Dimensionierung und Verortung der

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 13 von 16

technischen Gebäudeausrüstung mit Außenraumbezug. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen im Sinne der TA Lärm konfliktfrei umsetzbar sind.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

4.2.1 Vorgetragene Inhalte

Anregung, eine automatische Bewässerung für die Dachbegrünung festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei einer automatischen Bewässerung der Dachbegrünung steigen die statischen Anforderungen an die Gebäude. Für die im Plangebiet ermöglichte Nutzung (Möbelhäuser) würde dies einen erheblichen Zusatzaufwand bedeuten. Auch ohne automatische Bewässerung hat die Dachbegrünung die in der Begründung beschriebenen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Festsetzung wird daher unverändert beibehalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.2.2 Vorgetragene Inhalte

Anregung, für Bäume mit großem Stammdurchmesser eine Erhaltungsbindung festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Lediglich für die Randbereiche des Grundstücks wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten sind. Verteilt über das gesamte Grundstück befinden sich weitere Baumstandorte. Die Aufnahme von Erhaltungsbindungen für diese Bäume wäre nicht mit dem städtebaulichen Ziel vereinbar, eine Bebauung durch Möbelmärkte zu ermöglichen und dabei Spielraum für die genaue Anordnung der Gebäude zu belassen. Auch der derzeit für das Plangebiet gültige Bebauungsplan Nr. 74 ermöglicht im Bereich vorhandener Bäume eine Bebauung durch Haupt- oder Nebenanlagen, was mit einer Fällung der Bäume verbunden wäre. Gemäß den Regelungen der Gehölzschutzsatzung ist für Baumfällungen eine Genehmigung bzw. Befreiung zu beantragen, die nur in Verbindung mit der Pflicht zur Durchführung von Ersatzpflanzungen erteilt wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.2.3 Vorgetragene Inhalte

Anregung, den Anteil der Dachbegrünung auf 90 bis 100 % zu erhöhen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung sieht bereits vor, dass grundsätzlich alle Dachflächen zu begrünen sind, mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Belichtungsf lächen. Aus funktionalen Gründen werden technische Einrichtungen auf dem Dach

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 14 von 16

(z. B. Lüftungsanlagen) benötigt, auch Belichtungsflächen können unter Umständen erforderlich werden. Eine Begrünung dieser Anlagen ist technisch nicht möglich. Ihr Anteil wird bereits auf 25 % der Dachflächen pro Gebäude begrenzt. Eine noch weitere Reduzierung und damit Erhöhung des Dachbegrünungsanteils ist nicht realistisch.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.2.4 Vorgetragene Inhalte

Anregung, den Anteil der Fassadenbegrünung auf mindestens 50 % zu erhöhen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet ist eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen, die die Möglichkeit haben soll, durch eine handelstypische Fassadengestaltung auf sich aufmerksam zu machen und auch vom Straßenraum aus für potentielle Kund*innen wahrnehmbar zu sein. Eine Fassadenbegrünung würde dazu im Widerspruch stehen. Darüber hinaus sind aus funktionalen Gründen nicht alle Außenwände für eine Fassadenbegrünung geeignet, zum Beispiel im Bereich von Anlieferzonen. Im Ergebnis der Abwägung wird ein Anteil von mindestens 20 % für Fassadenbegrünung als angemessen erachtet.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.2.5 Vorgetragene Inhalte

Anregung, den Erfolg der Maßnahmen Fassaden- und Dachbegrünung durch ein Monitoring zu belegen, erforderlichenfalls die Auswahl der Arten und das Pflegekonzept zu überarbeiten und die Pflege vertraglich zu regeln.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten bereits die Regelung, dass die Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen vertraglichen Regelungen. Es liegt im Eigeninteresse des Bauherren, Arten, die nicht anwachsen, durch andere, geeignetere Arten zu ersetzen, um ein ständiges Neuanpflanzen zu vermeiden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.2.6 Vorgetragene Inhalte

Anregung, die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen zu konkretisieren (Verbot von Schottergärten, keine monotonen vielschürigen Rasenflächen, Verwendung kraut- und staudenreichen Regiosaatguts, insektenfreundlicher Schnitt).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird überwiegend gefolgt. Die vorgesehenen Festsetzungen zielen bereits auf eine naturschutzfachlich wertvolle Gestaltung der Freiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen ab. Auf eine Vorgabe, Regiosaatgut zu verwenden, wird verzichtet, da dies im inner-

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom: September 2023

Seite 15 von 16

städtischen Bereich als nicht sinnvoll und notwendig erachtet wird. Bewirtschaftungsregelungen (z.B. zur Art der Beschneidung von Pflanzen) können mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan getroffen werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.2.7 Vorgetragene Inhalte

Anregung, den Parkplatz wasserdurchlässig zu gestalten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung, dass ebenerdige Stellplätze luft- und wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

4.3 Auswirkungen auf die Nachbarschaft**Vorgetragene Inhalte**

Anregung, im SO² Fenster im Obergeschoss in Richtung Nickerner Straße auszuschließen, zur Wahrung der Privatsphäre der gegenüberliegenden Grundstücke.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine derartige Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht möglich. Die Wahrung ausreichender Sozialabstände gehört zu den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, sodass keine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre zu erwarten ist.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.

5. Sonstiges**5.1 Vorgetragene Inhalte**

Hinweis auf fehlenden Übereinstimmungsvermerk mit dem Liegenschaftskataster.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Vermerk wird auf dem Plandokument ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplans.

5.2 Vorgetragene Inhalte

Bitte um Kontaktierung der Anwohner der Nickerner Straße zu weiteren Schritten per E-Mail und nicht über den Stadtanzeiger.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich

Abwägung

Fassung vom: September 2023

Seite 16 von 16

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB werden die Personen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, über das Ergebnis der Abwägung informiert werden. Im Übrigen ist die Öffentlichkeitsbeteiligung nach den gesetzlichen Vorgaben ortsüblich bekannt zu machen; dies erfolgt in der Stadt Dresden durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplans.