



Vorlage Nr.: V0123/14  
Datum: 26. November 2014

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Cotta	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6006, Dresden-Cotta, Am Frosch

hier:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6006, Dresden-Cotta, Am Frosch, aufzuheben.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V1418/11 vom 3. Mai 2012

**aufzuhebende Beschlüsse:**

V1418/11 vom 3. Mai 2012

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**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 Doppik

(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:

**Begründung:**

**Planungsrechtliche Situation**

Der Stadtrat hat am 3. Mai 2012 mit Beschluss-Nr. V1418/11 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6006, Dresden-Cotta, Am Frosch, beschlossen.

Der Vorhabenträger DICON OHG (im Zusammenwirken mit Centerscape Delta 1 GmbH als Eigentümer der Einzelhandelsbestandsimmobilie Raimundstraße 1) hatte mit Schreiben vom 30. Mai 2011 den Antrag auf Aufstellung eines VB-Planes gestellt. Der Vorhabenplan (vgl. Anlage 3) beinhaltete einen Ersatzneubau für den Aldi-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>, die Umnutzung des Bestandsgebäudes in einen Drogeriemarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weitere kleinere Ladeneinheiten. Das Vorhaben beinhaltete zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gemäß Dresdner Sortimentsliste. Zum Zentrenkonzept ist auszuführen, dass der Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt. Die Standortagglomeration würde einen Verkaufsflächenbestand von insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup> vereinen.

Bei dem Neubauvorhaben handelte es sich um ein überwiegend eingeschossiges Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 1.125 m<sup>2</sup>. Aus der avisierten Größe und den Anforderungen an die Raum- und Nutzungsvorgaben des zukünftigen Betreibers resultierte die rie-gelartige städtebauliche Einordnung des Gebäudes, die von einer unmittelbaren Grenzbebauung zum Grundstück Lübecker Straße 4 (Wohngebäude mit gastronomischer Nutzung/Eisdiele) und von der Lage in der zukünftigen Gehbahnrücklage des neuen Emerich-Ambros-Ufers ausging. Die geplante Gebäudestellung war vornehmlich dem notwendigen Anschluss an das zukünftig verkehrsreiche Emerich-Ambros-Ufer geschuldet.

Auf die Konsequenzen in Verbindung mit der Umsetzung der Planungsziele wurde im Rahmen der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wie folgt verwiesen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abweichung vom Landschaftsplan
- Nichtanwendung des Zentrenkonzeptes, negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur, insbesondere auf die zentralen Versorgungsgebiete OTZ Kesselsdorfer Straße und WZ Warthaer-/Cossebauder Straße
- Änderung der Planfeststellungsunterlagen für den Verkehrszug Äußerer Stadtring West, HA 1, Neubauabschnitt Emerich-Ambros-Ufer, Bereitstellung einer geeigneten Ausgleichsfläche ist erforderlich
- Verkauf des städtischen Grundstücks (Teile von Flurstück 130/4, Gemarkung Cotta) als entscheidende Grundlage für die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers das erforderliche Baugrundstück zur Umsetzung seiner Planung im Eigentum zu haben

## **Aktueller Sachstand und Gründe der Aufhebung**

### **1. Kündigung des Projektentwicklungsvertrages**

Der Aufstellungsbeschluss für den VB-Plan Nr. 6006 besteht seit 2,5 Jahren. Außer dem Aufstellungsbeschluss ist kein Verfahrensschritt vollzogen worden. Bisher sind keine Unterlagen entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen des städtebaulichen Vorvertrages vom 14. Dezember 2012 durch den Vorhabenträger vorgelegt worden.

Mit Schreiben vom 11. April 2014 (vgl. Anlage 5) hat die Centerscape Delta 1 GmbH aus Hannover als Eigentümerin der Bestandsliegenschaft Raimundstraße 1/Lübecker Straße 108 dem Stadtplanungsamt mitgeteilt, dass sie den Projektentwicklervertrag mit der DICON OHG hinsichtlich der Entwicklung eines Neubaustandortes für den Bestandsmieter Aldi auf dem Nachbargrundstück der Stadt verbunden mit einer Einzelhandelsnachnutzung der derzeitigen Aldi-Fläche am 23. Januar 2014 außerordentlich gekündigt hat. Hinsichtlich der außerordentlichen Kündigung befinden sich beide Unternehmen gegenwärtig im Rechtsstreit.

Da die notwendige Verfügungsberechtigung nicht mehr besteht, ist die Firma DICON OHG als Vorhabenträger nicht mehr in der Lage, das Planverfahren rechtskonform zum Abschluss zu bringen. Der Vorhabenträger DICON OHG wurde mit Schreiben vom 21. August 2014 darüber informiert, dass die Rückabwicklung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen wird.

Soweit die Centerscape selbst erwägen sollte, eine eigene Vorhabenträgerschaft einzugehen, ist ein neues Planverfahren und damit ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich.

## **2. Planfeststellung für das Bauvorhaben Neubauabschnitt B 170, Äußerer Stadtring West Dresden, HA 1, Emerich-Ambros-Ufer von Flügelweg bis Werkstättenstraße**

Die Planfeststellung für die Verkehrsbaumaßnahme wurde durch die Landeshauptstadt Dresden am 19. Juli 2012 bei der Landesdirektion Dresden beantragt. Gegenstand der Planfeststellungsunterlage ist ein landschaftspflegerische Begleitplan, der im Auftrag des Straßen- und Tiefbauamtes des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung erarbeitet wurde. Auf dem städtischen Flurstück 130/4-Gemarkung Cotta ist die Anlage einer parkähnlichen Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme mit der Bezeichnung E1 (vgl. Anlage 4) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der bereits langfristig betriebenen Planung des Verkehrsbauvorhabens Äußerer Stadtring West, Hauptabschnitt 1, Neubauabschnitt Emerich-Ambros-Ufer kam es im Jahr 2002 im Einvernehmen mit dem Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde e. V.“ zur Auflösung der Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „Altcotta e. V.“. Die Auflösung der Kleingartenanlage erfolgte zweckgebunden in Vorbereitung des Verkehrsbauvorhabens. Für Entschädigungsleistungen gegenüber den Kleingärtnern und ergänzend für Unkosten in Zusammenhang mit gutachterlichen Untersuchungen waren Aufwendungen in Höhe von ca. 147.000 Euro durch die Landeshauptstadt Dresden getätigt worden. Für die Bäumung der Kleingartenanlage waren zusätzliche Gesamtkosten (Personal- und Sachkosten) im Umfang von 130.000 Euro aufzubringen.

In den Planfeststellungsunterlagen zum Vorhaben ist die städtische Fläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen worden und steht damit nicht mehr für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme wird durch das Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft und durch das Umweltamt als gewichtiger Baustein der Planfeststellung mit Nachdruck gefordert.

Die Landesdirektion Dresden erwartet vor Erlass des Planfeststellungsbeschlusses die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses. Ein Widerspruch zwischen Fachplanungsrecht und Bauleitplanung ist auszuschließen.

## **3. Städtischer Eigenbedarf und Interimsnutzungen**

Die Flurstücke 130/4 und 131 der Gemarkung Cotta gelten als eine der wenigen großen zusammenhängenden unbebauten kommunalen Flächen im unmittelbaren Umfeld des Gymnasiums Cotta und des Rathauses Cotta. Vordergründig sind diese Flächen für temporäre Nutzungen in Zusammenhang mit Projekten der kommunalen Daseinsvorsorge vorzuhalten.

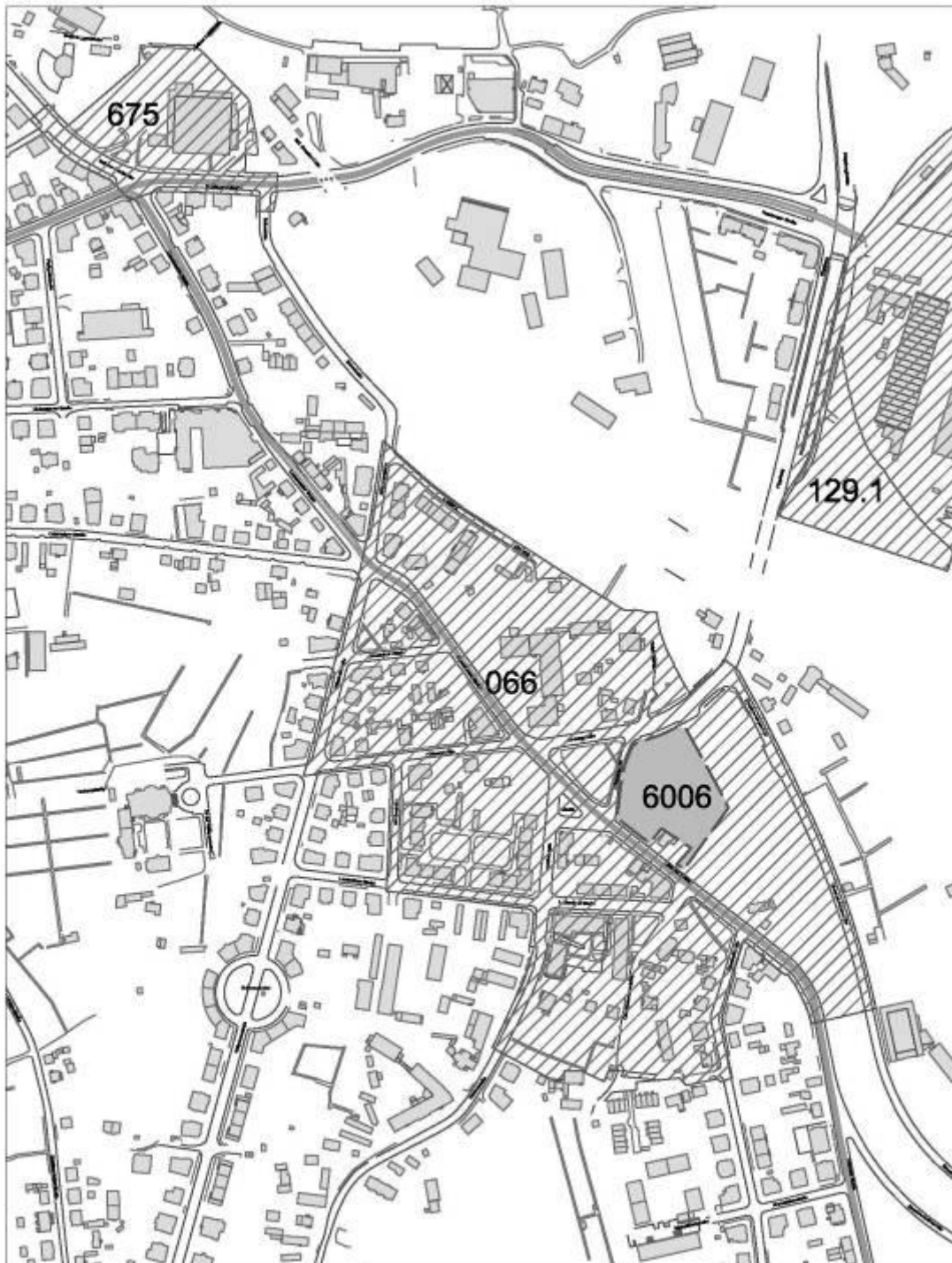
Die Fläche ist bis zum Ende des Jahres 2017 als Betriebs- und Lagerfläche an die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen in Zusammenhang mit der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Weißeritz verpachtet.

Ergänzend wird die Fläche als temporäre Auslagerungsfläche für das Gymnasium Cotta für den Sanierungszeitraum in Abhängigkeit der zeitlichen Einordnung der Verkehrsbaumaßnahme geprüft.


### **Fazit**

Aus den genannten Gründen ist daher der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan 6006, Dresden-Cotta, Am Frosch aufzuheben.

## Übersichtsplan



## Legende Übersichtsplan


 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6006  
 Dresden-Cotta  
 Einkaufszentrum Am Frosch


 Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
 Stand: September 2014  
 Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1      Geltungsbereich  
                 – öffentlich –

Anlage 2      Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich, M 1 : 1000  
                 – öffentlich –

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beige-  
fügt.

Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschus-  
ses und des Stadtrates im Original M 1 : 1000 aus.

Anlage 3      Vorhabenplan  
                 – öffentlich –

Anlage 4      Landschaftspflegerischer Begleitplan (Auszug aus der Planfeststellungsunter-  
lage)  
                 – öffentlich –

Anlage 5      Schreiben Centerscape Delta 1 GmbH vom 11. April 2014  
                 – nicht öffentlich –

Helma Orosz