



Vorlage Nr.: V0124/14  
Datum: 26. November 2014

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 66, Dresden-Cotta Nr. 1, Rathaus Cotta

hier:  
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66, Dresden-Cotta Nr. 1, Rathaus Cotta aufzuheben.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

213-13-90 vom 13. Dezember 1990

**aufzuhebende Beschlüsse:**

213-13-90 vom 13. Dezember 1990

**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**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dresden hatte am 13. Dezember 1990 mit Beschluss-Nr. 213-13-90 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier: Bebauungsplan Nr. 66, Dresden-Cotta Nr. 1, Rathaus Cotta beschlossen. Neben dem Aufstellungsbeschluss wurden keine weiteren Planungsschritte vollzogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung eines zentralen Bereiches für den Stadtteil Dresden-Cotta
- Abrundung des Gebietes um das jetzige Rathaus Cotta als Mischgebiet mit Ordnung der Verwaltung, Büros, Gastronomie, Handel, Kultur, Gewerbe, Wohnen usw. als zentraler Standort der aufzuwertenden Kommunikationsachse Cossebauder Straße
- Lösung der Verkehrsproblematik

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird eingeschätzt, dass die städtebaulichen Entwicklungsziele im Sinne des § 1 BauGB auch ohne ein förmliches Bauleitplanverfahren auf der aktuell gültigen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) hinreichend im Rahmen des Geltungsbereiches erreicht werden können. Für die Lösung der Verkehrsproblematik ist ein separates Planfeststellungsverfahren durch die Landeshauptstadt Dresden beantragt worden.

Neben der städtebaulichen Entbehrlichkeit eines Bauleitplanverfahrens in dem Umgriff des Plangeltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses von 1990 und in Anbetracht des Zeitraumes von nunmehr 24 Jahren seit der Beschlussfassung soll daher der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

### **Örtliche Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches bilden

- im Norden die öffentliche Straße Lönsweg,
- im Osten das westliche Ufer der Weißeritz und die öffentliche Straße Emerich-Ambros-Ufer sowie die Klopstockstraße,
- im Süden die Klipphausener Straße, die südliche Flurstücksgrenze der Kleingartenanlage Idyll e. V, die Leutewitzer Straße und die Tonbergstraße und
- im Westen die Hebbelstraße, die Mörikestraße und die Grillparzer Straße.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Standort des Gymnasiums Dresden Cotta. Entlang der Raimundstraße wird gegenwärtig der Schulstandort durch den Neubau einer Vierfeldhalle ergänzt. Die neue Vierfeldsporthalle schließt den städtebaulichen Raum des Schulhofes in östlicher Richtung und stellt damit einen ergänzenden Bestandteil des Gesamtensembles dar. Damit ist das bauliche Entwicklungspotenzial im Neubaubereich am Schulstandort des Gymnasiums Cotta weitestgehend ausgeschöpft.

Auf der Fläche zwischen Tonbergstraße, Weißeritz und Lübecker Straße ist der Neubau einer Richtungsfahrbahn des Emerich-Ambros-Ufers zwischen Tonbergstraße und Werkstättenstraße vorgesehen. Der Neubauabschnitt des Emerich-Ambros-Ufers ist Bestandteil des Äußeren Stadtringes West Dresden. Für die Erlangung des Planungsrechtes hat die Landeshauptstadt Dresden einen Antrag auf Planfeststellung bei der plangenehmigenden Behörde, der Landesdirektion Dresden, eingereicht. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wird für die avisierte Verkehrsbaumaßnahme das Baurecht angestrebt. Damit ersetzt das Planfeststellungsverfahren die ursprünglich mit dem Bauungsplan verfolgte Zielstellung hinsichtlich der Lösung der Verkehrsproblematik.

Das vorhandene öffentliche Straßennetz gewährleistet eine ausreichende Erschließung der Grundstücke im Sinne des Straßenrechtes und entspricht damit den Anforderungen der Sächsischen Bauordnung hinsichtlich der ausreichenden Lage der Baugrundstücke in ausreichendem Umfang an einer befahrbaren öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Aufgrund dessen, dass die verkehrliche Erschließung der Grundstücke als gesichert gilt, besteht auch kein rechtlicher Sicherungsbedarf, der ein Bebauungsplanverfahren erforderlich macht.

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist differenziert. Neben der offenen Bauweise ist insbesondere im Platzbereich Altcotta auch die geschlossene Bauweise prägend. Hinsichtlich der Bebauungshöhen überwiegen Gebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen. Mit Bezug auf § 34 Abs. 1 BauGB ist der Zulässigkeitsrahmen für Neubauvorhaben damit hinreichend bestimmt. Für das Plangebiet ist insgesamt der Nutzungs- und Entwicklungsdruck als gering einzuschätzen. Das bauliche Entwicklungspotenzial konzentriert sich auf einzelne Baulückengrundstücke (vgl. Anlage 5).

Innerhalb des Bereiches befinden sich eine öffentliche Spielplatzfläche zwischen Raimundstraße und Weißeritz, eine Kleingartenfläche des Kleingartenvereins Idyll e.V mit Schutzstatus nach Bundeskleingartengesetz und zwei durch das Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft betreute öffentliche Grün- und Spielplatzflächen. Der Erhalt dieser öffentlichen Grünanlagen wird langfristig angestrebt. Im Rahmen der Realisierung der Verkehrsbaumaßnahme soll eine weitere öffentliche Grünanlage in unmittelbarer Peripherie zur Weißeritz als grünorderische Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahme hinzukommen.

Der Bereich um das Rathaus Cotta verfügt über zentrale administrative Bedeutung für den Ortsamtsbereich Cotta. Dies kommt mit dem Verwaltungssitz des Ortsamtes Cotta im Gebäude des unter Denkmalschutz stehenden Rathauses Lübecker Straße 121, der Stadtbibliothek im Gebäude Cossebauder Straße 42/44 und des Standortes des Gymnasiums Cotta auf der Cossebauder Straße 35 zum Ausdruck.

Für die Ansiedlung weiterer administrativer Einrichtungen der Verwaltung, Einrichtungen der Gastronomie, der Kultur, nichtstörender gewerblicher Nutzungen und Einrichtungen der Dienstleistung mit Büronutzung stehen im unmittelbaren Platzbereich Altcotta Bauflächen als Lückenbebauung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Der Gebietsbereich im Umgebungsbereich des Rathauses Cotta ist als gemischte Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden dargestellt. Mit der ausgewiesenen Flächennutzung und der baulichen Nutzung besteht damit Zulässigkeit für die Ansiedlung weiterer administrativer Nutzungen in dem Nutzungsspektrum entsprechend der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses. Insofern ist auch für das Reglement der Art der baulichen Nutzung kein Steuerungserfordernis über ein Bauleitplanverfahren angezeigt.

Aus der der Vorlage beigefügten Anlage 4 zu konkreten Eigentumsverhältnissen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist ein erheblicher Anteil an kommunalen Liegenschaften ablesbar. Mit Bezug auf aktuelle Prüfaufträge für die Unterbringung sowohl von temporären Nutzungen, wie z. B. für die Sicherung von Baustelleneinrichtungsflächen in Zusammenhang mit städtischen Bauvorhaben oder Bauvorhaben des Freistaates Sachsen, für eine Teilauslagerung des Gymnasiums Cotta, für Anforderungen aus der Flächensicherung für die Umsetzung des beantragten Planfeststellungsverfahrens und weiterer Anforderungen für die Unterbringung von Kindertagesstätten und Schulerweiterungen ist mit dem aktuell bestehenden Planungsrecht ein breiterer Zulässigkeitsrahmen für diese Vorhaben gegeben, der es ermöglicht flexibel und im Sinne der Vorhaben Entscheidungen treffen zu können.



**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich, M 1 : 1000

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigefügt.

Der Plan im M 1 : 1000 mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches liegt während der Sitzung des Ausschusses aus.

Anlage 3 Luftbild

Anlage 4 Übersicht Eigentumsverhältnisse

Anlage 5 Übersichtsplan zu Baulücken und Nutzungsstruktur

Helma Orosz