



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrats
Torsten Schulze

GZ: (OB) 6 61.33

Datum: 16. MRZ. 2021

**Gewerbepark Nickern, B-Plan Nr. 74.2, Dresden-Nickern I, Dohnaer Straße Südseite (Gewerbepark)
Veränderung der Sortimentsstruktur innenstadtrelevanter Angebote
AF1221/21**

Sehr geehrter Herr Schulze,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht.

Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes besteht für einzelne Stadtratsmitglieder ein Antwortanspruch nach § 28 Abs. 6 SächsGemO nur dann, wenn lediglich eine einzelne Angelegenheit, d. h. ein einzelner/konkreter Lebenssachverhalt betroffen ist. Ein Antwortanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Anfrage darauf abzielt, sich einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein; vgl. SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28. Das Sächsische Obergericht verweist Fragesteller, die sich einen allgemeinen Überblick verschaffen wollen, auf das Fragerecht nach § 28 Abs. 5 SächsGemO. Fragen zu sämtlichen Angelegenheiten der Gemeinde können danach erst gestellt werden, wenn die Unterstützung eines Fünftels der Mitglieder des Stadtrates vorliegt.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen habe, werde ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch beantworten.

„Wie bekannt ist plant die Krieger Gruppe am Standort des bestehenden Kaufpark Nickern den Abriss der bestehenden Gebäude und einen Ersatzneubau. Damit verbunden ist eine geplante Veränderung der Sortimentsstruktur. Weiterhin ist bekannt, dass sich die Krieger Gruppe bei der Erweiterung und Neubau am Standort Elbepark nicht an die erteilte Baugenehmigung gehalten hat und deutlich mehr Verkaufsflächen errichtete.

1) Wie wird die Veränderung der maximalen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von derzeit 19.000 m² auf geplante 31.778 m² auf den Einzelhandel der Innenstadt eingeschätzt?“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 setzt im Sondergebiet 1 (Kaufpark Nickern) eine maximale Verkaufsfläche von 38.000 m² fest. Dabei wird die maximale Verkaufsfläche für „nicht zentrenrelevante“ Sortimente sowie für zentrenrelevante Sortimente jeweils auf 19.000 m² begrenzt. Das am 26. April 2017 (Beschluss-Nr. V1519/16) durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschlossene Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 74.2 als Änderungsatzung zum B-Plan Nr. 74 wird mit dem Planungsziel einer sortimentsseitigen Neuausrichtung der Verkaufsflächen im Kaufpark Nickern durchgeführt. Konkret soll die rechtliche Grundlage für eine Erhöhung der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 31.778 m² geschaffen werden. Für den Nachweis der Verträglichkeit der Verkaufsflächen- und Sortimentsveränderungen wurde eine Schwellenwertanalyse zur Ableitung verträglicher Verkaufsflächenerweiterungen (Fassung Dezember 2017) erstellt. Ergänzend wurden in einer Verträglichkeitsuntersuchung (Fassung Oktober 2020) genau die sortimentspezifischen Verkaufsflächen geprüft, die laut B-Planentwurf festgesetzt werden sollen. Nach Einschätzung der Gutachter kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher Art im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer raumordnerischen Schiefelage zu Lasten der umliegenden zentralen Orte bei Einhaltung der Obergrenzen für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3066, Dresden-Nickern Nr. 5, Neuer Kaufpark Nickern ist als Planungsziel eine Gesamtverkaufsfläche von 38.500 m² ausgewiesen. Diese liegt geringfügig über der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente liegt mit 30.600 m² geringfügig unter der im B-Plan Nr. 74.2 maximal festgesetzten und gutachterlich als verträglich beurteilten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 3066 ist eine neue gutachterliche Untersuchung zur Verträglichkeit der Verkaufsflächen erforderlich. Erst auf Grundlage eines solchen Gutachtens ist eine objektive Bewertung von Auswirkungen des geplanten neuen Einkaufszentrums auf den Einzelhandel der Dresdner Innenstadt möglich.

2) „Ist zu erwarten, dass bei einer negativen Auswirkung auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt eine Versagung der geplanten Veränderung im neu zu errichtenden Kaufpark Nickern erfolgt?“

Zur Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Grundlage für die Genehmigung des geplanten neuen Einkaufszentrums besteht ein Planungsbedürfnis nach § 1 Abs. 1 BauGB für die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt können erst durch ein entsprechendes Gutachten im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ermittelt und beurteilt werden. Hierbei ist zu bewerten, in welchem Umfang mögliche Auswirkungen des Vorhabens im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche noch als verträglich beurteilt werden. Auch die Durchführung begleitender Maßnahmen z. B. zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt stellt eine Möglichkeit zur positiven Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Dresden darstellen. Ein abschließender Beschluss des Bebauungsplanes mit Würdigung der öffentlichen Belange obliegt dem Stadtrat.

- 3) „Wie wird perspektiv sichergestellt, dass nach Neueröffnung des Kaufparks Nickern durch die Krieger Gruppe keine Veränderung der Sortimentsstruktur hin zu zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt, z.B. bei Neuvermietungen von Einzelhandelsflächen etc.?“

Die Änderung der Sortimentsstruktur ist baugenehmigungspflichtig. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass durch die beantragte Änderung die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

- 4) „Bei der Erweiterung des Standortes Elbepark wurde durch die Krieger Gruppe deutlich mehr Verkaufsfläche errichtet als in der Baugenehmigung beschieden wurde. Wie soll bei diesem Bauvorhaben sichergestellt werden, dass eine Einhaltung aller Auflagen und zu errichtenden Flächen erfolgt?“

Das zuständige Bauaufsichtsamt wird das Vorhaben während der Bauphase vertieft prüfen und überwachen. Damit kann sichergestellt werden, dass die Ausführung des Vorhabens gemäß der erteilten Baugenehmigung erfolgt bzw. bei Unregelmäßigkeiten oder nicht erbrachten Nachweisen umgehend entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert