

Gewerbepark Cossebaude „CTPark Dresden West“

Informationsveranstaltung 08. Dezember 2025

(Quelle: CTP Deutschland)

Was ist geplant?

- Der Entwickler CTP hat die Fläche des ehemaligen Betonwerks – 96.000qm – gekauft und möchte dort einen Gewerbepark „CTPark Dresden West“ errichten
- Es sollen rund 40.000qm Gewerbefläche und 10.000qm Bürofläche entstehen
- Nutzer sollen sein:
„Light Industrial, technologieorientierter Fertigung, Vorproduktion und Zulieferung, insbesondere für die wachsende Halbleiterindustrie“



(Quelle: CTP Deutschland)

Was wir wissen – Entwickler CTP

- CTP ist ein tschechisches, börsennotiertes Unternehmen mit niederländischen Gründern und (Mehrheits-)Besitzern
- CTP agiert bislang vor allem in Ost-Europa (CZ, SK, PL, HU, RO, BG...)
- Das Unternehmen erzielt jährlich rund eine dreiviertel Milliarde Mieteinnahmen
- CTP baut und betreibt seit 1998 Gewerbeparks
- Bis 2030 sollen 30 Millionen Quadratmeter vermietbare Fläche zum Portfolio gehören
- Die CTP-Parks sind nahezu ausschließlich Logistik-Parks



Top Parks	
1	Bucharest West
2	Bor
3	Brno
4	Bucharest
5	Ostrava
6	Budapest West
7	Bucharest North
8	Budapest East
9	Modřice
10	Trnava
11	Warsaw West
12	Žatec →

Žatec



Der CTPark Žatec liegt strategisch günstig 30 km von der deutschen Grenze entfernt an der D7, die Prag/Chomutov verbindet, in der Nähe der Autobahn E55/D8 (Prag/Dresden). Das Gebiet liegt zwischen drei Bezirken mit etwa 300.000 Einwohnern in einem Radius von 30 km um den Park.

165,000 m²

VERMIETBARE FLÄCHE

81,000 m²

FLÄCHE ZUR ENTWICKLUNG

57,000 m²

IM BAU



Beispielhaft hier der Dresden am nächsten gelegene CTPark (Quelle: CTP Deutschland)

Was wir wissen – Konzept des Parks

- Laut des von CTP selbst in Rahmen der Ortschaftsratssitzung vom 9.9.2025 vorgestellten Konzepts werden große Lager- und Produktionsgebäude errichtet
- Je 1.000qm Lagerfläche ist mit 1 bis 1,2 LKW-Rampen zu rechnen, d.h. bei geplanten 40.000qm Lager-fläche ca. 40-50 LKW-Rampen
- LKW-Verweildauer je Rampe beträgt ca. 1h, so daß im 24h-Betrieb mit bis zu 24 LKW je Rampe zu rechnen ist
→ insgesamt somit bis zu **1.200 LKW je Tag!**
- Kunden sollen u.a. vor allem die Chip-Industrie sein, d.h. **24-Stunden-Betrieb, auch an Wochenenden**



(Quelle: CTP Deutschland)

Was wir wissen – Verkehrsanschluss

- Der Gewerbepark “CTPark Dresden West“ wird ausschließlich über die alte B6 erreichbar sein
- Die B6 neu wird zwischen Autobahn und Brücke Niederwartha keinen Abzweig in den Ort oder das neue Gewerbegebiet haben
- Die B6 alt verfügt nicht über notwendige Aufnahmekapazitäten – insbesondere auch Abbiegespuren am Eingang des Parks, da die LKW überwiegend von der Autobahn kommend, nach links in den Gewerbepark abbiegen müssen

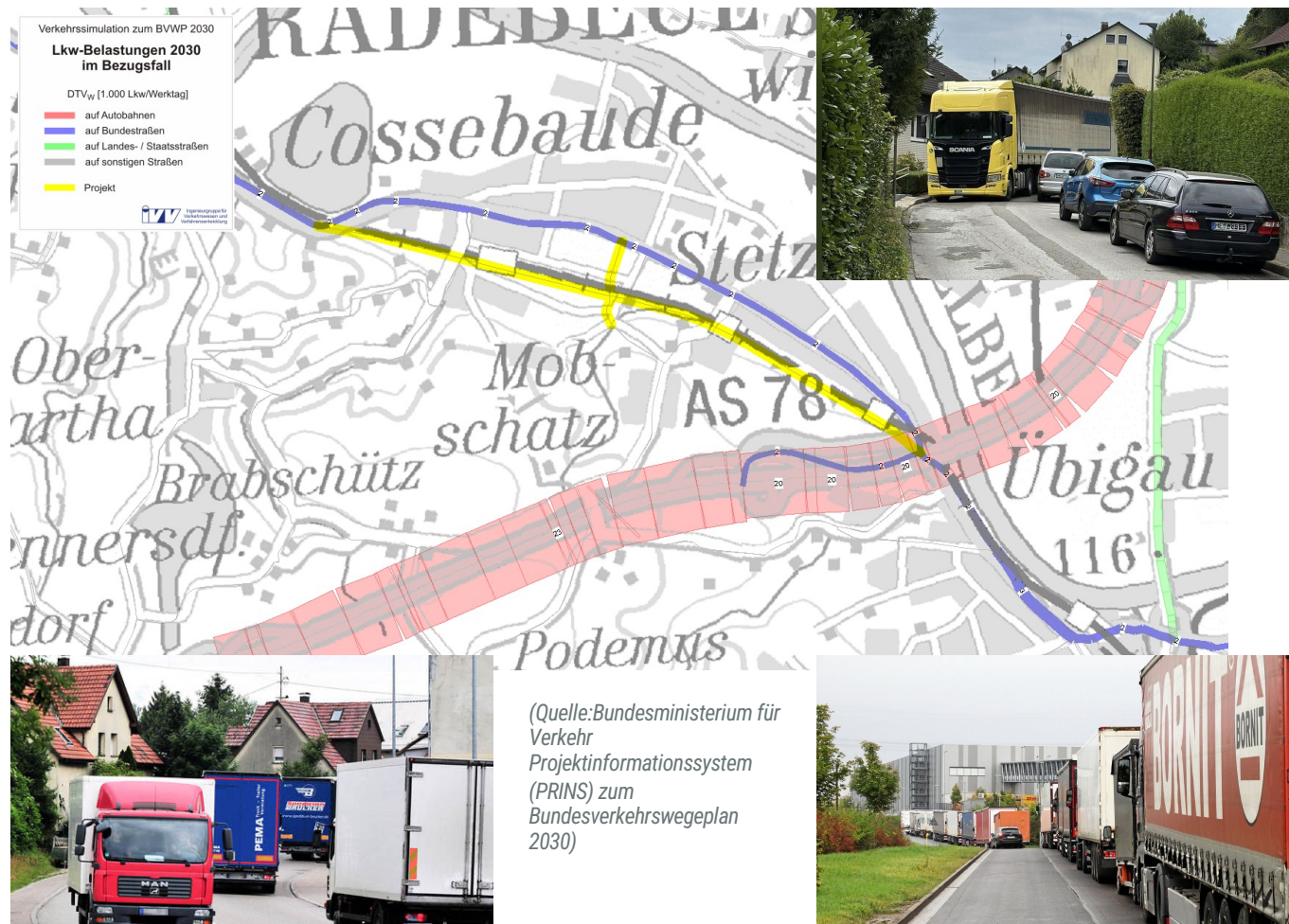


(Quelle: Bundesministerium für Verkehr Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030)

Was bedeutet Logistik mitten im Ort?

• Verkehr – Stau / Lärm:

- Die Anbindung des Logistikparks ist ausschließlich über die B6 alt möglich; eine mögliche B6 neu hilft mangels Zufahrt zum Park nicht
- Bereits heute fahren ca. 24.000 Fahrzeug pro Tag durch Cossebaude, davon ca. 10% Schwerlastverkehr
- Der Park wird Schwerlastverkehr in erheblichem Umfang generieren → je nach Ausbau bis zum 1.000 LKW mehr pro Tag, **d.h. +50% LKW**
- Lärm- und Feinstaubbelastung steigen erheblich
- Es wird erheblich mehr Stau geben – insbesondere im Bereich der Park-Einfahrten
- PKW-Verkehr wird bei Stau in die Wohngebiete (Flensburger Straße, Gartenstraße...) ausweichen



Was bedeutet Logistik mitten im Ort?

- **Verkehr – Gefährdung:**

- Die B6 wird vielfach gekreuzt, u.a. auch von Kindern und älteren Menschen
- Insbesondere LKW-Verkehr erhöht das Unfallrisiko (z.B. aufgrund des „Toten Winkels“)
- Verlagerung des (PKW-)Verkehrs in die Wohngebiete und Tempo-30-Zonen, aufgrund Staus auf der B6, führt zu neuen Gefahrenschwerpunkten



Was bedeutet Logistik mitten im Ort?

- **Verkehr – Müll / Störung der öffentlichen Ordnung:**

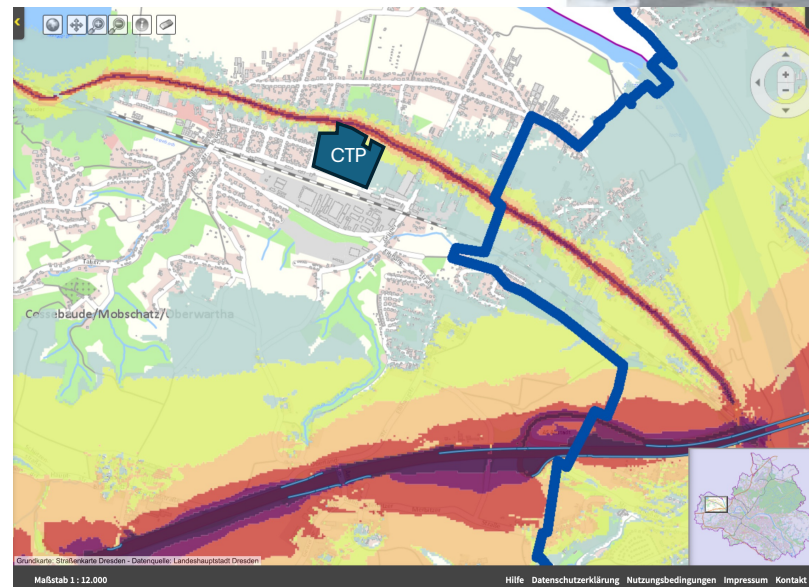
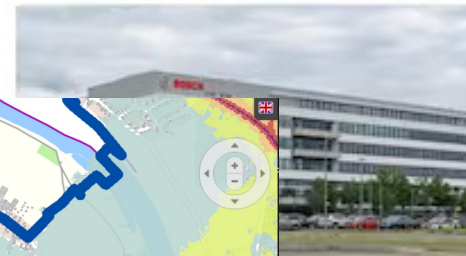
- LKW kommen zumeist nicht zum benötigten Zeitpunkt am Logistikpark an (z.B. aufgrund Verkehrslage auf den Autobahnen)
- Geeignete Parkmöglichkeiten sind nicht in ausreichender Zahl vorhanden
- In der Nähe der Logistikparks stauen sich die LKW bis in die Wohngebiete hinein
- Müll und „wilde Verrichtung der Notdurft“ sind allgegenwärtig
- Weitere Begleiterscheinungen sind nachweislich oftmals steigende Kriminalitätszahlen (Einbruch, Diebstahl, Körperverletzung)



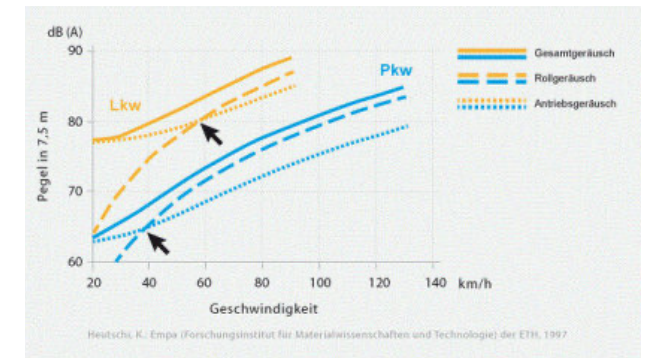
Was bedeutet Logistik mitten im Ort?

• Lärm:

- Angestrebte Versorgung der Chipindustrie bedeutet 24h pro Tag, 365 Tage im Jahr
- LKW-Verkehr ist laut – LKW sind bereits bei geringen Geschwindigkeiten deutlich lauter als PKW bei 100km/h
- LKW-Verladung, d.h. auch der stehende Verkehr ist sehr laut (z.B. Rückwärtsfahrpiepsen)
- Schon jetzt gehört Cossebaude entlang der B6 zu den sehr hoch betroffenen Gebieten hinsichtlich Verkehrslärms
- Bislang blieb Cossebaude weitestgehend von Gewerbelärm verschont → Das wäre damit vorbei!



Quelle: Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden



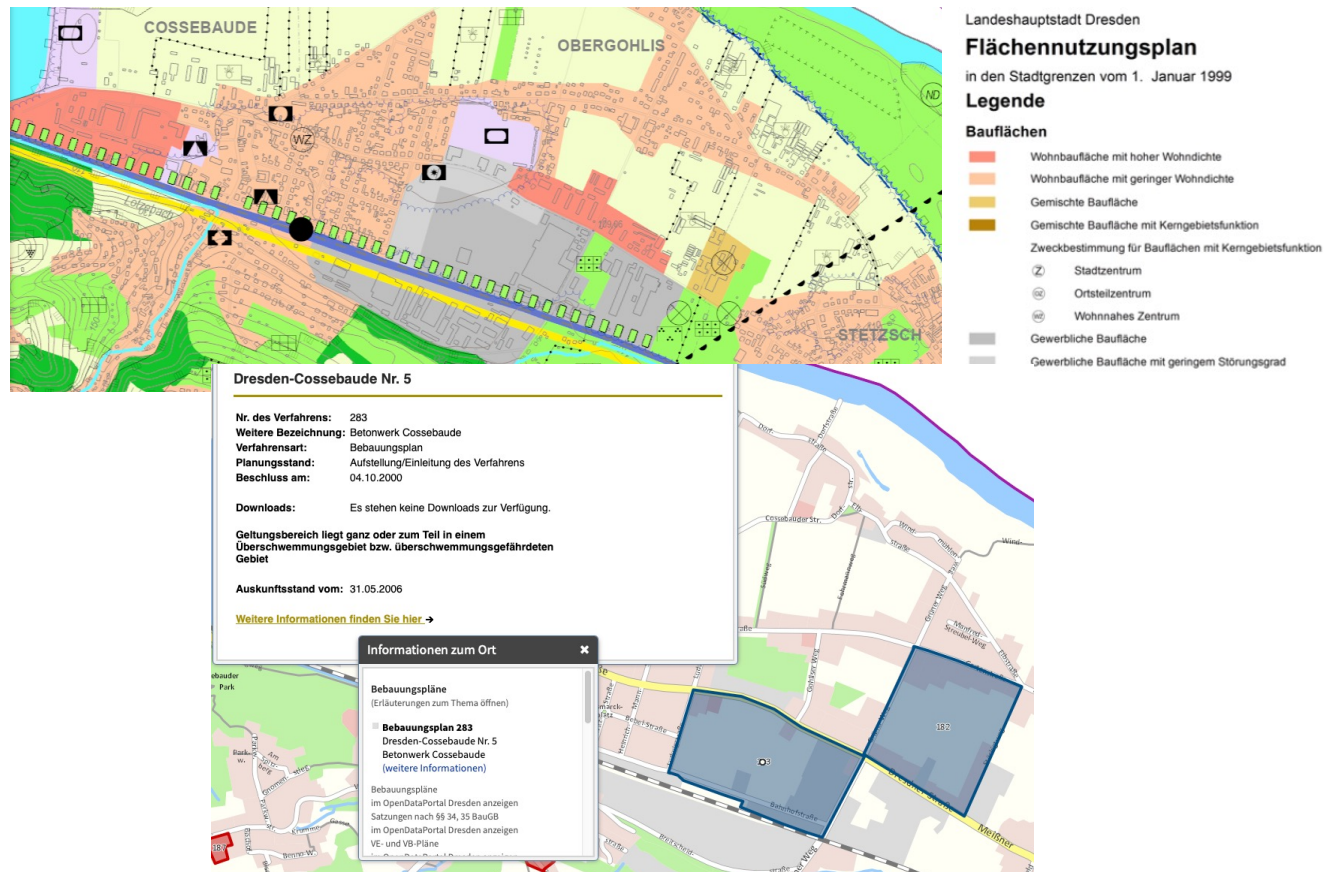
© K. Heutschi

Was kann/muss getan werden?

Gänzlich verhindert werden kann das Vorhaben vermutlich nicht!

• Zulässigkeit:

- Das Vorhaben ist auf dieser Fläche grundsätzlich zulässig, weil es vor einigen Jahren bei der Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Dresden versäumt wurde, die Fläche mindestens als „Mischgebiet“ ausweisen zu lassen
- Es bedarf vor Baubeginn aber eines Bebauungsplans, dazu soll u.W. ein alter Bebauungsplan (Nr. 283, Aufstellungsbeschluss 25 Jahre alt) genutzt werden



Was kann/muss getan werden?

• Ablauf eines Bebauungsplan-Verfahrens:

• Phase 1: Vorbereitung und frühzeitige Beteiligung

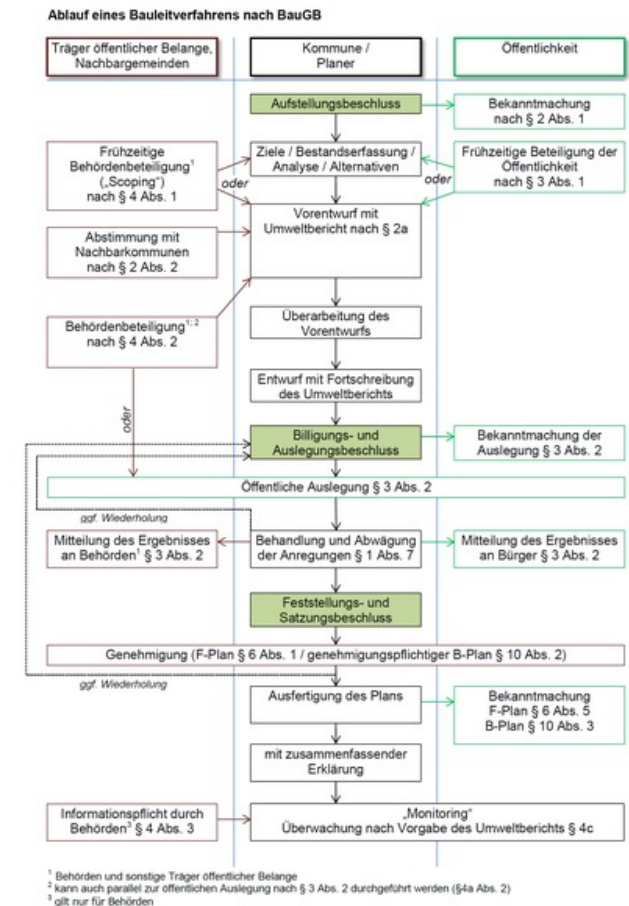
- Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde beschließt, einen Bebauungsplan aufzustellen und macht diesen öffentlich bekannt.
- Vorentwurf: Ein Vorentwurf wird erstellt, oft mit einem Umweltbericht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürger und Träger öffentlicher Belange werden über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und können ihre Anregungen äußern.

• Phase 2: Entwurf und formelle Beteiligung

- Entwurfsplanung: Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung werden ausgewertet und fließen in den Entwurf ein.
- Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs.
- Formelle Beteiligung:
- Öffentliche Auslegung: Der Entwurf wird für mindestens einen Monat öffentlich ausgelegt, wobei jeder Bürger Stellungnahmen abgeben kann.
- Behördenbeteiligung: Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahmen gebeten.

• Phase 3: Abschluss

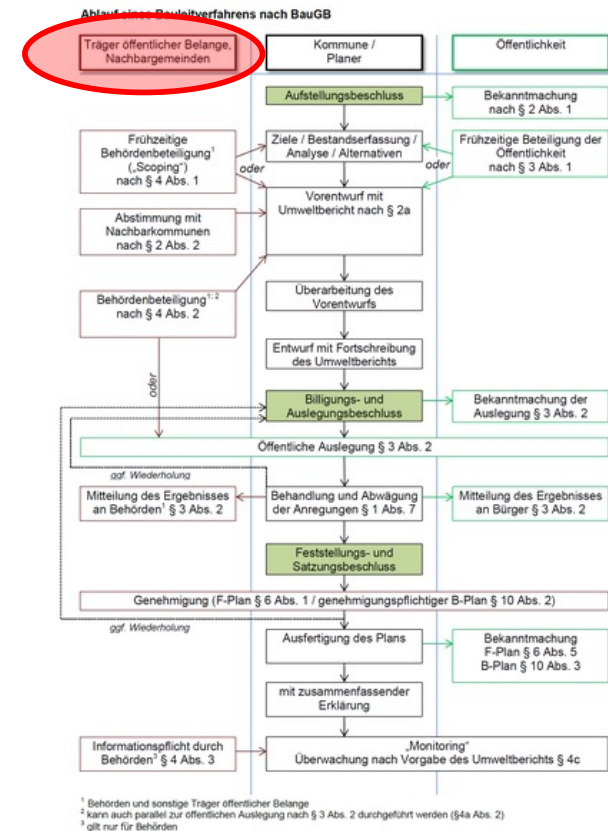
- Abwägung: Die Gemeinde wägt alle Stellungnahmen und Anregungen gegeneinander und miteinander ab.
- Satzungsbeschluss: Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
- Bekanntmachung und Inkrafttreten: Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der B-Plan in Kraft.



Was kann/muss getan werden?

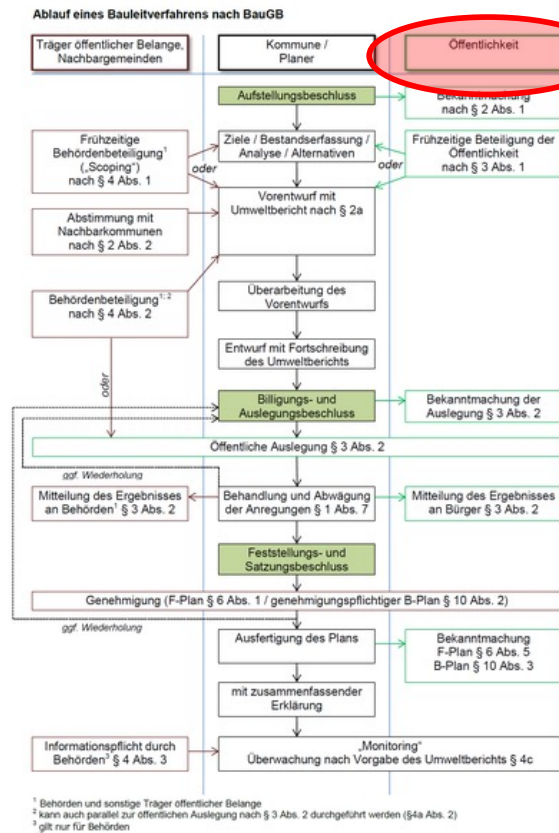
Träger öffentlicher Belange: ←

- Wer gehört zu den TöB?
 - Öffentliche Verwaltung: Alle Behörden des Bundes, der Länder und Kommunen (z.B. Bauamt, Umweltamt, Landratsamt).
 - Öffentliche Unternehmen: Betreiber von kritischer Infrastruktur wie Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.
 - Beliehene und Konzessionäre: Privatpersonen oder Unternehmen, denen hoheitliche Aufgaben übertragen wurden.
 - Religionsgemeinschaften: Körperschaften des öffentlichen Rechts.
- Warum werden sie beteiligt?
 - Gesetzliche Pflicht: Bei bestimmten Planungsverfahren (z.B. Bauleitplanung, Planfeststellungen) müssen sie angehört werden (§ 4 BauGB).
 - Fachliche Expertise: Sie bringen ihre spezifischen Fachkenntnisse ein (z.B. Naturschutz, Wasserwirtschaft, Verkehr).
 - Abwägung: Ihre Stellungnahmen müssen bei der Entscheidung berücksichtigt und die Abwägung nachvollziehbar dargestellt werden.
- Beispiele für beteiligte TöB bei Bauvorhaben:
 - Gemeinden: (Träger der Bauleitplanung)
 - Landratsamt: (z.B. Immissionsschutz, Naturschutz, Straßenverkehr)
 - Wasserwirtschaftsamt: (Wasserversorgung, Gewässerschutz)
 - Forstamt: (Waldschutz, Forstwirtschaft)
 - Energieversorger: (Strom-, Gasleitungen)
 - Telekommunikationsanbieter: (Glasfaser, Leitungsrechte)



➡ **Aber auch Sportvereine, Kindergärten, Schulen, Altenheim o.ä. können u.U. Träger öffentlicher Belange sein!**

Was kann/muss getan werden?



Ablauf Öffentlichkeitsbeteiligung:

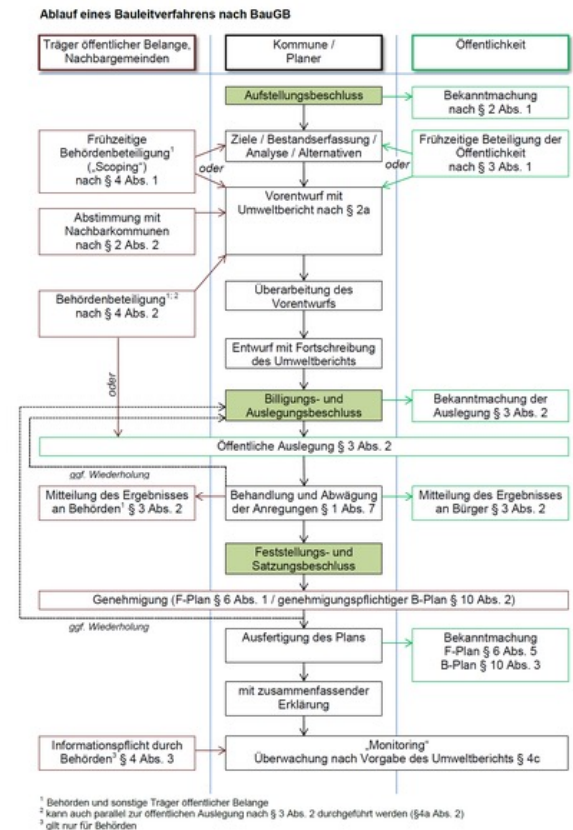
- Phase 1: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 - Ziel: Bürger möglichst frühzeitig über allgemeine Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung informieren.
 - Form: Oft durch eine Informationsveranstaltung mit Erläuterungen und eine Auslage des Vorentwurfs (z.B. zwei Wochen).
 - Aktion: Bürger können die Pläne diskutieren, Auskünfte erhalten und schriftlich ihre Anregungen einbringen.
 - Ergebnis: Die Stellungnahmen fließen in die weitere Ausarbeitung des Plans ein, um eine höhere Akzeptanz zu erreichen.
- Phase 2: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - Voraussetzung: Der Plan liegt in einem in sich stimmigen Entwurf mit Begründung und Umweltbericht vor.
 - Form: Mindestens einen Monat lang öffentlich ausgelegt (physisch und online), mit ortsüblicher Bekanntmachung (Amtsblatt).
 - Aktion: Fristgerechte Abgabe von schriftlichen oder elektronischen Stellungnahmen zu den Planentwürfen.
 - Ergebnis: Eingegangene Stellungnahmen werden geprüft, ausgewertet und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt, bevor der Plan beschlossen wird.
- Wichtige Aspekte
 - Fristen: Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.
 - Datenschutz: Die Gemeinde informiert über die Erhebung und Nutzung der Daten im Rahmen der Beteiligung.
 - Abwägung: Alle Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen, bevor der Plan als Satzung beschlossen wird.
 - Wiederholung: Bei wesentlichen Änderungen kann eine erneute Beteiligung notwendig werden.

➡ Jeder betroffene Bürger kann Eingaben machen. Je mehr Betroffene sich beteiligen, um so größer die Wirkung!

Was kann/muss getan werden?

1. **Bleiben Sie informiert! – Verpasste Einspruchsfristen sind nicht heilbar**
 → <http://www.gewerbepark-cossebaude.de>
2. **Informieren Sie weitere Betroffene – Viele Einwohner unserer Ortschaft haben noch nicht davon mitbekommen**
3. **Sprechen Sie Ihre Bürgervertreter darauf an → Ortschaftsräte, Stadträte, ggf. auch Mitglieder des Landtages, Mitglieder des Bundestages**
4. **Vereine, Bildungseinrichtungen, Altenheime etc. müssen Träger öffentlicher Belange werden, damit sie am Verfahren beteiligt werden**
5. **Beteiligen Sie sich an der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan-Verfahren**

➡ Nur gemeinsam kann das Schlimmste verhindert werden!





<http://www.gewerbepark-cossebaude.de>

(Quelle: CTP Deutschland)