

Vorlage Nr.: V0921/21  
Datum: 8. Juni 2021

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	08.06.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	14.06.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	16.06.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortschaftsrat Schönfeld-Weißig	21.06.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	07.07.2021	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	22.07.2021	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641, Dresden-Weißig Nr. 1, Wohn- und Sportpark

hier:

Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Wechsel des Vorhabenträgers im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641, Dresden-Weißig Nr. 1, Wohn- und Sportpark für die westliche Teilfläche (Flurstück 375/282 der Gemarkung Weißig) des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 zu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

I 217/93 vom 20. Dezember 1993  
I/44/94 vom 29. März 1994  
I/82/94 vom 27. Juni 1994  
IA/83/94 vom 19. Dezember 1994  
IA/86/1995 vom 25. Juli 1995

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**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 (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 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641, Dresden-Weißig Nr. 1, Wohn- und Sportpark wurde durch den Gemeinderat Schönfeld-Weißig am 25. Juli 1995 als Satzung beschlossen. Die Satzung ist mit Bescheid des ehemaligen Regierungspräsidiums Dresden vom 8. August 1995 (heute Landesdirektion Dresden) genehmigt worden. Die Bekanntmachung der Satzung und der Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden erfolgte ortsüblich am 17. August 1995. Die Satzung ist am 17. August 1995 in Kraft getreten.

Zwischen der Gemeinde Schönfeld-Weißig und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag wurde mit Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641 wirksam.

In der Planung sind die Erweiterung der bestehenden Sportanlagen (Vereinsheim und Sportplatz) in dem damals stark wachsenden Ortsteil Weißig sowie die Errichtung von Wohnungen vorgesehen.

Der Vorhabenträger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Sanierung Hoff und Partner aus Kirchheim/Neckar existiert nicht mehr und konnte deshalb die vertraglich geregelten Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen nicht weiter umsetzen. Bis auf die Erweiterung der Sportanlagen wurden keine Hochbaumaßnahmen wie z. B. die geplante Wohnbebauung westlich der Sportflächen umgesetzt. Auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle etc.) wurden nicht realisiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 22. Oktober 2020) sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 teilweise als Gemeinbedarfsflächen, als Flächen für die Landwirtschaft, als Flächen für Wald sowie als Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte dargestellt (siehe Abb. 1). Ein Teilbereich der Flächen bzw. ein Teilbereich der Flurstücke 375/282 und 375/283 der Gemarkung Weißig ist zudem von einer Darstellung aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen (weiße Fläche), d. h. die Fläche ist entsprechend als Bereich ohne rechtsgültige Aussage der vorbereitenden Bauleitplanung zu behandeln. In diesem Bereich gibt es, wie auch im übrigen Stadtgebiet, keine Fortgeltung der bisherigen Flächennutzungsplan-Ergänzung. Diese von der Darstellung ausgenommene Fläche ist Bestandteil des laufenden Schlichtungsverfahrens zwischen der Ortschaft Schönfeld-Weißig und der Landeshauptstadt Dresden über die Erfüllung der Vereinbarung zur Eingliederung der Gemeinde Schönfeld-Weißig. Gemäß dem Begleitbeschluss zum Flächennutzungsplan sind die Ergebnisse des laufenden Schlichtungsverfahrens zwischen der Ortschaft Schönfeld-Weißig und der Landeshauptstadt Dresden in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten und alle entsprechenden Flächen bis zum Abschluss des Schlichtungsverfahrens im Flächennutzungsplan weiß darzustellen. Dieser Beschluss hat zur Ausnehmung von Flächen aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan geführt und bedeutet, dass bis zum Verfahrensabschluss der Schlichtung auch keine Darstellung vorgenommen werden kann. Das Schlichtungsverfahren ist bei der Landesdirektion Sachsen angesiedelt.

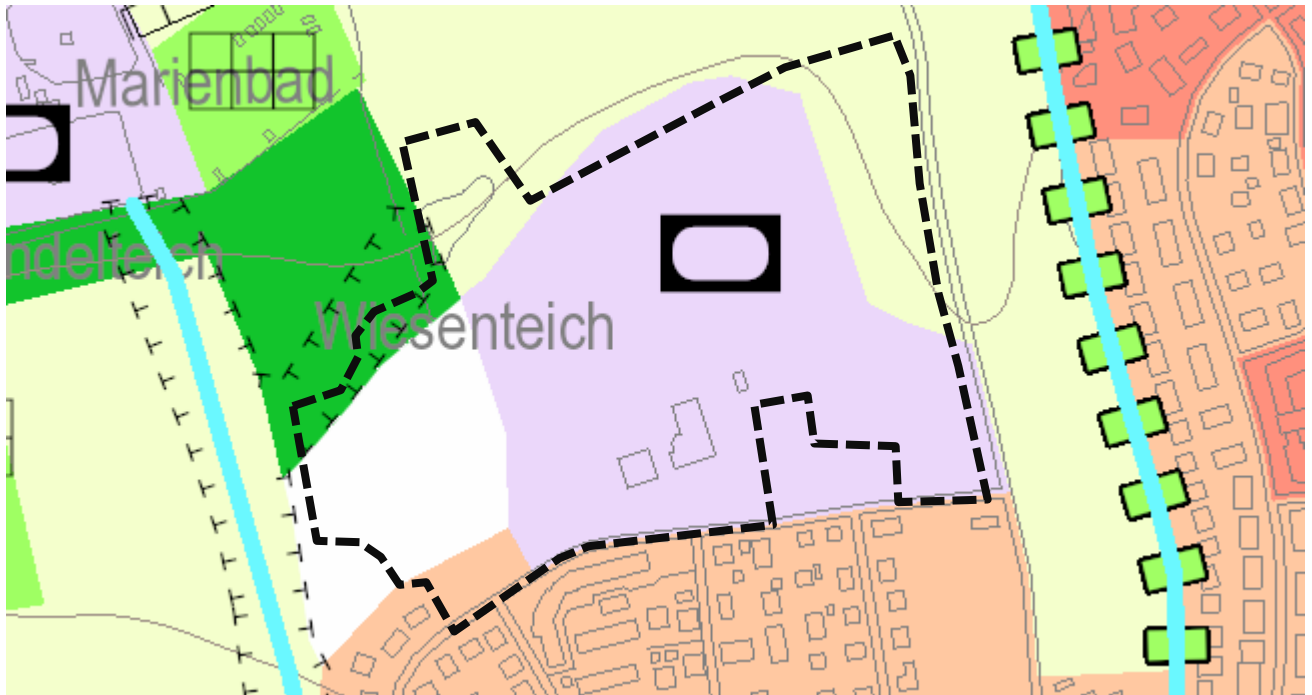


Abb. 1: Auszug FNP inkl. Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 641

### Örtliche Situation

Die gegenwärtige Situation vor Ort stellt sich wie folgt dar:

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641 festgesetzte Erweiterung der Sportflächen um ein Rasenspielfeld, einen Bolzplatz sowie Tennisplätze wurde realisiert und sind in Nutzung. Unmittelbar westlich an das vorhandene Sport- und Vereinsheim angrenzend wurde ein Bettenhaus errichtet. Das Baurecht zur Realisierung des Bettenhauses wurde über den Bebauungsplan Nr. 298, Dresden-Weißig Nr. 13, Erweiterung Sport- und Vereinshaus „Fun Fun“ geschaffen. Zudem besteht südlich sowie westlich des Bettenhauses die Stellplatzanlage für den Sportpark. Im westlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641, auf den für Wohnungsbau vorgesehenen Flurstücken 375/282 und 375/283 der Gemarkung Weißig haben sich eine ca. 1 ha große Waldfläche sowie Grünflächen entwickelt.

Die Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes, auf denen Wohnhäuser und private Stellplätze entlang der Forststraße sowie Tennishallen und eine Restaurant- und Wohnnutzung an der Forststraße/Ecke Heinrich-Lange-Straße festgesetzt sind, liegen als Grünflächen weitgehend brach. Auf einer Fläche von ca. 0,2 ha entlang der Forststraße (Flurstücke 404/3, 423/1 und 423/2 der Gemarkung Weißig) wird eine Hundeschule betrieben (befristete Genehmigung).

### Gründe für den Wechsel des Vorhabenträgers

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Schönfeld-Weißig und dem damaligen Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 verpflichtet sich dieser in § 11 Durchführungsverpflichtung das Gesamtvorhaben in 6 Bauabschnitten bis spätestens 31. Dezember 1999 abzuschließen. Die vertraglich geregelten Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen wurden nicht alle fristgemäß begonnen und infolgedessen auch nicht alle zum vereinbarten Endtermin für das Gesamtvorhaben abgeschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger existiert nicht mehr und ist damit nicht mehr in der Lage das Vorhaben durchzuführen.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist durchgeführt wird. Die Vorlage zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 wurde jedoch durch den Ortschaftsrat am 12. Dezember 2016 abgelehnt.

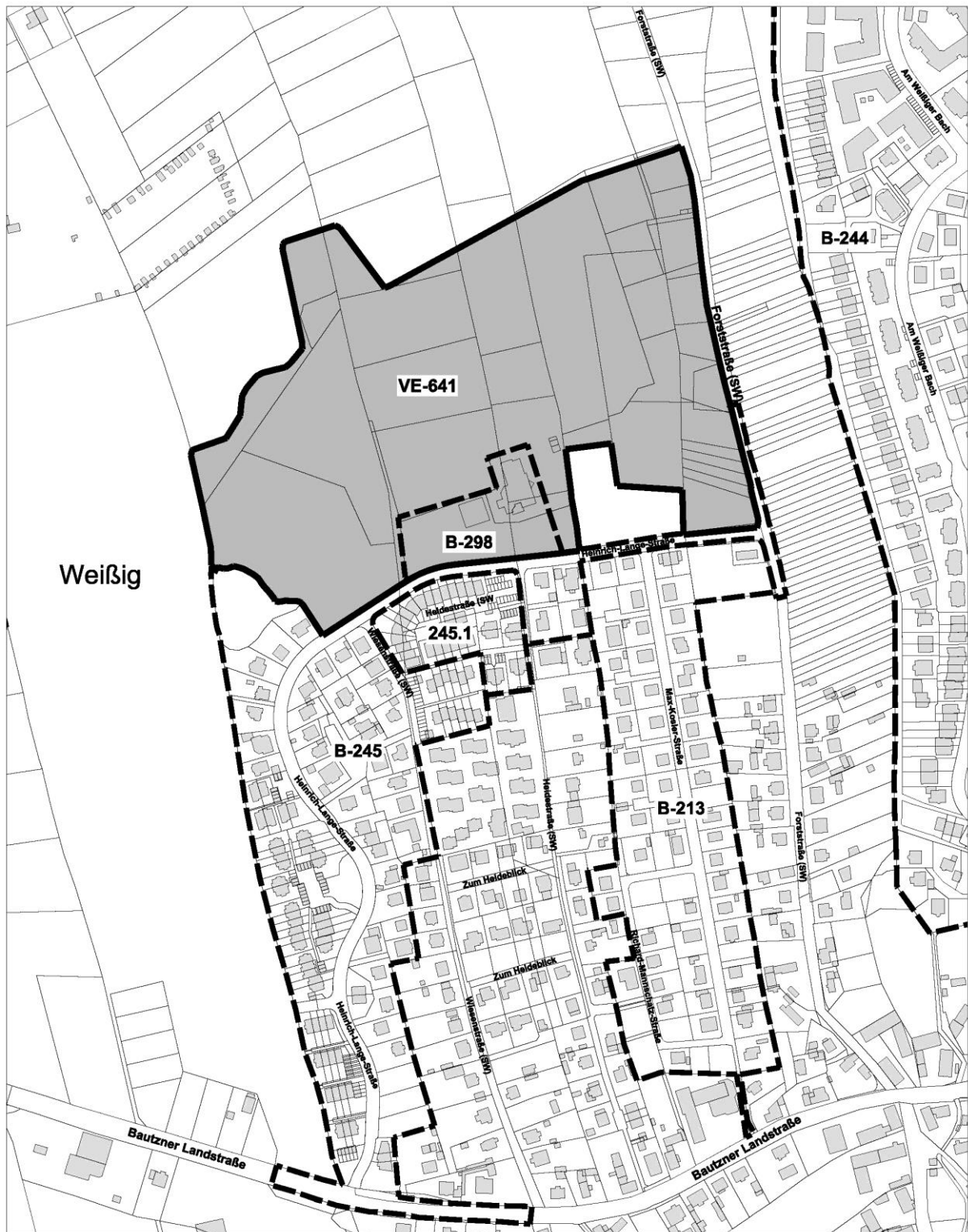
Die Wohnbauprojekt Weißig GmbH ist Eigentümer des Flurstückes 375/282 der Gemarkung Weißig und möchte nunmehr den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 (siehe Anlage 2) entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 bebauen und die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641 festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße herstellen.

Im Rahmen des Geschäftsbereichsumlaufs wurden seitens des Umweltamtes erhebliche Bedenken zu den Themen Immissionsschutzrecht, Grund- und Schichtenwasser sowie Artenschutz geäußert welche im Vorfeld der weiteren Planung durch umfangreiche Untersuchungen bzw. Gutachten auszuräumen sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 (vor ca. 25 Jahren) waren heute zwingend zu berücksichtigende Belange wie Artenschutz und angrenzende Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete) nicht bzw. nicht in der heute zu berücksichtigen Art und Weise geregelt. Ebenso unterlagen viele Fachgesetze im Umweltrecht, wie das im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641 relevante Immissionsschutzrecht Änderungen, die heute auch für ältere Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne maßgeblich sind. Daher sind entsprechende Gutachten im Vorfeld der Antragsstellung der Bauvorhaben zwingend erforderlich.

Im Hinblick darauf wurde der potenzielle Vorhabenträger in einer gemeinsamen Beratung am 01. Juni 2021 mit dem Stadtplanungsamt sowie dem Umweltamt über die erheblichen Bedenken und die erforderlichen Gutachten in Kenntnis gesetzt. Der Beauftragung der Gutachten und der Bearbeitung in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt, hat der potenzielle Vorhabenträger grundsätzlich in der Beratung am 01. Juni 2021 zugestimmt. Sollten die Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass sie einer Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, wäre im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eventuelle Befreiungen von den im Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen möglich sind. Andernfalls wäre ein neuer Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. die Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 641 unabdingbar. Auch hierüber wurde der potenzielle Vorhabenträger im Rahmen der Beratung am 01. Juni 2021 informiert.

Entsprechend § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers zunächst der Zustimmung der Gemeinde. Insofern die Zustimmung der Gemeinde erfolgt, werden die notwendigen vertraglichen Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers in den weiteren Verfahrensschritten getroffen.

## Übersichtsplan



## Legende:



Grenze des Geltungsbereichs



vorhandene B-Pläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
 Stand: Februar 2021  
 Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641, Dresden-Weißig Nr. 1,  
Wohn- und Sportpark  
Übersichtsplan verkleinert  
Maßgebend ist der Plan im Maßstab 1 : 500.  
- Nur zur Information -
- Anlage 2 Auszug der Entwicklungsflächen des Vorhabenträgers  
ohne Maßstab
- Anlage 3 Luftbild
- Anlage 4 Eigentumsverhältnisse  
ohne Maßstab  
- Nur zur Information – nicht öffentlich
- Anlage 5 Schreiben des Vorhabenträgers (Wohnbauprojekt Weißig GmbH)  
ohne Maßstab  
- Nur zur Information – nicht öffentlich

Dirk Hilbert