Begründung der Satzung
Fassung vom November 2006

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 637

Dresden-Pappritz Nr. 5, „Flurstücke 223/1 und 224/1“ (Freizeitanlage Pappritz)

- Entwurf-

gez. i. V. Steinhof

Wurff
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung

Planungsrechtliche Situation

Für die im Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellte Fläche wurde vom Gemeinderat Schönfeld-Weißig am 25.03.1996 mit Beschluss-Nr. IA/31/1996 eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 637, Dresden-Pappritz Nr. 5, „Flurstücke 223/1 und 224/1“ (Freizeitanlage Pappritz) beschlossen. Diese wurde aufgrund einer Auflage im Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresdens vom 17.05.1996 (Streichung der Festsetzung „Hotel“ im Rechtsplan und Aufnahme der textlichen Festsetzung: „Fremdenbeherbergung mit maximal 10 Zimmern und maximal je 2 Betten) am 21.05.1996 mit Beschluss-Nr. IA/89/1996 entsprechend geändert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 637 trat mit der Bekanntmachung am 05.08.1996 in Kraft.

Nach den textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen ist folgende Bebauung zulässig:

- Sporthalle mit 4 Tennisplätzen;
- Verwaltungs-/Versorgungsgebäude und Verwaltungstrakt mit Fitnessbereich, Gastronomie, Sportshop, Übungsräume für Aerobic, Jazzdance, Ballett und Tanzsport, Sauna, Solarium, Whirlpool, Fremdenbeherbergung (max. 10 Zimmer mit max. 2 Betten);
- Tiefgarage mit 15 PKW-Stellplätzen;
- 6 Tennisfreiplätze;
- 36 Freiparkplätze für PKW;
- Regenrückhaltebecken;
- Kinderspielplatz.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich der Landeshauptstadt Dresden zwischen den bebauten Bereichen der Ortsteile Pappritz und Gönnsdorf. Der in Rede stehende Bereich ist eingeschlossen von landwirtschaftlich genutzten Flächen, nordöstlich grenzen einige Kleingärten an. Im Osten befindet sich direkt anschließend ein Waldgebiet, welches zum Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ als auch zum Fauna-Flora-Habitatgebiet gehört. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die „Fernsehturmstraße“ begrenzt.

Umsetzung der Planung

Im Rahmen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 637 wurde durch den Vorhabenträger mit Baugenehmigung vom 18.09.1996 (Landratsamt Sächsische Schweiz) zeitnah der Bau der Tennishalle realisiert. Diese entsprach bereits seit Errichtung nicht den brandschutztechnischen Anforderungen. Vom Landratsamt Sächsische Schweiz wurde bereits am 22.07.97 eine Befreiung mit der Maßgabe erteilt, dass die Halle nur von max. 16 Spielern gleichzeitig genutzt werden darf. Am 18.07.06 wurde durch die Bauaufsicht Dresden die Nutzung der Halle aus brandschutztechnischen Gründen untersagt. Eine Nutzung ist derzeit nicht möglich.

Der an der Tennishalle befindliche Anbau (Blockbohlenhaus) wurde nachträglich befristet beantragt. Einer dauerhaften Aufstellung wurde nicht zugestimmt. Da jedoch das geplante Verwaltungsgebäude mit den Sanitäreinrichtungen bis dato noch nicht errichtet war, wurde der Anbau

mit Sanitär- und Umkleideeinrichtungen vorerst geduldet. Weiterhin befinden sich einige Nebengebäude ebenfalls ohne Baugenehmigung innerhalb des Geltungsbereichs.

Städtebauliche Vorgaben
Städtebauliche Zielvorstellungen unterliegen der Anpassung an die sich stetig ändernden Rahmenbedingungen. Das „Räumliche Leitbild des Dresdner Stadtumbaus“ formuliert die festgesetzten planerischen Ziele. Zum Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sind u. a. Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen und Missstände zu beheben.

Vor diesem Hintergrund stellt sich bereits über eine Zeitspanne von 10 Jahren eine städtebaulich sehr unbefriedigende Situation im Außenbereich dar, welche das Landschaftsbild nachhaltig negativ prägt bzw. erheblich beeinträchtigt.

Ziele des Vorhabenträgers /Stand der Verhandlungen
Durch den Gemeinderat Schönfeld-Weißig wurde am 21.12.1998 ein Änderungsbeschluss (Beschluss-Nr. IA/263/98) mit der Bezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 637.1, Dresden-Pappritz Nr. 5, „Flurstücke 223/1 und 224/1“ (Freizeitanlage Pappritz), 1. Änderung gefasst. Ziel der Planänderung war u. a. die Aufhebung der Beschränkung der Bettenzahl und die Zulassung eines Schwimmbereiches.

Der Vorhabenträger übergab der Landeshauptstadt Dresden einen Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans für ein über dessen Geltungsbereich hinausgehendes Plangebiet mit der Bezeichnung „Multifunktionale Freizeitanlage Pappritz, Flst.-Nrn. 222/1, 223/1, 224/1, 221 b-g“. Ziel war die Zulässigkeit einer weit höheren Hotelkapazität (100 Zimmer mit 200 Betten) in Verbindung mit einem Erlebnisbad und Freibecken sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches in das Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden- Pirna und Schönfelder Hochland“ hinein.

Die Planungsabsichten des Vorhabenträgers waren mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Eine Übereinstimmung der Planungsabsichten des Vorhabenträgers mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung (Nr. 637.1) konnte in wesentlichen Punkten nicht erzielt werden. Prüffähige Entwurfsunterlagen wurden durch den Vorhabenträger nicht eingereicht.

Infolge dessen wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 637.1 Dresden-Pappritz Nr. 5, Flurstücke 223/1 und 224/1 (Freizeitanlage Pappritz), 1. Änderung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau mit Beschluss- Nr. V4017-SB03-04 am 03.11.04 beschlossen und am 16.12.04 im Dresdner Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Vorhabenträger hielt an seinen Planungsabsichten, ein Hotel mit 100 Betten sowie Schwimmhalle und Freibecken zu errichten, fest. Die am 15.03.05 der Verwaltungsstelle Schönfeld-Weißig übergebenen Unterlagen waren weder aktualisiert (Planungsstand Mai 2001) noch wurde eine prüffähige Darlegung der Finanzierung und Umsetzung eingereicht.

Dem Vorhabenträger wurde wiederholt mitgeteilt, dass die Zulässigkeit der eingereichten Unterlagen nicht gegeben ist. Er wurde darauf hingewiesen, dass eine erneute Prüfung von Unterlagen erfolgen kann, wenn der Umfang der Beherbergungsmöglichkeiten im Baufeld für das Verwaltungsgebäude auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 637 eingehalten ist bzw. den Vorgaben entspricht.

Dieser Empfehlung kam der Vorhabenträger mit dem eingereichten Lageplan (Fassung vom 13.06.05) und Erläuterungsblatt sowie Berechnungen wiederum nicht nach. Die über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 637 hinausgehende Planung beinhaltete einen dreigeschossigen Hotelbaukörper mit Schwimmhalle und Freibecken mit der Bezeichnung „Sport- und Resorthotel Pappritz“.

Ankündigung der geplanten Aufhebung
Da der Vorhabenträger, wie im Durchführungsvertrag vereinbart, nicht mehr gewillt war eine Sport- und Freizeitanlage zu errichten sowie keinerlei Planungsaktivitäten diesbezüglich bis dato zu verzeichnen waren, wurde mit Schreiben vom 07.08.06 (siehe Anlage 8) der Vorhabenträger über die beabsichtigte Aufhebung des Satzungsverfahrens informiert und eine Frist zur Stellungnahme bis zum 04.09.06 eingeräumt.

In Folge der angekündigten Aufhebung stellte mit Schreiben vom 25.08.06 (siehe Anlage 9) der Vorhabenträger die Anfrage zur Genehmigungsfähigkeit von 50 Hotelzimmern. Gleichzeitig bat er mit Schreiben vom 06.09.06 (siehe Anlage 10) um eine 8 wöchige Fristverlängerung.

Dem Vorhabenträger wurde daraufhin erneut mitgeteilt, dass die beabsichtigte Erweiterung der Zimmeranzahl aus bereits angegeben rechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Mit Schreiben vom 19.09.06 (siehe Anlage 11) stellte der Vorhabenträger in Aussicht bebauungsplankonforme Unterlagen einzureichen, ohne sich terminlich zu äußern.

Mit Fristablauf zum 30.10.06 sind keine prüffähigen plankonformen Entwurfsunterlagen eingegangen, obwohl diese laut Schreiben des Vorhabenträgers vom 25.08.06 bereits fertiggestellt waren.

Mit Beschlussfassung des Ortschaftsrates Schönfeld-Weißig zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die Landeshauptstadt Dresden aufgefordert das Aufhebungsverfahren durchzuführen. Dieser Aufforderung kommt die Stadt hiermit nach.

Zusammenfassung
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf eine unmittelbare und zeitnahe Verwirklichung des festgelegten Vorhabens gerichtet, das in der Zusammenarbeit zwischen Vorhabenträger und Gemeinde (hier: Landeshauptstadt Dresden) geplant und ausgeführt werden soll. Wird die Planung nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll diese gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden.

Mit dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.03.96 sowie dem 1. Nachtrag vom 18.03.98 (§ 11 Durchführungsverpflichtung) verpflichtete sich der Vorhabenträger binnen 3 Monate die Baugenehmigung für das Gesamtvorhaben zu beantragen und binnen 12 Monate ab Bestandskraft der Baugenehmigung das Vorhaben im Rohbau fertig zu stellen.

Sämtliche Fristen sind ergebnislos verstrichen. Durch den Vorhabenträger wurde lediglich die Tennishalle realisiert, die jedoch auf Grund erheblicher, und nur mit großem Kostenaufwand zu beseitigender, brandschutztechnischer Mängel derzeit nicht nutzbar ist. Der überwiegende Teil des Gesamtvorhabens wie Verwaltungsgebäude, Tiefgarage und kompletter Freibereich, Regenrückhaltebecken, als auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht umgesetzt. Der Erschließungsverpflichtung ist der Vorhabenträger ebenfalls nicht nachgekommen. Die Frage ob irgendeine Verpflichtung aus dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben- und Erschließungsplan seitens des Vorhabenträgers erfüllt wurde, kann jedoch dahinstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Möglichkeit weit über den im Durchführungsvertrag vereinbarten und mit Vertragsstrafe bewehrten Zeitrahmen hinaus gegeben, sein Vorhaben entsprechend den Festsetzungen, auf den in seinem Eigentum befindlichen Flächen zu verwirklichen.
Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden keine prüf- und genehmigungsfähigen Pläne vorgelegt. Ein Bauantragsverfahren wurde nicht eröffnet. Die eingereichten Planunterlagen entsprachen nicht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes - somit auch nicht den dem Plan und Vereinbarung zugrundeliegenden Planungszielen und waren demzufolge nicht genehmigungsfähig. Diese Bedenken wurden dem Vorhabenträger im zurückliegenden Zeitraum mehrfach schriftlich und mündlich dargelegt.
In Anbetracht dessen muss davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenträger weder Willens noch in der Lage ist, das Vorhaben plankonform durchzuführen.
Infolge dessen, sowie auf Grund der sich als regelungsbedürftig darstellenden unbefriedigenden städtebaulichen Situation, sollte wie vorgeschlagen beschlossen werden.