

<b>Beschlussvorlage Nr.</b> <b>058/2022</b>	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	05.05.2022 19.05.2022	Vorberatung Beschlussfassung

**Betreff:**

Neubau einer Wohnanlage inkl. Stellplätzen - Stellungnahme der Gemeinde

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum

Neubau einer modernen Wohnanlage „Zum Heidenauer Elbblick“ inkl. Stellplätzen;  
Dresdner Str. 25, 01809 Heidenau;  
Flurstück 55/1; Gemarkung Mügeln;

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 69 Abs. 1 SächsBO zu erteilen.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

keine

**Erläuterung:**

Der Bauherr hat am 21.03.2022 die Bauantragsunterlagen zu o. g. Vorhaben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Pirna eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 29.03.2022 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 25.05.2022 aufgefordert.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 06/2 „Heinrich-Zille-Straße“, für den gemäß Beschluss des Stadtrates Heidenau vom 26.11.2020 (Vorlagen-Nr. 108/2020) ein erneutes Aufhebungsverfahren eingeleitet wird. Dem Bauantrag nach § 63 (SächsBO) liegt ein Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 2 BauGB bei.

Der Vorhabenstandort liegt in der Mitte Heidenaus, im Ortsteil Mügeln. Im Norden befindet sich eine Seniorenwohnanlage, im Osten und Süden Wohnbebauung und im Westen eine Grünanlage sowie die Gastwirtschaft „Drogenmühle“. Gegenwärtig steht auf dem Grundstück die Ruine des ehemaligen Gebäudes in seinen Grundmauern. Das Nebengelass wurde bereits abgebrochen.

Zum Antragsgegenstand gehören zwei Wohnungsneubauten, eine Stellfläche für PKW sowie Grünanlagen. Ein in der Grundfläche rechteckiges Wohngebäude (Haus 1) mit Walmdach und leicht hervorgehobener Eckausbildung soll an der Ecke Dresdner Straße/ Elbstraße errichtet werden. In dem Gebäude sollen auf 3 Etagen und im Dach zwei 4-Raum- sowie sechs 5-Raum-Wohnungen entstehen. Das zweite, in seiner Fassade zweigeteilt wirkende, längliche Wohngebäude (Haus 2) mit Satteldach, ist von der Dresdner Straße aus hinter Haus 1, giebelständig an der Elbstraße geplant. In dem Gebäude sollen auf 3 Etagen und im Dach vier 3-Raum- und sechs 6-Raum-Wohnungen entstehen. Im Zuge der Erfüllung von hochwasser-schützenden Festsetzungen im Bebauungsplan, sollen die Erdgeschosse erst bei 0,80 m über dem Bodenniveau beginnen. Um Retentionsraum zu schaffen, sind die Keller flutbar geplant. Die Wohnfläche der beiden Gebäude beträgt insgesamt 1.772 m<sup>2</sup>.

Geplant ist die Vermarktung als Eigentumswohnungen.

Die in den Antragsunterlagen angegebenen 18 PKW-Stellplätze sollen von der Dresdner Straße her, südlich Haus 1 erschlossen werden. In Keller- und Abstellräumen stehen 45 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Geplant sind überdies die Errichtung eines Spielplatzes, eines Abfallsammelplatzes sowie die Gestaltung der Grünflächen.

Das Vorhaben soll mit Fernwärme beheizt werden. Die Angabe der Nutzung von Holz legt nahe, dass zusätzlich Kamine in die Wohnungen integriert werden sollen.

#### Bewertung des Vorhabens:

Das Grundstück 55/1 der Gemarkung Mügeln befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 06/2 „Heinrich-Zille-Straße“, der sich durch Beschluss des Stadtrates Heidenau vom 26.11.2020 (Vorlagen-Nr. 108/2020) im eingeleiteten Aufhebungsverfahren befindet. Hauptgrund für die Aufhebung ist die Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Bebauungsplan weist jedoch noch weitere Mängel auf, die ebenfalls Einfluss auf die Bewertung des Antragsgegenstandes haben. Unter anderem wurden in dem o. g. Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Bestandsgebäuden getroffen. Im gesamten Plangebiet fehlen die Baufelder sowie die entsprechenden Festsetzungen. Es wird angenommen, dass der Plangeber nicht beabsichtigte, Bestandsgebäude nicht zu ersetzen. Die Feststellung dieses Umstandes sowie der Einleitungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes M 06/2 „Heinrich-Zille-Straße“ sind Grundlage für die Bewertung des Vorhabens sowie die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Da im Bebauungsplan aus vorbenannten Gründen keine Festsetzungen für die Erhaltung der Bestandsgebäude vorgegeben werden, wird davon ausgegangen, dass eine Wieder-/ Neuerrichtung in ähnlicher Form von Plangeber gewollt ist und dem Planziel nicht entgegensteht. Die Bewertung erfolgt demgemäß nach den Bedingungen von § 34 BauGB. Dafür werden Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie die Erschließung geprüft und bewertet.

Der Antragsgegenstand ist für die Wohnnutzung vorgesehen. Diese entspricht der Art der umgebenden Nutzung.

Die Gebäudekubatur des Vorhabens hat in der Grundfläche eine geringere Ausdehnung als die ehemalige, nur noch in Ruinen vorhandene Bebauung. Diese betrug mit dem ebenfalls bereits abgerissenen Nebengelass 1.076 m<sup>2</sup>, was einem Versiegelungsgrad (GRZ) von ca. 66 % entspricht. Für allgemeine Wohngebiete ist nach § 4 i. V. m. § 17 BauNVO eine maximale GRZ von 0,4 (40 %) + eine Überschreitung für Nebenanlagen von weiteren 50 % zulässig (demnach GRZ<sub>max</sub> 0,6). Für das Neubauvorhaben mit den beiden Gebäuden wird eine Grundfläche von 554 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden für die mit Ökopflaster geplante Fläche der PKW-Stellplätze ca. 431 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche benötigt. Diese verringert sich aufgrund der Durchlässigkeit des Werkstoffs für Niederschlag, um 50 %. Die Neuversiegelung für die geplante Wohnbebauung liegt nun bei 34 % (1.629 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche/ 554 m<sup>2</sup> Neubebauung) und für die Nebenflächen bei 13 % (1.629 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche/ 431 m<sup>2</sup> PKW-Stellflächen/ Zufahrten/ Wege). Mit 0,47 (47 %) liegt das Neubauvorhaben somit im zulässigen Bereich für allgemeine Wohngebiete. Auch die Dachform entspricht der gegenwärtigen Neuplanung. Die Geschossigkeit wurde um ein Geschoss erhöht. Dies hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, da die umgebende Bebauung ebenfalls 3 bis 4 Geschosse aufweist.

Die Bauweise (Art und Stellung der Gebäude) sowie die Grundfläche die überbaut werden soll (Lage/ Anordnung der Gebäude im Grundstück) entsprechen dem Vorbestand bzw. der vorhandenen umgebenden Bebauung. Die Erschließung ist mit der Lage an der Dresdner

Straße/ Elbstraße gesichert.

Das Vorhaben wahrt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

Die PKW-Stellplätze werden mit 18 Stellplätzen in der Planung berücksichtigt. Gemäß der Richtzahltabelle § 49 Nr. 1.1 VwV SächsBO sind je Wohneinheit 1 bis 2 Stellplätze für PKW vorzuhalten, sodass sich ein Bedarf von 18 bis 36 PKW-Stellplätzen ergibt. Die angegebene Anzahl von 18 Stellplätzen für PKW ist demnach ausreichend.

Als Grundlage für die Berechnung der notwendigen Fahrradstellplätze werden gemäß Richtzahltabelle § 49 Nr. 1.1 VwV SächsBO pro Wohneinheit 1 bis 2 Stellplätze erforderlich. Dadurch ergibt sich ein Fahrradstellplatzbedarf von 18 bis 36 Stellplätzen. Die Anzahl von 45 Stellplätzen ist demnach ausreichend.

Im Hinblick auf den Befreiungsantrag war zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB erfüllt sind. Demgemäß kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und

1. die Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Grundzüge der Planung sind aufgrund der vorbenannten Ausführungen nicht berührt. Da sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Nutzung und Bebauung in die Umgebung einfügt, ein städtebaulicher Missstand (Ruine) beseitigt wird und auch sonst keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung erkennbar sind, ist es überdies städtebaulich vertretbar. Überdies würde die Durchführung des Bebauungsplanes M 06/2 „Heinrich-Zille-Straße“ aufgrund der fehlenden Baufenster unter den Bestandsgebäuden, durch die das Grundstück mit Aufgabe der Vornutzung lediglich für Nebenanlagen oder als Grünfläche genutzt werden könnte, zu einer nicht beabsichtigten Härte führen.

Somit liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend vor. Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt. Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

### **Anlagen:**

Anlage 058/2022-1: B-Plan M 06/2 „H.-Z.-Str.“

Anlage 058/2022-2: Lageplan

Anlage 058/2022-3: Visualisierung

Anlage 058/2022-4: Bauherr (nicht öffentlich)

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!