

Beschlussvorlage Nr. 010/2025



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Förster, Marie
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

| Beratungsfolge | Status | Termin | Behandlung |
|-----------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Bauausschuss | nicht öffentlich | 13.02.2025 | Vorberatung |
| Stadtrat | öffentlich | 27.02.2025 | Beschlussfassung |

Betreff:

**Neubau einer Produktionshalle für die Herstellung von Betonfertigteilen mit Kranbahn
- Stellungnahme der Gemeinde**

Beschlusstext:

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

Neubau einer Produktionshalle für die Herstellung von Betonfertigteilen mit Kranbahn;
Hauptstraße 68, 01809 Heidenau;
Flurstücke 288/21; 288/19 der Gemarkung Heidenau

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

Finanzielle Auswirkungen:

keine

| Auswirkungen auf den Haushalt | HH-Jahr: |
|---|----------|
| Buchungsstelle : | |
| Beträge in € | |
| • Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung | |
| • Mittelbedarf | |
| Folgeaufwand (jährlich) | |
| • davon Sachkosten | |
| • davon Personalkosten | |
| Folgertrag (jährlich) | |

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Erläuterung:

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben am 11.12.2024 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 30.12.2024 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 19.02.2025 aufgefordert. Diese verschiebt sich um 9 Tage auf den 28.02.2025, da die Frist zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwei Monate, ab Eingang bei der Gemeinde, beträgt.

Das Vorhaben umfasst den Neubau einer Produktionshalle für die Herstellung von Betonfertigteilen mit Kranbahn auf den Flurstücken 288/19 und 288/21 der Gemarkung Heidenau, an der Hauptstraße 68 in 01809 Heidenau.

Auf dem betreffenden Grundstück ist derzeit eine Bestandsbebauung vorhanden, welche aus mehreren ein- und zweigeschossigen Gewerbehallen und Schuppen besteht. Weiterhin sind befestigte Verkehrsflächen vorhanden. Das neue eingeschossige Gebäude soll auf einer bisher freien, als Lagerfläche genutzten Fläche entstehen. Es handelt sich hierbei um eine Produktionshalle mit einem Hausanschlussraum und einem Sanitärbereich.

Das geplante Objekt hat eine rechteckige Grundfläche und erstreckt sich über ein Vollgeschoss. Die äußeren Abmessungen des Gebäudes betragen etwa 27 m x 58 m, weshalb die Bruttogrundfläche ca. 1570 m² beträgt.

Bei der Montagehalle handelt es sich um eine Stahlbeton- Skelettbauweise mit gedämmten Massivbauwänden im Sockelbereich mit Tor- und Fensteranlagen und einer darüber angeordneten gedämmten Sandwichpaneel- Fassade. Das Dachtragwerk besteht aus Stahlbetonbindern mit Trapezaufgabe, Dämmung und einem Gründach mit Photovoltaikanlagen als harte Bedachung.

Das Gebäude ist befahrbar und erhält eine entsprechende Stahlbetonplatte.

Es sind zwei neue PKW- Stellplätze und zwei neue Fahrradabstellplätze, gemäß Sächsischer Stellplatzverordnung, angedacht. Letztere befinden sich im Innenhof des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 288/21 mit Zugang zum Sozialbereich aller Mitarbeiter der Liegenschaft.

Dem Bauantrag zugehörig sind auch zwei Anträge auf Abweichung nach §67 Abs. 1 SächsBO. Demnach handelt es sich bei dem ersten Antrag um eine Abweichung der zulässigen Brandabschnittsgröße, welche um 18m überschritten wird, sowie um die Überschreitung der Rettungsweglänge um 40m. Der zweite Antrag beinhaltet eine Abweichung von der Forderung nach einem barrierefreien WC in der Produktionshalle.

Bewertung des Vorhabens:

Die Flurstücke 288/19 und 288/21 der Gemarkung Heidenau befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind im Rahmen der rechtswirksamen, am 20.12.2012 in Kraft getretenen „Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau“ zu beurteilen.

Demnach befindet sich das benannte Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet zulässig ist.

Das Vorhaben fügt sich zudem nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach § 17 BauNVO ist in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Orientierungswert angegeben. Dieser wird im Rahmen des geplanten Bauvorhabens nicht überschritten.

Positiv hervorzuheben ist auch die Planung eines Gründachs sowie der Photovoltaikanlagen. Dies leistet einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz und der Energiewende.

Das Vorhaben wahrt gemäß den Angaben die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (umfassende Belichtung und Belüftung).

Das Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild nicht (keine Beeinträchtigung eines weiträumigen schützenswerten Siedlungsbereiches).

Die verkehrliche, trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind durch öffentliche sowie interne Infrastrukturanlagen gesichert.

Für das Vorhaben wurde die erforderliche Stellplatzanzahl gemäß Richtzahlentabelle § 49.1.2 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) ermittelt. Der Planer hat sich an der Stellfläche für „Handwerks- und Industriebetriebe“ aus der Richtzahlentabelle orientiert (1 Stellplatz je 3 Beschäftigte). Die Nutzung wird in dem Vorhaben ausgeübt.

Aufgrund der dort sechs arbeitenden Personen ergibt sich eine erforderliche Stellplatzanzahl von zwei PKW-Stellplätzen. Die geplante Anzahl von zwei PKW- Stellplätzen ist demnach ausreichend.

Für die Ermittlung der Fahrradstellplätze hat sich der Planer ebenfalls gemäß Richtzahlentabelle § 49.1.2 VwVSächsBO an „Handwerks- und Industriebetriebe“ orientiert. Diese sieht 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte vor.

Damit ergibt sich ein Gesamtbedarf von zwei Fahrradabstellplätzen. Die angegebene Anzahl von zwei Fahrradstellplätzen ist demnach ausreichend.

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 010/2025-1: Lageplan

Anlage 010/2025-2: Grundriss

Anlage 010/2025-3: Schnitt

Anlage 010/2025-4: Ansicht 1

Anlage 010/2025-5: Ansicht 2

Anlage 010/2025-6: Dachaufsicht

Anlage 010/2025-7: Bauherr / Baukosten (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!

| Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 010/2025 | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gremium (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"/> |
| Schriftführer (Unterschrift) | | | |