

Beschlussvorlage Nr. 074/2025



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	12.06.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	26.06.2025	Beschlussfassung

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan KS 04/1 „Wohnquartier Pechhüttenstraße“ -
Aufstellungsbeschluss**

Beschlusstext:

Der Stadtrat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KS 04/1 „Wohnquartier Pechhüttenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauGB und § 12 BauGB, mit folgendem Geltungsbereich gemäß Anlage 074/2025-1 aufzustellen:

Gemarkung Kleinsedlitz:
Flurstücke Nr. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5 und Flurstück Nr. 1/6 (Teilfläche)

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
<ul style="list-style-type: none">Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
<ul style="list-style-type: none">Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
<ul style="list-style-type: none">davon Sachkosten	
<ul style="list-style-type: none">davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Sämtliche Kosten, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB zusammenhängen (z.B. für Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltprüfung etc.), werden durch den Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Kommune zu schließenden städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB getragen.

Erläuterung:

Planungsanlass und -erfordernis:

Im Flächennutzungsplans (FNP) sind die zu überplanenden Flurstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung bezieht sich auf die frühere Verwaltungs-, Wohn- und Ausbildungsstätte des Christlichen Jugenddorfwerks (CJD) Heidenau einschließlich der in Randbereichen baumbestanden und mit einem Naturlehrpfad ausgestalteten Freifläche. Aufgrund von Umstrukturierungen und Neuausrichtungen des CJD hat dieses den Standort zunächst grundsätzlich aufgegeben und im Nachgang privatwirtschaftlich veräußert. Der jetzige Grundstückseigentümer vermietet das Flurstück 1/3 Gemarkung Kleinsedlitz und die darauf vorhandene Bebauung momentan an das CJD. Das CJD betreibt noch eine Wohngruppe, welche aber mittelfristig einen geeigneteren Standort benötigt. Die Bebauung des ehem. Schloss Lützow erhielt für die Sanierung als Mehrfamilienhaus bereits 2021 eine Baugenehmigung.

Ein Teil der betroffenen Flächen befindet sich laut gemeindlicher Abgrenzungssatzung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und/oder städtebaulichen Neuordnung sowie der Zusammenhänge hinsichtlich der überwiegend unbebauten Außenbereichsfläche im Ostteil des Planungsraumes soll eine übergreifende städtebauliche Satzung erreicht werden. Eine geeignete Revitalisierung der brachgefallenen Flächen ist somit städtebaulich erwünscht.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 BauGB das zielführende bauplanungsrechtliche Instrument.

Die Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte durch Schreiben der Ventar Immobilien AG vom 28.02.2022 sowie der Modifikation des Antrags mit Schreiben vom 30.04.2025. Diesem Ansinnen soll aus dem besonderen Interesse der Stadt zur Wiederbelebung des exponierten Standortes mit dem vorliegenden Beschluss gefolgt werden.

Der Stadtrat hat mit dem Beschluss 096/2021 für eine angemessene Entwicklung des Gebietes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB, um im Antragsverfahren nach § 63 SächsBO nicht lösbare Konflikte hinsichtlich Versiegelung, Erschließung, Verkehr und Ausgleich städtebaulich und wirtschaftlich handlungsbezogen zu bewältigen empfohlen.

Planungsziele:

Planerisches Ziel ist die Umnutzung leerstehender erhaltenswerter Bebauung und die Beseitigung brachgefallener Nebenanlagen sowie die Ergänzung von einer an die Umgebung angepassten Wohnbebauung.

Im Mittelpunkt des Geltungsbereiches und dieser Nutzung steht die Sanierung und der Umbau des dominierenden sogenannten „Schloss Lützow“, wobei das Bestandsgebäude als Kulturdenkmal und die umliegenden Außenanlagen als Gartendenkmal geschützt sind. Es handelt sich hier um eine herrschaftliche Villa mit Turmaufbau, aufwändigem Eingangsvorbau, streng gegliederter Putzfassade und angeschlossenem Garten. Das frühere Wohnhaus eines in der Region tätigen Unternehmers, das im Laufe der Zeit u.a. als Heim- und Bildungsstätte diente, zeigt sich im Stil der Neorenaissance und ist insbesondere für die mit Denkmälern nicht überdurchschnittlich ausgestattete Stadt Heidenau baugeschichtlich von erheblicher Bedeutung. Hier ist im Einzelnen die denkmalgerechte bauliche Ertüchtigung und behutsame Umgestaltung des Gebäudeinneren sowie die denkmalorientierte Wiederherstellung der ursprünglichen parkartigen Grün- und Verkehrsflächen einschließlich bepflanztem Rondell und befestigter Vorfahrt vorgesehen. Für die Sanierung als Mehrfamilienhaus wurde bereits 2021 eine Baugenehmigung erteilt.

Die Neubebauung soll nach gegenwärtigen Zielstellungen voraussichtlich zwei bis drei Vollgeschosse, ein in die Hanglage eingeordnetes Parkdeck aufweisen und sich dem „Schlossbau“ baukörperseitig bzw. gestalterisch in Form eines ortstypischen Städtebaus unterordnen. Dabei sollen räumliche Bezüge zum „Schlossgebäude“ hergestellt werden und prägende Grünstrukturen wie die Alleebepflanzung zur Pechhüttenstraße zugunsten der grünordnerischen „Einbettung“ der Neubebauung weitgehend erhalten bleiben. Weiterer Bestandteil der Nutzungskonzeption ist eine zurückhaltende Wohnbebauung westlich der dominanten schlossähnlichen Villa. Dazu sollen nicht denkmalgeschützte schlichte Wohn- und ehemalige Remisenbauten sowie brachgefallene Gewächshäuser und andere Nebenanlagen zurückgebaut werden, um die notwendige Baufreiheit zu schaffen. Im Nachgang sollen kleine Mehrfamilienhäuser mit Höhenbegrenzung von zwei Vollgeschossen mit einem ortstypischen Satteldach errichtet werden können. Dabei soll eine unaufdringliche bzw. gestalterisch abgestimmte Bauausformung gewährleistet werden, die mit einer standortüblich großzügigen Durchgrünung korrespondiert. Um die beabsichtigte weitgehende und sichtachsenberücksichtigende Freistellung der „Schlossvilla“ nicht durch interne Verkehrsanlagen etc. zu gefährden, wird für die westliche Wohnbebauung die separate Erschließung über die Sedlitzer Straße bevorzugt. Der flächenmäßig größere Teil des Grundstücks wird nicht Teil des Geltungsbereiches und soll in einer landschafts- und naturschutzgerechter Art als Parkanlage erhalten bleiben.

Zusammengefasst soll ein prägnantes Ensemble entstehen, dass durch seine herausragende Architektur dem außergewöhnlichen Standortcharakter entspricht.

Abgrenzung Planungsgebiet:

Das zur Überplanung anstehende Gebiet umfasst vier Flurstücke und Teile eines fünften Flurstücks in der Gemarkung Kleinsiedlitz und weist insgesamt eine Größe von ca. 19.500 m² auf.

Es grenzt im Westen an die Sedlitzer Straße mit gehöftgeprägter Einzelbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Nördlich befinden sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers zur Bauleitplanung stehende weitläufige Hangflächen mit parkähnlicher, gartenbaulicher und waldartiger Gestaltung sowie „fließenden“ Übergängen zum Planungsgebiet. Im Osten schließt sich eine überwiegend historische, villenähnliche Bebauung mit zumeist starker Durchgrünung an. Südlich befindet sich die Pechhüttenstraße mit relativ aufgelockerter bzw. weiter nachverdichtender Einfamilienhausbebauung (Geltungsbereich Bebauungsplan KS 02/1 „Bäckerweg“).

Planungsverfahren:

Aufgrund dessen, dass es sich bei der Planung um ein konkretes Vorhaben mit einem dazugehörigen Vorhabenträger handelt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (i.V.m. § 8 BauGB, s.o.) aufzustellen. Die beiden Hauptbestandteile dieses Bebauungsplantyps sind der Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zum Vorhaben und zur Erschließung) sowie ein Vertrag, mit dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließung einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 28.02.2022 sowie mit Modifikation mit Schreiben vom 30.04.2025 den Antrag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben wurde im Rahmen mehrerer Beratungstermine konkretisiert und entsprechende Unterlagen zur Nutzungs-, Bauungs- und Unternehmenskonzeption wurden durch den Vorhabenträger und das beauftragte Planungsbüro an die Stadtverwaltung Heidenau übergeben. Im Folgenden ist bereits ein Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB erstellt worden. Weiterhin ist der Durchführungsvertrag (Fristsetzung, Kostenübernahme, Erschließungsanlagenüberlassung etc.) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Mittels umfassender Partizipation der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) sollen die planungsrelevanten Belange sorgfältig und umfänglich erfasst und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen werden. Dies stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sicher.

Anlagen:

Anlage 074/2025-1: Lageplan und Geltungsbereich

Anlage 074/2025-2: Entwurf V+E-Plan

Bürgermeisterin

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.: 074/2025			
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)			