STADT HEIDENAU
- Die Bürgermeisterin -

Heidenau, 01.09.2025

Beschlussvorlage Nr. 092/2025

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

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	11.09.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	25.09.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit 72 WE - Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

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

Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 72 WE und verbindendem Untergeschoß mit einer Großgarage mit 72 Stellplätzen sowie Nebenräumen, Technikbereichen und Treppenhaus mit Aufzug unter jedem Gebäude, Tiefgaragenzufahrt, verbindender Außenbereich mit Gemeinschaftsflächen und priv. Gartenbereichen sowie integrierten Fahrradstellplätzen;
Hermann- Löns- Straße, 01809 Heidenau;
Flurstück 239/11 der Gemarkung Mügeln

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	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

keine

Erläuterung:

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben am 04.08.2025 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 07.08.2025 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 06.10.2025 aufgefordert.

Das Vorhaben umfasst den Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 72 Wohneinheiten (WE) und verbindendem Untergeschoß mit einer Großgarage mit 72 Stellplätzen sowie Nebenräumen, Technikbereichen und Treppenhaus mit Aufzug unter jedem Gebäude, Tiefgaragenzufahrt, verbindender Außenbereich mit Gemeinschaftsflächen und priv. Gartenbereichen sowie integrierten Fahrradstellplätzen auf dem Flurstück 239/11 der Gemarkung Mügeln.

Die innerstädtische, vormals durch das Bauunternehmen Kutter gewerblich genutzte und gegenwärtig brachliegende Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dienen. Die derzeit mindergenutzte Fläche weist einen hohen Versiegelungsgrad von über 66% auf, diverse eingeschossige Gebäude (zwei Hallen, eine Baracke, ein Carport) mit Höhen von bis zu 8m wurden bereits im Frühjahr/ Sommer 2023 abgerissen. Das dazwischenliegende Gelände ist überwiegend mit Beton/ Betonplatten und in den Außenbereichen bereichsweise mit Schotter befestigt. Nur an den Randbereichen des Flurstückes sind unbefestigte, mit Gras und Kraut bewachsene Flächen vorhanden. Die geplante Nutzung dient der Deckung der Nachfrage nach Geschosswohnungen für Familien in der Stadt Heidenau.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch südwestlich angrenzende gemischte Bauflächen bis zur Dresdner Straße, die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung an der Hermann-Löns-Straße, die nordöstlich angrenzenden Kleingärten und die südöstlich angrenzende private Gartenfläche mit Gehölzbestand.

Die sechs neuen Gebäude weisen eine Wohnfläche von insgesamt 6127,25m² und eine Nutzfläche von 1731,71m² auf. Die geplanten Objekte haben eine rechteckige Grundfläche und erstrecken sich über vier Vollgeschosse. Die Wohngebäude sollen in einer Stahlbeton-Bauweise mit Fernheizung errichtet werden.

Auf der Freifläche zwischen den o.g. Gebäuden soll eine „grüne Mitte“ errichtet werden, die unter anderem einen Spielplatz und eine Grillecke für die Mieterinnen und Mieter enthält.

Es sind 72 PKW- Stellplätze und 90 Fahrradabstellplätze, gemäß Sächsischer Stellplatzverordnung, angedacht. Die PKW- Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage, die Fahrradabstellplätze werden oberirdisch zur Verfügung gestellt.

Bewertung des Vorhabens:

Das o.g. Flurstück obliegt dem Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“, welcher seit 01.08.2025 rechtskräftig ist.
Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, […] die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Neben dem Bauantrag reichte der Bauherr auch zwei Anträge auf Abweichung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein. Zum einen wird eine geringfügige Überschreitung des Baufeldes und der Gebäudetiefe von 16m im Bereich der Sicherheitstreppenhäuser um ca. 0,52m beantragt, zum anderen eine Abweichung von Pflanzgebot Nr. 2.
Hierbei werden die Grundzüge der Planung sowie nachbarschaftliche Belange nicht berührt, das planerische Anliegen einer „grünen Mitte“ kann dadurch besser umgesetzt werden.

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 dabei an Ein-/ und Mehrfamilienhäusern und sonstigen Wohnungen orientiert (1- 2 Stellplätze pro Wohnung). Die erforderliche Mindestanzahl von 72 PKW- Stellplätzen wird eingehalten. Es sind 90 Fahrradstellplätze geplant, die angegebene Anzahl von 90 Fahrradstellplätzen ist demnach ausreichend.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ werden nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 092/2025-1: Lageplan
Anlage 092/2025-2: Grundriss UG
Anlage 092/2025-3: Grundriss EG
Anlage 092/2025-4: Grundriss DG
Anlage 092/2025-5: Geländeschnitt
Anlage 092/2025-6: Ansicht West
Anlage 092/2025-7: Bauherr/Vorhabenwert (nicht öffentlich)

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.: 092/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			