

Beschlussvorlage Nr. 136/2025



Dez/Amt: II / 60.

Bearbeiter: Förster, Marie

Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	04.12.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	18.12.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Neubau einer modernen Wohnanlage „Zum Heidenauer Blick“, - Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt,

1. dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum

Neubau einer modernen Wohnanlage „Zum Heidenauer Blick“ bestehend aus 3 miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit 18 Wohnungen, Außenanlage mit Ausbildung als Retentionsraum und Stellplatzanlage;
Flurstück 55/1 der Gemarkung Mügeln in 01809 Heidenau

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

2. dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans M 06/2 „Wohnungsbaugebiet Heinrich-Zille-Straße“ nach § 31 Absatz 2 BauGB zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Keine

Erläuterung:

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben am 09.09.2025 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 16.09.2025 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 10.11.2025 aufgefordert. Aufgrund der Nachreichung von Unterlagen verlängert sich die Frist auf den 20.12.2025.

Das Vorhaben umfasst den Neubau einer modernen Wohnanlage „Zum Heidenauer Blick“ bestehend aus 3 miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit 18 Wohnungen, Außenanlage mit Ausbildung als Retentionsraum und Stellplatzanlage auf dem Flurstück 55/1 der Gemarkung Mügeln in 01809 Heidenau.

Gegenwärtig steht auf dem Grundstück die Ruine des ehemaligen Gebäudes in seinen Grundmauern, das Nebengelass wurde bereits abgebrochen.

Das geplante Objekt mit einer Grundfläche von 1132 m² verteilt sich auf drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen und erstreckt sich über vier Vollgeschosse. Ein offener Verbinder schafft räumliche Leichtigkeit zwischen den Baukörpern. Hier befinden sich die Technikflächen und Haupteinschließung, während im Untergeschoss Fahrradstellplätze und zusätzliche Abstellräume Platz finden. Die gesamte Wohnfläche des Gebäudes umfasst 1680 m². Sie verteilt sich auf 18 Wohneinheiten.

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung. Das geplante Objekt orientiert sich an der Bestandsbebauung, weshalb die Firsthöhe die der umliegenden Bebauung nicht überschreitet.

Es sind 18 PKW-Stellplätze und 18 Fahrradstellplätze, gemäß Sächsischer Bauordnung, angedacht. Die PKW-Stellplätze werden oberirdisch errichtet, die Fahrradstellplätze befinden

sich im Untergeschoß des Verbinderbaus. Geplant sind zudem die Errichtung eines Spielplatzes, eines Abfallsammelplatzes sowie die Gestaltung der Grünflächen.

Bewertung des Vorhabens:

Das o.g. Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans M 06/2 „Wohnungsbaugebiet Heinrich-Zille-Straße“, welcher seit 12.11.1999 rechtskräftig ist.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 einen Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans M 06/2 „Wohnungsbaugebiet Heinrich-Zille-Straße“ bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein. Demnach soll hinsichtlich der Baufenster und der Firstrichtungen befreit werden, da der o.g. Bebauungsplan für Bestandsgebäude keine Festsetzungen hinsichtlich der Baufenster trifft. Hierbei werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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. Die Planung orientiert sich dabei an Ein-/ und Mehrfamilienhäusern und sonstigen Wohnungen (1-2 Stellplätze pro Wohnung). Die erforderliche Mindestanzahl von 18 PKW-Stellplätzen wird eingehalten. Es sind 18 Fahrradstellplätze geplant, die angegebene Anzahl von 18 Fahrradstellplätzen ist demnach ausreichend.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes M 06/2 „Wohnungsbaugebiet Heinrich-Zille-Straße“ werden nicht berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 136/2025-1: Lageplan, Stellplatznachweis, Grundriss
Anlage 136/2025-2: 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.: 136/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			