

Beschlussvorlage Nr. 006/2026



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

Beteiligte Bereiche: I., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	12.02.2026	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	26.02.2026	Beschlussfassung

Betreff:

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser, Antrag auf 1. Verlängerung der Baugenehmigung vom 23.02.2023

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt,

- dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum
Neubau zweier Mehrfamilienhäuser – Haus A und B, die über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind;
Rudolf-Breitscheid-Str. 44-54, 01809 Heidenau;
Flurstück 162/21; Gemarkung Gommern;
das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 69 Abs. 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zu erteilen,
- dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ Nr. 10.3 (Grundrissausrichtung) nach § 31 Abs. 2 BauGB, aufgrund der nachgewiesenen Sicherung der schutzbedürftigen Räume im Mehrfamilienhaus vor zu hohen Geräuschemissionen mittels Schallschutzverglasung i. V. m. einer technisch kontrollierten Wohnraumlüftung zu zustimmen,
- dem Antrag auf sonstige Abweichungen nach § 67 Abs. 2 SächsBO zur geringfügigen Abweichung von der Festsetzung 5.1 (Zulässigkeit von Tiefgaragen) des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“, aufgrund einer geringen Flächenüberschreitung der Zu- und Ausfahrt zu zustimmen, sowie
- dem Antrag auf sonstige Abweichungen nach § 67 Abs. 2 SächsBO zur geringfügigen Abweichung von der zeichnerischen Festsetzung „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Gas“ des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“, aufgrund des geringeren Flächenbedarfs der Versorgungsanlage zu zustimmen und

dem Antrag auf 1. Verlängerung der Baugenehmigung vom 23.02.2023 zuzustimmen.

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

keine

Erläuterung:

Der Vorhabenträger hat am 04.08.2022 die Bauantragsunterlagen zu o. g. Vorhaben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Neben dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie zwei Anträge auf sonstige Abweichungen nach § 67 SächsBO gestellt. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 18.10.2022 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 13.12.2022 aufgefordert. Die Stadt Heidenau erteilte das gemeindliche Einvernehmen auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2022 (Vorlagen-Nr. 102/2022). Die durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erteilte Baugenehmigung zu oben genannten Bauvorhaben ist auf den 23.02.2023 datiert.

Für eine Verlängerung der Baugenehmigung muss ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde gestellt werden, idealerweise vor Fristablauf (drei Jahre gemäß § 73 SächsBO), wobei die Gemeinde erneut beteiligt wird und nach den einschlägigen Kommentierungen ihr gemeindliches Einvernehmen für die Verlängerung erneut benötigt wird.

Der Vorhabenträger hat am 09.01.2026 den Antrag auf die 1. Verlängerung der Baugenehmigung vom 23.02.2023 eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 15.01.2026 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 16.03.2026 aufgefordert.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Heidenauer Westen im Bebauungsplangebiet G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“, welcher im Jahr 2021 Rechtskraft erlangte. Die Gebäude sollen im nord-östlichen Randbereich des B-Plan-Teilgebietes an der Rudolf-Breitscheid-Straße errichtet werden.

Das Vorhaben umfasst die Neuerrichtung von zwei 3- geschossigen Riegelbauten (Haus A und B) mit aufgesetztem Staffelgeschoss sowie einer unterirdisch verbundenen Tiefgarage entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die Baukörper mit je 3 Treppenaufgängen mit

integrierten Aufzügen haben eine Länge von jeweils ca. 76 m, sind 15 m breit und 13 m hoch. In beiden Gebäuden sollen auf 6.252 m², 62 Wohnungen in Form von 12 Zwei-Raum-, 26 Drei-Raum-, 20 Vier-Raum- und 4 Fünf-Raum-Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen sind mit Balkonen bzw. Terrassen sowie einem Kellerabteil ausgestattet. Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume, Haustechnik und die Tiefgarage mit 62 Stellplätzen für PKW und 62 Fahrradstellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt ist an der westlichen Gebäudeseite von Haus A geplant. An der östlichen Gebäudeseite von Haus B sollen zwei oberirdische Stellplätze für bewegungseingeschränkte Personen entstehen.

Die Wärmeversorgung erfolgt mit Fernwärme.

Bewertung des Vorhabens:

Mit dem Bauantrag wurde gleichzeitig eine Befreiung von den Festsetzungen 10.3 des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie zwei sonstige Abweichungen nach § 67 SächsBO beantragt.

1. Bauantrag:

Die Zulässigkeit ist gemäß § 30 BauGB für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu beurteilen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ im Allgemeinen Wohngebiet. Die angestrebte Nutzung ist gemäß der Art der baulichen Nutzung zulässig. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung sowie der Grünordnung werden alle erforderlichen Festsetzungen durch das Bauvorhaben eingehalten.

Die Erschließung ist sowohl hinsichtlich der zur Versorgung mit den notwendigen Medien als auch aus verkehrlicher Sicht gesichert.

Die Stellplätze im Bebauungsplan wurden nach den Vorgaben § 49 VwV SächsBO festgesetzt. In Verbindung mit der, wenige Gehminuten entfernten Bushaltestelle (H/S) im Bereich der S 172 (Güterbahnhofstraße), Ecke Weststraße sowie dem S-Bahnhof Dresden-Zschachwitz ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet, so dass im Ergebnis ein Stellplatz je Wohneinheit als ausreichend erachtet wird.

2. Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Für das gemäß dem im Bebauungsplanung vorgesehene Wohngebiet wurden aufgrund der hohen Belastung durch Emissionen des Schienen- und Straßenverkehrs, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes getroffen. Schallpegelbereiche (Festsetzung 10.1) kennzeichnen die Bereiche zukünftiger Wohngebäude, deren Fassaden besonders hohen Geräuschbelastungen ausgesetzt sind und wo entsprechend besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz der zukünftigen Bewohner zu treffen sind. Dies betrifft insbesondere die besonders schutzbedürftigen Schlafräume, die mit der Festsetzung 10.3 nicht im Bereich der o. g., besonders belasteten Nord-Ost-Fassaden angelegt werden dürfen. Im Bauantragsverfahren ist jeweils nachzuweisen, dass die Voraussetzung für die lt. Bebauungsplan zulässigen Ausnahmen erfüllt sind.

Der Bauherr beantragte eine Befreiung von der Festsetzung 10.3 des Bebauungsplanes (Anlage der schutzbedürftigen Räume nicht im Bereich der geräuschbelasteten Nord-Ost-Fassaden). Er führt aus, dass alle Fenster in Schlafräumen und Kinderzimmern mit entsprechenden Schallschutzverglasungen sowie einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden, so dass eine gesunde Schlafhygiene gewährleistet ist. Die Nachweise

diesbezüglich liegen vor.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

Durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berührt. Die besondere Schutzbedürftigkeit der Räume wurde in der Planung in Bezug auf die Ausführung beachtet. Die Nachweise zum Schallschutz sowie das technische Datenblatt der Lüftungsanlagen liegen vor. Mit dem Nachweis steht die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, hinsichtlich der Anordnung der schutzbedürftigen Räume innerhalb der Grundrisse an den geräuschbelasteten Fassaden (Punkt 10.3), gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht entgegen. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gewährt werden.

Die Abweichung hat keinen Einfluss auf die städtebauliche Wahrnehmung des beantragten Gebäudes, so dass diese gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist.

Gemäß den o. g. Ausführungen liegen alle notwendigen Voraussetzungen für die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ vor. Die Zustimmung der Stadt Heidenau zum Bauvorhaben sowie zum Befreiungsantrag ist zu erteilen.

3. Antrag auf sonstige Abweichung nach § 67 SächsBO für die Tiefgaragenzufahrt:

Gemäß der Festsetzung 5.1 des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Tiefgaragen ist die Errichtung von Tiefgaragen nur eingeschossig und nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig. Der Bauherr beantragte eine Abweichung von der für die Zu- und Ausfahrt festgesetzten Flächen. Er führt aus, eine zweispurige Rampe als Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage zu errichten. Dies stellt eine Alternative zu den im Bebauungsplan vorgesehenen zwei einspurigen Rampen dar. Die zweispurige Rampe ist durch die zweite Spur und die zusätzlichen Abstandsflächen zwischen den Spuren, breiter und länger, als eine einspurige Rampe. Die zwei im Bebauungsplan für die Rampen vorgesehenen Flächen sind in ihren Abmaßen für einspurige Rampen ausgelegt und demzufolge nicht ausreichend für eine zweispurige Tiefgaragenrampe. Die Fläche wird also um 127 m² überschritten, als Kompensation bleibt die für die zweite einspurige Rampe vorgesehene Fläche von 110 m² unbebaut. Es verbleibt eine Differenz von 17 m², welche größer als die zulässige Fläche im WA 1 ist.

Die negative Differenz von 17 m² liegt im Rahmen des Ermessens und ist im Kontext der Gesamtplanung aufgrund ihrer geringen Überschreitung zu vernachlässigen. Ein Mehrbedarf an Ausgleich ergibt sich dadurch nicht.

Gemäß den o.g. Ausführungen liegen Voraussetzungen für die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ vor. Die Zustimmung der Stadt Heidenau zum Bauvorhaben sowie zum Abweichungsantrag ist zu erteilen.

4. Antrag auf sonstige Abweichung nach § 67 SächsBO für die Fläche der Versorgungslage mit der Zweckbestimmung Gas:

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Gas“ des Bebauungsplans ist ein konkreter Standort im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Der Bauherr beantragte eine Abweichung von der für die Versorgungsanlage festgesetzten Flächen. Er führt aus, im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen zwei barrierefrei Stellplätze zu errichten. Entsprechend der Festsetzung 3.3 des Bebauungsplans sind im WA 1 oberirdische Stellplätze zulässig, wenn sie barrierefrei sind. Die Flächen der im Bebauungsplan vorgesehenen Versorgungsanlage ist in der Planzeichnung sehr grob dargestellt und positioniert sich im Bestand weiter Richtung Rudolf-Breitscheid-Straße. Somit ist ausreichend Fläche für die Stellplätze gegeben.

Aufgrund des Nachweises des Bauherrn, dass der Gasversorger zustimmt auf die Nutzung der Fläche zu verzichten und das im WA 1 gemäß Festsetzung 3.3 (Zulässigkeit Nebenanlagen) des Bebauungsplans die barrierefreien Stellplätze zulässig sind, wirkt sich die beantragte Abweichung nicht negativ auf die Planung aus.

Gemäß den o.g. Ausführungen liegen Voraussetzungen für die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ vor. Die Zustimmung der Stadt Heidenau zum Bauvorhaben sowie zum Abweichungsantrag ist zu erteilen.

Dem Antrag auf 1. Verlängerung der Baugenehmigung vom 23.02.2023 ist zuzustimmen.

Anlagen:

Anlage 006/2026-1: Lageplan

Anlage 006/2026-2: Ansichten

Anlage 006/2026-3: Visualisierung

Anlage 006/2026-4: Vorhabenträger (nicht öffentlich)

Anlage 006/2026-5: Rechtsplan des Bebauungsplanes G 221 Rudolf-Breitscheid

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.: 006/2026			
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)			