

öffentlich

Bearbeiter: Reckling, Heike  
 Einreicher: Sachgebiet Bauverwaltung  
 Beteiligte SG:

Datum Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

06.05.2015

107/2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	02.06.2015					

**Betreff:**

Bebauungskonzept für die Flurstücke 651/17 und 651/18 der Gemarkung Zöbiger - Anlage zum Kaufvertrag mit der Huimin Investment and Industry GmbH

**Beschlussvorschlag:**

Dem Bebauungskonzept für die Flurstücke 651/17 und 651/18 der Gemarkung Zöbiger zur Bebauung mit Hotel, Restaurant und TCM-Praxis am Cospudener See, Hafen Zöbiger vom 12.05.2015, welches die Anlage zum Kaufvertrag zwischen der Stadt Markkleeberg und der Huimin Investment and Industry GmbH darstellt, wird zugestimmt.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage der § 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes begleitender Regelungen zum Doppelhaushalt 2015/2016 vom 29. April 2015, i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

**Sachdarstellung:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.03.2014 mit dem Beschluss Nr. 491-53/2014 der Veräußerung der Flurstücke 651/17 und 651/18 der Gemarkung Zöbiger sowie ihrer Belastung mit Grundpfandrechten an die Huimin Investment und Industry GmbH zugestimmt.

Mit Beschluss Nr. 490-53/2014, ebenfalls vom 19.03.2014, hat der Stadtrat beschlossen, dass das vorgelegte Projekt zu überarbeiten und den zuständigen Ausschüssen des Stadtrates vor Abschluss des Kaufvertrages vorzulegen ist. Dabei sind die folgenden Hinweise aus der Sitzung des Bauausschusses vom 12.02.2014 zu beachten:

1. geeignete Organisation und Abschirmung des ruhenden Verkehrs gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung (begrünte Trennwände, Carports)

2. Darstellung eventuell notwendiger Dachaufbauten und deren architektonische Integration (Klima/Lüftung)
3. sofern eine Verbindung (Brücke) zwischen den Gebäuden erfolgen soll, ist diese in Form einer transparenten Ausführung vorzunehmen
4. Dachbegrünung der Gebäude.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 04.02.2015 wurde durch die pmhLE GmbH das Bebauungskonzept (Vorentwurf zur Bebauung mit Hotel, Restaurant und TCM-Praxis am Cospudener See, Hafen Zöbiger) vom 15.01.2015 vorgestellt.

Dem Bebauungskonzept wurde **nicht** zugestimmt. Der Vorhabenträger wurde um Überarbeitung des Konzeptes unter Beachtung der Vorgaben aus der Sitzung des Stadtrates vom 19.03.2014 sowie folgender Vorgaben gebeten:

1. Einer III - Geschossigkeit der Gebäude wird nur zugestimmt, wenn eine Tiefgarage errichtet wird.
2. Bei der Errichtung eines II-geschossigen Gebäudes ist ein qualifizierter Stellplatznachweis zu erbringen, wobei die Stellplätze ausschließlich über die Hafenstraße erschlossen werden sollen, ebenso die Behindertenstellplätze, einer Querung des Fuß-/ Radweges wird nicht zugestimmt.
3. Ein Verbinder zwischen den Gebäuden über 2 Geschosse ist auszuschließen. Es sind dazu Varianten vorzulegen, die es ermöglichen trockenen Fußes das Gebäude zu wechseln (z. B. Überdachung unter Einbeziehung in die Gesamtarchitektur der Gebäude).
4. Die Unterlagen enthalten unzureichende Aussagen bzgl. der Unterbringung der technischen Anlagen. Dies ist expliziert herauszuarbeiten und in geeigneter Form darzustellen (insbesondere Dachaufbauten, Räume etc.).
5. Es wird in Frage gestellt, dass die angegebenen Konstruktionsmaße der Decken statisch ausreichend sind. Dies ist zu prüfen und in einem qualifizierten Schnitt darzustellen. Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der erforderlichen Konstruktionshöhen der Decken die vorgegebene Firsthöhe von 124,5 mÜNN gem. Bebauungsplan bei einer III - geschossigen Bebauung überschritten wird. Einer Überschreitung wird nicht zugestimmt.

Durch die Arbeitsgemeinschaft Zöbiger Winkel b. adler – schmuck architekten wurde ein neues Konzept erstellt.

In den Unterlagen vom 12.05.2015 wurden die Hinweise des Bauausschusses und des Technischen Ausschusses wie folgt berücksichtigt:

1. Bei einer durchgängig dreigeschossigen Bebauung wird das südliche Gebäude mit einer Tiefgarage unterkellert, weitere 26 Stellplätze werden auf den rückwärtigen Freiflächen des südlichen Grundstücks (Flurstück 651/17) geplant. Das nördliche Grundstück (Flurstück 651/18) bleibt damit völlig frei von Stellplätzen. Die entlang der östlich angrenzenden Wohngrundstücke herzustellen Stellplätze werden in Carports mit einem begrünten Dach untergebracht.
2. Das Grundstück wird ausschließlich über die Hafenstraße angefahren. Aufgrund der Anordnung der Stellplätze ist ein Anfahren über die Cospudener Straße nicht möglich.
3. Alle erforderlichen Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück realisiert (angesetzt wurde hierbei der jeweils rechnerische Mittelwert gemäß VwVSächsBO).
4. Die Möglichkeit einer Überdachung der fußläufigen Verbindung zwischen den

beiden Gebäuden wird in Varianten aufgezeigt. Vorstellbar ist aus Sicht der Verwaltung die Variante 1 (keine Überdachung) oder die Variante 2 (leichtes transparentes Dach auf Deckenhöhe des Erdgeschosses), wobei für die Variante 2 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Variante 3 wird seitens der Stadtverwaltung nicht empfohlen, weil sie weder gestalterisch und augenscheinlich auch nicht funktional (bei der Überdachungshöhe dürfte die angestrebte Schutzfunktion durch das Dach kaum gegeben sein) und vom konstruktiven Aufwand gerechtfertigt erscheint.

5. Für die Unterbringung der technischen Anlagen ist ein gesonderter Raum vorgehalten worden. Inwieweit Decken abgehangen und Installationsschächte (zu Unterbringung der Lüftungsanlagen) vorgehalten werden, ist aufgrund des Detaillierungsgrades (Planungsreife) des Entwurfes derzeit nicht erkennbar.
6. Dachaufbauten, die die Gebäudehöhe über das zulässige Maß vergrößern sind nicht vorgesehen. Die Dächer werden durchweg begrünt.
7. Die östlichen Grenzen beider Grundstücke werden mit einer Hecke abgegrenzt (Sichtschutz).
8. Die in den Schnitten dargestellten Deckenstärken und Raumhöhen entsprechen augenscheinlich den gesetzlichen Anforderungen. Im Rahmen des Bauantrages sind hierfür die erforderlichen Nachweise vorzulegen.

Aufgrund der v. g. Überarbeitungen wird das Vorhaben durch die Stadtverwaltung zur Realisierung empfohlen.

Ein Vertreter der Arbeitsgemeinschaft wird das Baukonzept vorstellen.

Karsten Schütze  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

Bebauungskonzept für die Flurstücke 651/17 und 651/18 der Gemarkung Zöbiger vom 12.05.2015 Arbeitsgemeinschaft Zöbiger Winkel b. adler – schmuck architekten (Entwurf und Datenblatt)