

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Bauaufsichtsamt
Abteilung Bauaufsicht
Sachgebiet Altstadt/Neustadt

Ihr AZ: 61.26.3052 (5.1)
Datum: 27.08.2020
Bearbeiter: [REDACTED]
Sitz: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Geschäftszeichen: (GB6) 63 21/we

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaft
Stadtplanungsamt

[REDACTED]
PF 12 00 20
01001 Dresden

Bebauungsplan Nr. 3052
Dresden-Altstadt II Nr. 33, Nicolaistraße
- Beschleunigtes Verfahren -
- Vorentwurf -

61.0	Landeshauptstadt Dresden
61.1	Stadtplanungsamt / 21
61.2	Nr.:
61.3	bA
61.4	bR
61.5	zEr
	zMz
	zK
	zA
	zV
	Kopie an
	WV:

01. Sep. 2020

Stellungnahme Bauaufsichtsamt

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zu o. g. Vorhaben.

Das Bauaufsichtsamt

- erhebt gegen die Planung keine Einwände.
- erhebt gegen die Planung folgende rechtlich verbindliche Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (mit Angabe der Rechtsgrundlagen und Möglichkeiten der Überwindung):

zu 7.1.3 PKW-Erschließung und 8.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Mit der geplanten Festsetzung einer eingeschossigen Tiefgarage und einer Begrenzung der Unterbauung des Grundstückes einschl. der Forderung durchwurzelbaren Raum für Großgrün in den Innenhöfen zu schaffen, ist schon erkennbar, dass nicht alle notwendigen Stellplätze der geplanten Gebäude in den Tiefgaragen auf den Baugrundstücken untergebracht werden können. Oberirdische Stellplätze werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Defizit an Stellplätzen in nicht ausgelasteten Tiefgaragen der Umgebung untergebracht werden kann.

Diese Planung, die Grundstücke so hoch auszunutzen, dass die notwendigen Stellplätze nach der aktuellen StGaFaS unter Berücksichtigung aller möglichen Abminderungen nicht untergebracht werden können, wird vom Bauaufsichtsamt nicht mitgetragen.

Begründung:

Werden notwendige Stellplätze auf einem fremden Grundstück nachgewiesen, müssen diese auf dem fremden Grundstück rechtlich gemäß § 2 (12) SächsBO gesichert werden, siehe § 2 (1) StGaFaS.

Sollten umliegende (Tief-)Garagen nicht ausgelastet sein, heißt das noch nicht, dass es freie für Dritte zu sichernde Stellplätze gibt. Dies ist nur dann möglich, wenn in diesen (Tief-)Garagen (in

zumutbarer Entfernung) mehr Stellplätze geschaffen wurden, als für das eigene Vorhaben notwendige Stellplätze nachzuweisen waren und auch nicht schon rechtliche Sicherungen für Dritte vorliegen.

Solche (Tief-)Garagen sind uns nicht bekannt und müssten erst einmal nachgewiesen werden.

Hinzu kommt, dass die Übernahme einer rechtlichen Sicherung für fremde Stellplätze eine freiwillige Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers ist. D.h. auf den Bauwilligen im B-Plan-gebiet kommen unkalkulierbare Schwierigkeiten beim Nachweis der Stellplätze zu, für deren Lösung er vom Willen Dritter abhängig ist, von nicht planbaren Kosten ganz abgesehen.

Hinweis: Für die großflächige Neubebauung ist nicht erkennbar, dass es Gründe geben könnte, eine Ablösung von Stellplätzen (in Größenordnung) zu gestatten.

Bei o. g. Herangehensweise zur Planung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Probleme für den Bauherrn bei der Genehmigungsfähigkeit der späteren Bauanträge vorprogrammiert.

X gibt folgende sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Abstandsflächen

In den spitzwinkligen Ecken der Gebäudeblöcke wird es zu Überdeckungen von Abstandsflächen kommen. In Abhängigkeit von der genauen Geometrie kann es erforderlich werden, in den Baugenehmigungsverfahren im Rahmen von Abweichungsentscheidungen das Schutzziel, die ausreichende Belichtung, nachzuweisen.

Mangels Maßangaben konnte nicht geprüft werden, ob es zwischen den Gebäudeblöcken (Anger) zu Überlagerungen der Abstandsflächen kommen könnte. Diese sind auszuschließen. Mit der Abstandsflächentiefe von (nur) 0,4 H ist bei der Neuplanung an der vorgesehenen Stelle für diesen Sachverhalt kein Raum für eine Abweichungsentscheidung von Abstandsflächenvorschriften.

...

Allgemeines

Im Text zur Begründung sind noch einige kleine Rechtschreibfehler.

Die Beschriftung der Pläne sollte geprüft werden. Im Lageplan sind nicht alle Firsthöhen wo „First“ dran steht.

gibt folgende Informationen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials:

...

...

Die Behörde bittet um die Zusendung detaillierter Planunterlagen

....

da sonst eine Bearbeitung nicht erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen


Sachgebietsleiterin