

BESCHLUSSVORLAGE

52. Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 - 2024 am 31.05.2023



öffentlich nicht öffentlich

Gegenstand der Vorlage: Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP) „Umnutzung des ehemaligen Genesungsheimes - Bergweg 7 in Mühlhausen“
- Grundsatzbeschluss

Einbringer: Olaf Schlott, Bürgermeister
erarbeitet: Nadja Hänsch, SB Bauverwaltung
gesetzliche Grundlagen: § 12 BauGB, § 59 SächsBO
vorberaten: Technischer Ausschuss am 10.05.2023
Beteiligung Ortschaftsrat: Teilnahme an der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.05.2023, Stellungnahmen lagen zur Einladung noch nicht vor
Finanzierung: -

Beschluss: Der Stadtrat der Stadt Bad Elster befürwortet die geplante Umnutzung des ehemaligen Genesungsheimes (Bergweg 7 in Mühlhausen) für Wohnzwecke und damit die Beseitigung einer Brache durch den Bauherrn.
Der Stadtrat der Stadt Bad Elster beschließt folgende weitere Verfahrensweise:

- Abschluss eines Durchführungsvertrages**
Der Durchführungsvertrag stellt die wesentliche Grundlage eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes dar. Hierin sind unter anderem Regelungen zu folgenden Thematiken zu treffen:
 - Kostentragung des Verfahrens durch den Bauherrn
 - Beauftragung eines qualifizierten städtebaulichen Büros zur Verfahrensbegleitung
 - zeitlicher Ablauf des Verfahrens
 - Lösung der Zufahrtsproblematik der Hinterlieger „Am Birkkrank“
- Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für den Vorhabens- und Erschließungsplan**

Begründung:

Das Objekt am Bergweg 7 des Ortsteils Mühlhausen weist eine eher Abseits liegende Position am Waldrand auf und befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Auf Grund der Nähe zu dem Heilquellenschutzgebiet Bad Brambach-Bad Elster wird der Ortsteil Mühlhausen in die qualitative Schutzzone III (weitere Schutzzone) eingestuft. Das Grundstück wird über die Zufahrtsstraße Bergweg erschlossen. Die Zugänglichkeit des Gebäudes wird durch eine Asphaltstraße auf der nördlichen Gebäudeseite in vollem Umfang erhalten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Elster ist die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das Gebäude wird im Brachenkataster des INSEK der Stadt Bad Elster als Gewerbe mit dem Zustand „sanierungsbedürftig, abrisssreif, ruinös“ geführt. Als Entwicklungsabsichten der Gemeinde wurde die Revitalisierung (Nachnutzung) favorisiert.

Der Bauherr plant eine Nutzungsänderung des ehemaligen Pflegeheims zu einem Wohngebäude. Es sollen 18 Wohneinheiten auf insgesamt ca. 2.300 m² Fläche entstehen. Das Gebäude weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.200 m² auf.

Das Gebäude, um 1899 geplant und als Kurhaus gebaut, befand sich bis ca. 1998 stets in Nutzung. Seit 1990 wurden zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, um die vorerst letzte Nutzung des Gebäudes als Alten- und Pflegeheim gewährleisten zu können. Seit dem Wegfall der Nutzung als Pflegeheim, steht das Gebäude leer und droht mit voranschreiten der Zeit, immer weiter dem Verfall. Das Objekt wird in der Liste der Kulturdenkmale unter der Nummer 09209875 geführt. Die Entwürfe wurden im Vorfeld bereits der Behörde für Denkmalschutz vorgestellt und besprochen.

Der Bauherr beabsichtigt, das Gebäude sowie das umliegende Grundstück möglichst in seinem ursprünglichen Charakter beizubehalten und trotzdem größtmöglichen Komfort für die Bewohner zu gewährleisten und ein gesamtheitliches, modernes und zeitgemäßes Wohnkonzept anzubieten. Die südliche Gebäudeseite soll durch das Anlegen von Garten- und Grünbereichen den Bewohnern privat zugeordnet werden.

Seitens des Landratsamtes Vogtlandkreis ist die Schaffung von Bauplanungsrecht in Form eines Vorhabens- und Erschließungsplanes zur Genehmigung des geplanten Vorhabens notwendig. Hierzu hat eine Verfahrensabstimmung zwischen dem Planungsbüro, dem Bauherrn und der Stadtverwaltung Bad Elster am 24.01.2023 stattgefunden (siehe Anlage). Dem Bauherrn wurde mitgeteilt, dass zur Realisierung des Vorhabens- und Erschließungsplanes ein Durchführungsvertrag zu schließen ist, der die Kostentragung des Verfahrens durch den Bauherrn beinhaltet. Zudem wurde eine Lösung der Zufahrtsproblematik zu den hinterliegenden Anwesen „Am Birkrank“ angeregt als Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss, die der Bauherr jedoch bisher ablehnt.



Olaf Schlott
Bürgermeister

Anlage/n:	<ul style="list-style-type: none">- Anschreiben Planungsbüro Sünderhauf vom 23.03.2023- Lageplan- Projektbeschreibung- Ansichten / Grundrisse
------------------	--