



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Mitglied des Stadtrats  
Thomas Löser

GZ: (OB) 6 65.7

Datum: 24. AUG. 2021

Lößnitzstraße 5  
AF1638/21

Sehr geehrter Herr Löser,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass zu den Fragen 3 und 4 kein Anspruch auf Beantwortung nach § 28 Abs. 6 SächsGemO besteht, weil die Anfrage insoweit keine einzelne Angelegenheit der Gemeinde betrifft.

Die Fragen nach etwaigen Absichten der Stadt und allen rechtlich zulässigen Nutzungsarten weisen keinen Bezug zu einem konkreten Lebenssachverhalt auf. Keine der beiden hinterfragten Konstellationen erfüllt die vom Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts entwickelte Definition einer einzelnen Angelegenheit als „konkreter Lebenssachverhalt“ (SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein.“).

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen 3 und 4 habe, beantworte ich auch diese – jedoch ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch wie folgt:

**1. „Durch wen wird das Haus Lößnitzstraße 5 aktuell verwaltet? Ist es noch im Eigentum der Stadt Dresden?“**

Das Objekt, bestehend aus den Flurstücken 724 c und 724 der Gemarkung Dresden-Neustadt, befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden und wird im Auftrag des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung von der STESAD GmbH verwaltet.

**2. „Warum wurde die bereits ausgelobte Konzeptausschreibung zum Grundstück nicht weitergeführt?“**

Den im Rahmen des Angebotsverfahrens ausgewählten Bieter wurde ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreitet. Das Angebot wurde innerhalb der vorgegebenen Frist

vom Angebotsempfänger nicht angenommen, da dieser kein Baurecht erhielt (ein Nachbarwiderspruch gegen die erteilte Baugenehmigung verhinderte wegen des fehlenden Nachweises einer schalltechnischen Untersuchung den Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung). Damit ist kein Kaufvertrag zustande gekommen.

### **3. „Was beabsichtigt die Stadt Dresden mit der Liegenschaft in nächster Zukunft?“**

Die Stadtverwaltung Dresden prüft derzeit, welche Nutzungen sich im Gebäude bzw. auf dem Grundstück nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten einordnen lassen. Zu diesem Zweck hat die Landeshauptstadt Dresden zwischenzeitlich eine für die vorgesehene Nutzung des Objektes zu Wohnzwecken erforderliche schallschutztechnische Untersuchung eines Sachverständigen beauftragt. Eine Entscheidung über den konkreten Umgang mit dem Objekt soll in Kürze getroffen werden.

### **4. „Welche möglichen Nutzungen sind nach aktuell geltendem Baurecht und Rechtslage aus Sicht der Stadt zulässig?“**

Die Eigenart der näheren Umgebung entsprechend § 34 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für das städtische Grundstück Löbnitzstraße 5 ist durch Wohnen und nicht störendes Gewerbe geprägt, so dass diese Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden könnten.

Für das Grundstück wurde jedoch angesichts der nicht vollzogenen Baugenehmigung (aufgrund des Nachbarwiderspruchs) im Rahmen der ersten Konzeptausschreibung eine „Schalltechnische Untersuchung“ bezüglich des Gewerbelärms seitens der Stadtverwaltung Dresden beauftragt. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Löbnitzstraße 5 nicht eingeordnet werden sollte, da die Beurteilungspegel und teilweise auch die Spitzenpegel die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte nachts für ein Mischgebiet infolge der bestehenden gewerblichen Aktivitäten auf den Nachbargrundstücken überschreiten.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind daher auf dem Grundstück ohne Weiteres lediglich nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist nur unter Berücksichtigung der schalltechnischen Situation und mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (z. B. Einordnung der Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite, schallabschirmende Bauelemente, Festverglasung) zulässig.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert