Beschlussvorlage Nr. 092/2023	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	14.09.2023 28.09.2023	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 29 Wohnungen
- Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zur

Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 29 Wohnungen, einer gemeinsamen unterirdischen Mittelgarage mit 27 Stellplätzen sowie 2 Stellplätzen im Freien in der

Schillerstr. 23 / Martin-Luther-Str. 6, 01809 Heidenau;
Flurstück 413/3; Gemarkung Heidenau;

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 69 Abs. 1 SächsBO zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**Erläuterung:**

Der Bauherr hat am 15.08.2023 die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Pirna eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 17.08.2023 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 16.10.2023 aufgefordert.

Geplant sind zwei, in ihrem Volumen unterschiedliche, 4-geschossige Baukörper mit leicht geneigtem Pultdach. Beide befinden sich in einem Quartier.

Das quaderförmige Haus 1 mit einer Grundfläche von ca. 15 x 30 Metern (m), hat seinen Zugang an der Martin-Luther-Straße (Hausnr. 6). Das Dach des Gebäudes ist dreigeteilt. Ein Teil des Daches neigt sich über eine Länge von 11,64 m von Nord nach Süd zur Mitte des Gebäudes hin. Gleiches erfolgt auf der anderen Dachseite von Süd nach Nord über eine Länge von 12,67 Meter. In der Mitte befindet sich ein Bereich, der als Flachdach ausgebildet und 5,36 m breit ist sowie extensiv begrünt wird. Er dient als Rückhaltung der Dachentwässerung der beiden geneigten Pultdachseiten, bevor das Wasser mittig im Gebäude abgeleitet und unter dem Gebäude mittels Rigole versickert wird. Das Haus 1 ist als länglicher Baukörper ausgebildet und soll 20 Wohneinheiten in Form von elf 4-Raum-Wohnungen, sieben 3-Raum- und zwei 2-Raumwohnungen, jeweils mit Balkon oder Terrasse, beinhalten. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt insgesamt barrierefrei über alle Etagen. Der Zugang erfolgt von Seiten der Martin-Luther-Straße über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug. Diesem schließt sich in jeder Etage ein Gang an, über den die einzelnen Wohneinheiten erschlossen werden. Im Kellergeschoss befinden sich Abstell- und Technikräume sowie der Zugang zur Tiefgarage. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze zum Straßenraum hin ist der Abfallsammelplatz angeordnet. Dieser soll blickdicht eingezäunt und mit einem Schutz vor Sonneneinstrahlung versehen werden.

Das würfelförmige Haus 2 mit einer Grundfläche von knapp 18 x 16 m an der Schillerstraße (Hausnr. 23) steht bereits einige Jahre als Rohbau. Der Bauherr erhält und ertüchtigt die vorhandene Bausubstanz und nutzt diese fort. Das Dach ist als Pultdach mit einer leichten Neigung ausgebildet.

In dem Haus sind 9 Wohnungen in Form von fünf 4-Raum- und vier 3-Raum-Wohnungen, jeweils mit Balkon oder Terrasse geplant. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt ebenfalls von Norden her über einen Gehweg, welcher von der Schillerstraße aus entlang der Ostfassade zur Rückseite des Gebäudes führt. Auch hier erfolgt die Erschließung der Etagen barrierefrei über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug. Im Kellergeschoss sind, wie in Haus 1, die Abstell- und Technikräume sowie der Zugang zur Tiefgarage enthalten. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zum Straßenraum hin ist der Abfallsammelplatz angedacht. Dieser soll, entsprechend dem von Haus 1, blickdicht eingezäunt und mit einem Schutz vor Sonneneinstrahlung versehen werden.

Im Bereich der östlichen Fassade von Haus 1, von Seiten der Martin-Luther-Straße wird über die Zu- und Ausfahrt die halb eingelassene Mittelgarage erschlossen. Auch diese entstammt bereits aus einer früheren Planung. Sie beinhaltet 27 Stellplätze für PKW und in einen Fahrradabstellraum auch 29 Stellplätze für Fahrräder. Zwei weitere PKW-Stellplätze werden als oberirdische PKW-Abstellflächen auf dem Grundstück entlang der Schillerstraße angeordnet, sodass für jede der 29 Wohneinheiten ein Stellplatz bereitgestellt werden kann.

Über der Mittelgarage zwischen den beiden Wohngebäuden ist eine Außenanlage mit kleinem Spielplatz, Sitzgelegenheiten und Baum- und Heckenbepflanzung geplant. Auch die privaten Gehwege von den beiden Straßen aus ins Grundstücksinnere hinein, werden mit Bäumen und Büschen bepflanzt.

Beide Gebäude sollen mit Fernwärme beheizt werden.

Bewertung des Vorhabens:

Das Flurstück 413/3 der Gemarkung Heidenau, befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß der rechtswirksamen, am 20.12.2012 in Kraft getretenen Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau zu beurteilen. Danach befindet sich das benannte Vorhaben im Innenbereich und ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (umfassende Belichtung, Belüftung und Immissionen).

Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das Ortsbild (keine Beeinträchtigung eines weiträumigen schützenswerten Siedlungsbereiches).

Die trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind durch öffentliche Infrastrukturanlagen gesichert.

Die PKW-Stellplätze werden im Bauantrag mit einem Stellplatz je Wohneinheit, insgesamt 29 Stellplätzen, angegeben. Zugrunde gelegt werden hierfür gemäß der Richtzahlentabelle § 49 Nr. 1.1 Verwaltungsvorschrift (VwV) SächsBO für Ein- und Mehrfamilienhäuser jeweils 1 - 2 Stellplätze je Wohneinheit. Demnach wurden die angegebenen 29 PKW-Stellplätze mit der erforderlichen Mindestanzahl in der Planung berücksichtigt.

Die Fahrradabstellplätze werden mit einem Stellplatz je Wohneinheit, 29 Fahrradabstellplätzen, angegeben. Zugrunde gelegt werden gemäß der Richtzahlentabelle § 49 Nr. 1.1 VwV SächsBO für Ein- und Mehrfamilienhäuser jeweils 1 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit. Demnach wurden die 29 Fahrradabstellplätze mit der erforderlichen Mindestanzahl in der Planung berücksichtigt.

Weitere städtebauliche Belange werden im Wesentlichen nicht berührt.

In Folge der hier aufgeführten Bewertung des o.g. Vorhabens ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

092/2023-1: Lageplan

092/2023-2: Ansichten

092/2023-3: Schnitt AA-GR TG-Außenanlagen

092/2023-4: Bauherr / Baukosten (nicht öffentlich)

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!