

Beschlussvorlage Nr. 028/2024	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
	Status: öffentlich

		Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge		Status	Termin	Behandlung
	Bauausschuss	öffentlich	11.04.2024	Beschlussfassung

Betreff:

Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses - Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

Der Bauausschuss beschließt,

dem Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum

Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit begrüntem Flachdach;
Franz-Schubert-Straße 14, 01809 Heidenau;
Flurstück 382/4 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	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen:

Keine

Erläuterung:

Aufgrund der kurzen Frist der Bauaufsichtsbehörde des LRA und der Bearbeitungsdauer innerhalb der Stadtverwaltung Heidenau wird hiermit die Beschlussvorlage zum oben genannten (o. g.) Vorhaben den Bauausschussmitgliedern nachgereicht.

Der Bauherr hat am 15.02.2024 die Antragsunterlagen zu o. g. Vorhaben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 27.02.2024 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 20.04.2024 aufgefordert.

Das Vorhaben befindet sich an der Franz-Schubert-Straße zwischen der Karl-Marx-Straße und der Geschwister-Scholl-Straße. Südlich und östlich wird der Planstandort von einem Wohngebiet mit 3-geschossiger Zeilenbebauung mit Satteldach begrenzt. Nördlich und westlich befindet sich auf dem antragsgleichen Flurstück das bestehende Ärztehaus mit ebenfalls drei Geschossen.

Die Planung sieht im Quartiersinneren einen 3-geschossigen Neubau mit den Maßen (Länge x Tiefe in Metern) 45 m x 9 m vor. Das nicht unterkellerte Gebäude mit begrünten Flachdach soll im Erdgeschoss Stellplätze vorweisen und im 1. sowie 2. Obergeschoss Flächen für die Nutzung mit Arztpraxen, Wohnungen oder nicht störendem Gewerbe bspw. Büros vorsehen.

Neben dem Wohn- und Geschäftshaus sind auf dem antragsgegenständlichen Flurstück das das Ärztehaus, PKW-Stellflächen sowie Grünflächen vorhanden.

Angaben zur konkreten Anzahl der Pkw- und Fahrradabstellplätzen sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Rohbaukosten werden mit 721.525 EURO angegeben.

Bewertung des Vorhabens:

Das Flurstück 382/4 der Gemarkung Heidenau wird entsprechend der Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau vom 20.12.2012, dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet. Das beantragte Neubauvorhaben ist in dem Gebiet gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmsweise können in allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Das Vorhaben fügt sich zudem nach dem 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 Wohnverhältnisse (umfassende Belichtung und Belüftung).

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

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

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zum Vorbescheid des Antragsgegenstandes zu erteilen.

Anlagen:

- 028/2024-1: Lageplan
- 028/2024-2: Schnitt mit Höhen
- 028/2024-3: Bauherr und 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!