

<b>Beschlussvorlage Nr. 003/2022</b>	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	10.02.2022 24.02.2022	Vorberatung Beschlussfassung

**Betreff:**

Umbau eines Hotels zum Mehrfamilienhaus mit 13 WE und einer Gaststätte  
- Stellungnahme der Gemeinde

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum

Umbau eines Hotels zum Mehrfamilienhaus mit 13 WE und einer Gaststätte mit 40 Plätzen  
Dresdner Str. 84, 01809 Heidenau;  
Flurstücke 284/10 bis -12 und 284/19; Gemarkung Mügeln;

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

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

Keine

**Erläuterung:**

Der Bauherr, hat am 17.12.2021 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 23.12.2021 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 25.02.2022 aufgefordert.

Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil Mügeln, im Kreuzungsbereich der Dresdner Straße/ Siegfried-Rädel-Straße. Das „Hotel Reichskrone“ wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und steht als „Hotel in offener Bebauung“ im Stil des Historismus unter Denkmalschutz.

Das ehemalige, 4-geschossige Hotel mit Walmdach soll zu einem Wohnhaus mit 13 Wohneinheiten und integrierter Gaststätte mit 40 Sitzplätzen umgebaut werden.

Die Räume der geplanten Gaststätte mit einer Gesamtgröße von ca. 200 m<sup>2</sup>, sollen mit der Küche, den Nebenräumen und dem Buffet-Raum im Erdgeschoss des ehemaligen Hotels untergebracht werden. Der bereits vorhandene Anbau an der Südostfassade des Gebäudes ist als Gastraum/ Café vorgesehen. Der Zugang zur Gaststätte ist über den ehemaligen Hoteleingang bzw. den Eingang des Anbaus von der Dresdner Straße aus oder vom Parkplatz rückwärtig des Gebäudes möglich.

Im Erdgeschoss sind neben den Gasträumen zwei Wohneinheiten untergebracht. Für diese sind ebenfalls zwei Zugänge, sowohl von Seiten des ehemaligen Hoteleingangs an der Dresdner Straße als auch von der rückwärtigen Gebäudeseite über das als Haupteinfahrt vorgesehene Treppenhaus möglich. Letzteres erschließt die darüber liegenden beiden Vollgeschosse mit je 4 Wohneinheiten und das Dachgeschoss mit weiteren 3 Wohneinheiten. Geplant sind eine 1-Raum-, drei 2-Raum-, zwei 3-Raum-, vier 4-Raum- und drei 5-Raumwohnungen, die, so sie nicht zur Dresdner Straße orientiert sind, einen Balkon zur Südwestseite erhalten sollen. Im Kellergeschoss sind Lager- und Technik- und zu den Wohneinheiten gehörende Abstellräume vorgesehen.

Die Wohnungen in den Obergeschossen sind mittels einem bereits vorhandenen Aufzug, jedoch nicht vollständig barrierefrei erreichbar.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme.

Die Stellplätze werden für die 1- bis 3-Raumwohnungen mit einer Einheit und für die 4- bis 5-Raumwohnungen mit 1,5 Einheiten angegeben. Fahrradstellplätze wurden in den Bauantragsunterlagen nicht berücksichtigt.

Weitere Bestandteile der in Rede stehenden Grundstücke sind die beiden Bettenhäuser im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Diese wurden zur Zeit des Hotelbetriebs ebenfalls als Gästehäuser genutzt und bleiben in Bestand und Nutzung erhalten. Die Gasträume sollen nicht nur durch Besucher der Gaststätte genutzt werden, sondern auch den Pensionsgästen als Frühstücksraum zur Verfügung stehen. Die Bettenhäuser und deren Nutzung sind nicht Teil des Antragsgegenstandes.

#### Bewertung des Vorhabens:

Die Flurstücke 284/10 bis -12 und 284/19 der Gemarkung Mügeln befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind gemäß der rechtswirksamen, am 21.12.2012 in Kraft getretenen „Abgrenzungssatzung“ der Stadt Heidenau zu beurteilen. Demnach befindet sich das benannte Vorhaben im Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 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 verkehrliche, trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind durch öffentliche Infrastrukturanlagen gesichert.

Die PKW-Stellplätze werden im Bauantrag für die 1- bis 3-Raumwohnungen mit einer Einheit und für die 4- bis 5- Raumwohnungen mit 1,5 Einheiten angegeben. Zugrunde gelegt werden gemäß der Richtzahltabelle § 49 Nr. 1.1 VwV SächsBO für Mehrfamilienhäuser jeweils 1-2 Stellplätze je Wohneinheit. Die 17 angegebenen PKW- Stellplätze sind demnach in ausreichender Anzahl in der Planung berücksichtigt.

Die gegenwärtig im Antragsverfahren nicht berücksichtigten Fahrradstellplätze werden mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert. Ein Hinweis seitens der Stadt Heidenau wird dem Rückschreiben zum gemeindlichen Einvernehmen beigelegt.

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:**

Anlage 003/2022-1: Liegenschaftskarte

Anlage 003/2022-2: Ansichten

Anlage 003/2022-3: 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!