

Beschlussvorlage Nr. 101/2022	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	öffentlich	15.09.2022	Beschlussfassung

Betreff:

Stellungnahme der Gemeinde
- Umbau und Sanierung von zwei Mehrfamilienhäusern, Pirnaer Str. 78 und 80

Beschlusstext:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zur

Sanierung und zum Umbau von 2 Mehrfamilienhäusern, Anbau von Balkonen und Herrichten von Freiflächen;
Pirnaer Str. 78-80, 01809 Heidenau;
Flurstücke 51 und 52; 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	<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"/>
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	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**Erläuterung:**

Der Bauherr hat am 01.07.2022 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 07.07.2022 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 09.09.2022 aufgefordert.

Anmerkung zur Frist:

Die Stellungnahme der Gemeinde kann aufgrund des Entscheidungserfordernisses durch die städtischen Gremien sowie der damit verbundenen Sommerpause nicht fristgerecht eingereicht werden. Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wird die Entscheidung des Stadtrates der Stadt Heidenau zu o. g. Vorhaben bei der Bewertung des Vorhabens jedoch berücksichtigt werden.

Das Vorhaben befindet sich im südöstlichen Bereich von Heidenau. Geplant sind die Sanierung und der Umbau zweier nebeneinanderstehender Mehrfamilienhäuser (MFH) aus dem 20. Jahrhundert, die seit mehreren Jahren leer stehen.

Die beiden Gebäude mit Mansarddach verfügen über zwei Vollgeschosse und sind vollständig unterkellert. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt bei beiden Gebäuden über ein zentrales Treppenhaus. Im Rahmen der Sanierung ist für beide Gebäude die Anlage von Balkonen an der Südseite vorgesehen.

Je Gebäude sollen auf 3 Etagen (2 + Dach) durch die Zusammenlegung der ehemaligen kleinen Wohnungen, je 3 größere Wohneinheiten entstehen, welche die über einen Gas-Brennwertkessel beheizt werden sollen. In den beiden Kellern sollen Abstellräume, die Heizanlage und Wäschetrocknungsräume untergebracht werden. Die Barrierefreiheit wird im Rahmen der Sanierung und des Umbaus nicht hergestellt.

Die gegenwärtig vorhandene, verkehrliche Einzellerschließung der beiden Grundstücke soll zukünftig über eine gemeinsame Zufahrt erfolgen. Im rückwärtigen Bereich sind an der nordwestlichen Grundstücksgrenze 8 PKW-Stellplätze vorgesehen. An der jeweils südwestlich gelegenen Fassade der beiden Gebäude sind je 6 Fahrradabstellplätze geplant. Die übrigen Freiflächen sollen zur gemeinschaftlichen Freizeitnutzung hergerichtet werden.

Bewertung des Vorhabens:

Die Flurstücke 51 und 52 der Gemarkung Heidenau befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind gemäß der rechtswirksamen, am 20.12.2012 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.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Grundlage dessen ist das Hochwasserschutzkonzept der Landestalsperrenverwaltung (LTV) von 2004, welches bereits errichtete Hochwasserschutzanlagen noch nicht berücksichtigt und derzeit überarbeitet wird. Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzanlage im Bereich Heidenau Süd für das Gewässer „Elbe“, besteht für den Vorhabenstandort bei einem Hochwasser bis HQ 100 ein gewisser Schutz vor dessen Folgen. Jedoch sind bei Baumaßnahmen an Gebäuden die Forderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz des Landes Sachsen (SächsWG) zu berücksichtigen. Die Prüfung und der Vollzug obliegen der Genehmigungsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Eine Bewertung der Stadt Heidenau kann diesbezüglich nicht erfolgen.

Die PKW-Stellplätze werden im Bauantrag für die 6 Wohneinheiten mit 8 PKW-Stellplätzen angegeben. Zugrunde gelegt werden gemäß der Richtzahlentabelle § 49 Nr. 1.1 VwV SächsBO für Mehrfamilienhäuser jeweils 1-2 Stellplätze je Wohneinheit. Die 8 angegebenen PKW- Stellplätze sind demnach in ausreichender Anzahl in der Planung berücksichtigt.

Die Fahrradabstellplätze werden im Bauantrag für die 6 Wohneinheiten mit je 6 Stellplätzen je Gebäude (insgesamt 12 Stellplätze) angegeben. Zugrunde gelegt werden gemäß der Richtzahlentabelle § 49 Nr. 1.1 VwV SächsBO für Mehrfamilienhäuser jeweils 1-2 Stellplätze je Wohneinheit. Die angegebenen 12 Fahrradstellplätze (je zwei Stellplätze pro Wohneinheit) sind demnach in ausreichender Anzahl 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:

Anlage 101/2022-1: Lageplan

Anlage 101/2022-2: Ansichten

Anlage 101/2022-3: 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!