Beschlussvorlage Nr. 022/2023	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	öffentlich	15.06.2023	Beschlussfassung

Betreff:

Sanierung eines Mehrfamilienhauses, Dohnaer Str. 21
- Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

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

Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Dachausbau und Nutzungsänderung in eine reine Wohnnutzung,
Dohnaer Str. 21, 01809 Heidenau;
Flurstück 398; 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	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**Erläuterung:**

Der Bauherr hat am 10.03.2023 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 16.03.2023 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 15.05.2023 aufgefordert. Aufgrund von Nachforderungen seitens der Stadt Heidenau wurde das Vorhaben per E-Mail vom 27.04.2023 ruhend gestellt. Die nachgeforderten Unterlagen wurden der Stadt Heidenau am 23.05.2023 (Posteingang) mit Frist zum 16.07.2023 durch die Genehmigungsbehörde zugestellt.

Das Bauvorhaben zur „Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Dachausbau und Nutzungsänderung in eine reine Wohnnutzung“ ist auf dem Flurstück 398 der Gemarkung Heidenau, im Kreuzungsbereich der Hauptstraße (Staatsstraße S 172) mit der Dohnaer Str. geplant.

Das 3-geschossige unterkellerte Bestandswohngebäude mit Walmdach (Baujahr 1958) soll energetisch saniert werden. Im Rahmen dessen ist geplant das Dach um 1,20 m zu erhöhen, es zu erneuern und zu zwei Wohnungen auszubauen. Die vorhandene Gewerbefläche im Erdgeschoss soll in Wohnraum umgenutzt und der Wohnungsbestand bedarfsgerecht angepasst werden. Es entstehen insgesamt 8 Wohneinheiten.

Das Grundstück wird gegenwärtig über die Zufahrt an der Dohnaer Straße erschlossen. Auf dem Grundstück wurden 9 Stellplätze, aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, rund um das Hauptgebäude herum angeordnet, wobei sich der Stellplatz 9 im Nebengebäude befindet.

Die Zufahrt zum Grundstück soll, wie bisher, von der Dohnaer Straße aus erfolgen und im Einbahnstraßensystem die Stellplätze 1-8 erschließen.

Es sind zwei Möglichkeiten der Ausfahrt geplant. Zum einen der Nordseite des Grundstücks auf die S 172 (ausschließlich in Richtung Pirna) als auch auf die Dohnaer Straße, je nach Standort der Fahrzeuge. Abstellplätze für Fahrräder sind im Keller vorgesehen.

Die Beheizung des Gebäudes soll über eine Wärmepumpe erfolgen.

Bewertung des Vorhabens:

Das Flurstück 398 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 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 trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind durch öffentliche Infrastrukturanlagen gesichert.

Die PKW-Stellplätze werden im Bauantrag mit einem Stellplatz je Wohneinheit angegeben. Zugrunde gelegt werden gemäß der Richtzahlentabelle § 49 Nr. 1.1 Verwaltungsvorschrift (VwV) SächsBO für Ein- und Mehrfamilienhäuser jeweils 1-2 Stellplätze je Wohneinheit. Die neun angegebenen PKW-Stellplätze sind demnach grundsätzlich in ausreichender Anzahl in der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich dieses Aspekts bestehen jedoch baubestandsbedingte Konflikte, da auf dem Grundstück nur wenige Freiflächen zur Herstellung von Stellplätzen zur Verfügung stehen. Wie in den Erläuterungen bereits beschrieben, soll die Zufahrt zum Grundstück über die Dohnaer Str. erfolgen. Aufgrund der gewählten Anordnung der Stellplätze wird für die Ausfahrt der Fahrzeuge von den Stellplätzen 1 bis 7 eine zweite, Zufahrt als Ausfahrt auf die S 172 erforderlich, da in diesem Bereich des Grundstücks keine Wendemöglichkeit besteht. Dies berührt die Belange des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LaSuV) als Straßenbaulastträger der S 172, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens aufgrund der Lage des Vorhabens im Kreuzungsbereich der Dohnaer Str./ S 172 von der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz- Osterzgebirge beteiligt wurde. Auch die Stadt Heidenau wurde als Baulastträger des Gehweges, der sich in Zuständigkeit des Bauhofes befindet, beteiligt. Die Zustimmung wird in Abhängigkeit der Zustimmung des LaSuV's bewertet. Die PKW-Stellplätze 8 und 9 werden als unkritisch betrachtet.

Die Fahrradabstellplätze werden mit einem Stellplatz je Wohneinheit angegeben. Zugrunde gelegt werden gemäß der Richtzahlentabelle § 49 Nr. 1.1 VwV SächsBO für Ein- und Mehrfamilienhäuser jeweils 1 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit. Die Fahrradabstellplätze wurden in der Planung mit 9 Plätzen angegeben, sodass diese in ausreichender Anzahl in der Planung berücksichtigt wurden.

Weitere städtebauliche Belange werden im Wesentlichen nicht berührt.

Die Andienung der PKW-Stellplätze 1 bis 7 auf dem Grundstück wird zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage als nicht gesichert betrachtet. Da die Stadt Heidenau ihr Einvernehmen gemäß § 36 BauGB ausschließlich entsprechend der bauplanungsrechtlichen Beurteilungskriterien (gem. § 34 BauGB) zu erteilen hat und die Stellplatzthematik dem Bauordnungsrecht als Prüfgegenstand der Genehmigungsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge unterliegt, kann der o.g. Umstand nicht zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens führen. Der Hinweis zur bisher nicht abschließend geklärten Stellplatzthematik ist den Erläuterungen in der Stellungnahme der Gemeinde hinzuzufügen.

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

Anlagen:

022/2023-1: Lageplan

022/2023-2: Ansichten

022/2023-3: 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!