

Beschlussvorlage Nr. 028/2024/1	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche:			
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung	
	Bauausschuss	öffentlich	06.06.2024	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 begrünem 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	<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	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen:

Keine

Erläuterung:

In der Bauausschusssitzung am 11.04.2024 lag die Beschlussvorlage 028/2024 mit der Anlage 028/2024-1 dem Lageplan vor. Die Angaben im Lageplan des Bauherrn zum geplanten Neubauvorhaben überschritten das Maß der baulichen Nutzung. Aus diesem Grund wurde eine Ablehnung des beantragten gemeindlichen Einvernehmens zum Vorbescheid empfohlen. Herr Opitz schlug eine Abstimmung zur Änderung dieses Beschlusses vor, in Form von „Erteilen des Einvernehmens der Gemeinde“ auf „Nichterteilen des Einvernehmens der Gemeinde“. Der Vorschlag auf eine Abstimmung über die Änderung des Beschlusstextes wurde angenommen und vollzogen. Der Änderung des Beschlusstextes auf „Nichterteilen des Einvernehmens der Gemeinde“ wurde zugestimmt.

Aufgrund des nicht erteilten Beschlusses zum gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid des Vorhabens Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit begrüntem Flachdach im rückwärtigen Grundstücksbereich Franz-Schubert-Straße 14 in der Bauausschusssitzung am 11.04.2024 sind die Unterlagen vom Entwurfsverfasser überarbeitet worden.

Das Landratsamt hat die Stadt Heidenau mit Schreiben vom 06.05.2024 hinsichtlich der nachgereichten Tekturunterlagen um Stellungnahme bis zum 06.07.2024 zum vorgenannten Vorhaben aufgefordert.

Das zur Beurteilung vorliegende Vorhaben ist hinsichtlich der überbauten Grundfläche reduziert worden und hält die maßgebende Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ein. Das gemäß § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf dem Antragsgrundstück nicht überschritten.

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. Aufgrund von nachgereichten Tekturunterlagen gab es mit Schreiben vom 06.05.2024 eine erneute Beteiligung der Stadt Heidenau zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens mit Frist zum 06.07.2024. Die dabei zu beantwortende Fragestellung, hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in der Art der baulichen Nutzung, der dargestellten Baumasse und Kubatur (ohne Beurteilung der Erschließung) ergibt den Prüfumfang.

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) 40,25 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 Ärztehaus, PKW-Stellflächen sowie Grünflächen vorhanden.

Angaben zur konkreten Anzahl der Pkw- und Fahrradabstellplätzen sind den Unterlagen nicht zu entnehmen und sind auch nicht Inhalt der antragsgegenständlichen Fragestellung. Somit erfolgt diesbezüglich keine Bewertung.

Die Rohbaukosten werden mit 606.812,50 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). Sofern Arztpraxen und Büros in dem Gebäude untergebracht werden sollen, wäre dies ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen.

Das Vorhaben fügt sich zudem nach dem Maß der baulichen Nutzung, mit einer eingehaltenen GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO, 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:

028/2024-1-1: Lageplan

028/2024-1-2: Schnitt mit Höhen

028/2024-1-3: Bauherr - 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!