

Beschlussvorlage Nr. 102/2024



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	10.10.2024	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	24.10.2024	Beschlussfassung

Betreff:

Neubau eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle - Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt, dem Bauantrag nach § 63 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum

Neubau eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle, Am Obergraben 1
in 01809 Heidenau
Flurstücke 26/4, 26/5 und 27/2 Gemarkung Mügeln;

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

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:

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o. g. Vorhaben am 22.08.2024 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 29.08.2024 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 28.10.2024 aufgefordert. Diese verschiebt sich um einen Tag auf den 29.10.2024, da die Frist zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB, zwei Monate, ab Eingang bei der Gemeinde, beträgt.

Für das antraglich benannte Flurstück wurde zum 29.03.2022 bereits eine Bauvoranfrage für ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Satteldach und ein eingeschossiges Lagergebäude und ähnlichen Grundmaßen positiv durch das Landratsamt beschieden. Die Stadt Heidenau stand der Anfrage zum damaligen Zeitpunkt positiv gegenüber, bat jedoch um Berücksichtigung von wasserdurchlässigen Pflasterbelag für die Ausbildung der Stellplätze.

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines kleinen Bürogebäudes für die Verwaltung und einer Lagerhalle auf dem Flurstück 26/5 Gemarkung Mügeln, an der Straße Am Obergraben 1 in Heidenau. Auf dem betreffenden Grundstück ist derzeit eine Altbebauung vorhanden, diese besteht aus mehreren eingeschossigen Gebäuden. Es handelt sich von der Nutzung her, um Lagergebäude, Garagen, Überdachungen sowie Schuppen. Weiterhin sind zum Teil befestigte Verkehrsflächen vorhanden. Die gesamte Altbebauung soll abgerissen werden. Da es sich um einzelne, freistehende Gebäude handelt ist keine Abbruchanzeige oder Abbruchgenehmigung notwendig.

Das neue Bürogebäude hat eine quadratische Grundfläche und erstreckt sich über 2 Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss. Die äußeren Abmessungen des Gebäudes betragen etwa 14 m x 14 m, was zu einer Grundfläche von ca. 196 m² und einer Geschossfläche von ca. 392 m² führt. Das Dach ist als giebelständiges Satteldach ausgeformt.

Die neue Lagerhalle hat eine rechteckige Grundfläche und erstreckt sich über 1 Vollgeschoss. Die äußeren Abmessungen des Gebäudes betragen etwa 16 m x 12 m, was zu einer Grundfläche von ca. 192 m² und einer Geschossfläche von ca. 192 m² führt. Teile der Fassadenflächen werden begrünt und auf dem Dach werden PV-Anlagen errichtet.

Im nördlichen Teil des Grundstücks sind 14 PKW-Stellplätze geplant. Die Stellplätze und angrenzenden Verkehrsflächen sind als „befestigte Rasenfläche“ (versickerungsfähige Rasengitterelemente) geplant. Zwischen dem Bürogebäude und der Lagerhalle werden 3 weitere Stellplätze errichtet. Weiterhin sind 11 Fahrradstellplätze geplant. Es ist vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Die Betriebszeiten des Bürogebäudes und die Nutzung der Lagerhalle liegen zwischen 06:00 und 19:00 Uhr.

Das Gebäude soll per Fernwärme beheizt werden.

Bewertung des Vorhabens:

Die Flurstücke 26/4, 26/5 und 27/2 Gemarkung Mügeln befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind im Rahmen der rechtswirksamen, am 20.12.2012 in Kraft getretenen „Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau“ zu beurteilen.

Demgemäß befindet sich das benannte Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet ausnahmsweise zulässig ist.

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 hat eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28.

Das Vorhaben wahrt gemäß den Angaben die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (umfassende Belichtung & Belüftung).

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

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

Für das Vorhaben wurde die erforderliche Stellplatzanzahl gemäß Richtzahlentabelle § 49.1.2 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) ermittelt. Der Planer hat sich an der Stellfläche für Bauten mit Büronutzung und Lagerräume aus der Richtzahlentabelle orientiert (1 Stellplatz je 40 m² bzw. 100 m² Nutzfläche). Die Nutzung wird in dem Vorhaben ausgeübt.

Damit ergibt sich eine erforderliche Stellplatzanzahl von 11 PKW-Stellplätzen. Die geplante Anzahl von 14 PKW-Stellplätzen ist demnach ausreichend.

Die Ermittlung der Fahrradstellplätze erfolgt in ähnlicher Weise nach der Hauptnutzfläche. In Anlehnung an die die Richtzahlentabelle § 49.1.2.1 ist 1 Stellplatz je 40 m² bzw. 100 m² Nutzfläche erforderlich.

Damit ergibt sich ein Gesamtbedarf von 11 Fahrradabstellplätzen. Die angegebene Anzahl

von 11 Fahrradstellplätzen ist demnach ausreichend.

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 102/2024-1: Lageplan

Anlage 102/2024-2: Ansichten

Anlage 102/2024-3: Schnitt

Anlage 102/2024-4: 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!

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 102/2024			
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)			