

Beschlussvorlage Nr. 122/2024



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Förster, Marie
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	öffentlich	14.11.2024	Beschlussfassung

Betreff:

Errichtung eines Büro- und Sozialgebäudes mit PKW-Stellplätzen -Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

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

Errichtung eines Büro- und Sozialgebäudes mit PKW- Stellplätzen;
Dürerstraße 1, 01809 Heidenau;
Flurstück 295/1 der Gemarkung Heidenau

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

Finanzielle Auswirkungen: nein

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

keine

Erläuterung:

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o. g. Vorhaben am 19.09.2024 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 26.09.2024 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 23.11.2024 aufgefordert. Diese verschiebt sich um drei Tage auf den 26.11.2024, da die Frist zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB, zwei Monate, ab Eingang bei der Gemeinde, beträgt.

Weiterhin wurden seitens der Bauaufsichtsbehörde Unterlagen nachgefordert, sodass sich die Frist zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme abermals bis zum 10.12.2024 bzw. bis zum 17.12.2024 (Eingang bei der Gemeinde 17.10.2024) verlängert hat.

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes auf dem Flurstück 295/1 der Gemarkung Heidenau, an der Dürerstraße 1 in 01809 Heidenau.

Auf dem betreffenden Grundstück ist derzeit eine Bestandsbebauung vorhanden, welche aus mehreren eingeschossigen Gewerbehallen und Schuppen sowie einem dreigeschossigen Bürogebäude besteht. Weiterhin sind befestigte Verkehrsflächen vorhanden. Das neue zweigeschossige Gebäude soll das alte Bürogebäude ersetzen, weshalb letzteres abgerissen wird. Das neue Büro- und Sozialgebäude soll auf einer bisher freien, jedoch bereits versiegelten Fläche entstehen. Dabei sollen unter anderem Büroräume, Umkleiden, ein Speiseraum/ Kantine und ein Archivraum errichtet werden.

Das geplante Objekt hat eine rechteckige Grundfläche und erstreckt sich über 2 Vollgeschosse. Die äußeren Abmessungen des Gebäudes betragen etwa 38 m x 12 m, was zu einer Grundfläche von ca. 456 m² und einer Geschossfläche von ca. 912 m² führt. Das Dach ist als Flachdach ausgeformt.

Der Neubau soll künftig von der Waldstraße erreichbar sein. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen zudem an der Waldstraße neue PKW- und Fahrradabstellplätze erhalten. Dafür sind südlich des neuen Büro- und Sozialgebäudes 14 und südwestlich 8 neue PKW-Stellplätze geplant. Zudem sollen, ebenfalls südwestlich des neuen Gebäudes, 22 Fahrradabstellplätze gebaut werden. Zu dem Bodenbelag der beschriebenen Stellplätze

werden keine Angaben gemacht.

Das Gebäude wird zum einen von der Dürerstraße aus durch die Grundstückszufahrt und zum anderen im Obergeschoss durch die Hanglage des Gebäudes, von der Waldstraße aus erreicht. Das Gelände ist relativ eben. Das Gebäude wird so geplant, dass ein Gefälle vom Gebäude zu den vorhandenen Regenwasser- Einlaufrinnen im Hof des Betriebsgeländes entsteht. Das Abwasser sowie das Regenwasser des Objektes werden über das Gelände an den vorhandenen Übergabeschacht zum Kanal in der Dürerstraße geführt.

Die Betriebszeiten des neuen Büro- und Sozialgebäudes und die Nutzung der umliegenden Gewerbehallen liegen zwischen 04:00 bis 22:00 Uhr an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen im Ausnahmefall zwischen 06:00 bis 17:00 Uhr.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes soll über eine Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung im Pufferspeicher erfolgen.

Bewertung des Vorhabens:

Das Flurstück 295/1 Gemarkung Heidenau befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist 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 Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet 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. Da das Grundstück fast vollkommen versiegelt ist und das neue Gebäude auf bereits versiegeltem Boden errichtet wird, ist hierbei die Grundflächenzahl (GRZ) irrelevant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, die geplanten Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Wegedecke zu versehen, um einem noch höheren Versiegelungsgrad entgegenzuwirken. Da für das Vorhaben zudem Sträucher und Gehölze entfernt werden und somit in das Mikroklima eingegriffen wird, wird empfohlen, das Flachdach des neuen Büro- und Sozialgebäudes zu begrünen.

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 sowie interne 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 „Büro und Verwaltungsräume allgemein“ aus der Richtzahlentabelle orientiert (1 Stellplatz je 30 m² bzw. 40 m² Nutzfläche). Die Nutzung wird in dem Vorhaben ausgeübt.

Damit ergibt sich eine erforderliche Stellplatzanzahl von 22 PKW-Stellplätzen. Die geplante Anzahl von 22 PKW-Stellplätzen ist demnach ausreichend.

Für die Ermittlung der Fahrradstellplätze hat sich der Planer ebenfalls gemäß Richtzahlentabelle § 49.1.2 VwVSächsBO an „Büro und Verwaltungsräumen allgemein“ orientiert. Diese sieht 1 Stellplatz je 40 bis 80 m² Nutzfläche vor.

Damit ergibt sich ein Gesamtbedarf von 13 Fahrradabstellplätzen. Die angegebene Anzahl von 22 Fahrradstellplätzen ist demnach ausreichend.

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 122/2024-1: Lageplan

Anlage 122/2024-2: Ansichten

Anlage 122/2024-3: Schnitt

Anlage 122/2024-4: 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!

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 122/2024			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			