

## **Beschlussvorlage Nr. 015/2025**



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

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	öffentlich	13.02.2025	Beschlussfassung

### **Betreff:**

**Ersatzneubau eines Büro- und Servicegebäudes für Medizintechnik, Errichtung von 2 PKW- Stellplätzen - Stellungnahme der Gemeinde**

### **Beschlusstext:**

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

Ersatzneubau eines Büro- und Servicegebäudes für Medizintechnik, Errichtung von 2 PKW- Stellplätzen;  
Ernst- Thälmann- Str. 30, 01809 Heidenau;  
Flurstück 203 der Gemarkung Heidenau

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

## Erläuterung:

### Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben am 25.11.2024 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 05.12.2024 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 29.01.2025 aufgefordert. Diese verschiebt sich auf den 21.03.2025, da sowohl von der unteren Bauaufsichtsbehörde als auch seitens der Stadt Heidenau Unterlagen nachgefordert wurden. Diese beinhalten eine ausführliche Stellungnahme zur Stellplatzreduzierung durch die ÖPNV- Anbindung sowie eine detaillierte Begründung der Notwendigkeit der Abweichung vom Überdeckungsgebot der Abstandsflächen. Die Unterlagen wurden seitens des Antragstellers nachgereicht.

Das Vorhaben umfasst den Ersatzneubau eines Büro- und Servicegebäudes für Medizintechnik und die Errichtung von PKW- Stellplätzen auf dem Flurstück 203 der Gemarkung Heidenau, an der Ernst- Thälmann- Straße 30 in 01809 Heidenau.

Am Standort Ernst- Thälmann- Straße 30 befindet sich im Vorderhaus ein Büro- und Servicegebäude sowie ein als Lager- und Bürogebäude genutztes zweigeschossiges Hinterhaus mit Garagen. Das bestehende Hinterhaus soll aufgrund seiner derzeit unzureichend nutzbaren Raumaufteilung und schlechten Funktionalität mittels Ersatzneubau an gleicher Stelle neu strukturiert und an den Bestandsbau angeschlossen werden. Dadurch werden zukünftig Betriebs- und Arbeitsabläufe verbessert. Das Unternehmen beschäftigt 68 Personen, die Arbeitszeiten sind werktags von 6:30 Uhr bis 17:00 Uhr.

Das geplante Objekt greift die dynamische Formensprache des benachbarten Bürogebäudes auf und führt diese mit seinen abgerundeten Außenwänden fort. Der geplante und weitestgehend freistehende Neubau verfügt über drei Vollgeschosse mit einem zurückgesetzten zweiten Obergeschoss, ist vollständig unterkellert und hat eine Brutto-Grundfläche von 730m<sup>2</sup>.

Das Bauvorhaben soll sich gegenüber dem Altbestand künftig in das bestehende Gebäudeensemble einfügen, den Unternehmensstandort und die Verbundenheit zur Stadt Heidenau stärken und durch Abrücken des Ersatzneubaus von den Flurstücken 204 und 205 das Stadtgefüge optimieren.

Der Ersatzneubau wird in Massivbauweise als Stahlbetonkonstruktion errichtet und erhält ein begrüntes Stahlbetonflachdach mit Photovoltaikanlagen. Die Decken werden zur Bauteilaktivierung (Heizung) genutzt. Das Untergeschoss wird in WU- Betonbauweise erstellt. Die veraltete Ölheizung im Vorderhaus soll rückgebaut und die künftige Warmwasser- und Heizversorgung über einen Fernwärmeanschluss sichergestellt werden. Über den neuen Fernwärmeanschluss werden Vorder- und Hinterhaus gleichermaßen versorgt.

Die Belichtung der vorhandenen Arbeitsplätze im Bestandsgebäude (Flurstück 202) und die Belichtung der neu geplanten Arbeitsplätze auf dem Flurstück 203 werden über mindestens jeweils zwei Fassadenseiten sichergestellt. Das zweite Obergeschoss des geplanten Ersatzneubaus springt dabei als Staffelgeschoss um 1,50m zurück und begünstigt so die natürliche Belichtung zwischen den Gebäuden. Als Büroraumkonzept sind sowohl für das bestehende Bürogebäude als auch für den Ersatzneubau Großraumbüroflächen vorgesehen. Die Belichtungsverhältnisse auf der Nordwestseite des Ersatzneubaus sollen durch das Abrücken von der Grundstücksgrenze gegenüber dem Bestand verbessert werden. Die abgerundeten Gebäudeecken wirken sich demnach positiv auf die Belichtung, Sichtbeziehungen und Luftdurchströmung aus. Die Bestandszufahrt zum Flurstück 202 sowie die innere Wegeführung des Unternehmensstandorts bleiben weiterhin erhalten.

Es sind elf neue PKW- Stellplätze und acht neue Fahrradabstellplätze, gemäß Sächsischer Stellplatzverordnung, angedacht. Diese befinden sich sowohl auf dem Flurstück 203 als auch auf dem Flurstück 201 der Gemarkung Heidenau.

Dem Bauantrag zugehörig ist auch ein Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO. Demnach handelt es sich bei dem Antrag auf Abweichung darum, dass sich die Abstandsflächen überlagern dürfen. Bei dem Bauvorhaben überdecken sich demnach die Abstandsflächen des geplanten Neubaus mit denen des Bestandsgebäudes des Flurstücks 202 geringfügig.

#### Bewertung des Vorhabens:

Das Flurstück 203 der 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.

Demnach 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 Mischgebiet gemäß §6 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. Nach § 17 BauNVO ist in Mischgebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Orientierungswert angegeben. Mit Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine GRZ von 0,8 möglich. Dieser Wert wird nicht überschritten.

Positiv hervorzuheben ist zudem die Planung eines Gründachs sowie der Photovoltaikanlagen. Dies leistet einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz und der Energiewende.

Das Vorhaben wahrt gemäß den Angaben die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (umfassende Belichtung und 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 40 Beschäftigte). Damit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 15. Zugleich erfolgte jedoch aufgrund der gut ausgebauten ÖPNV-Anbindung ein ÖPNV-Abschlag von 30 %, sodass 11 PKW-Stellplätze erforderlich sind. Diese sind mit dem vorliegenden Bauantrag gegeben. Weiterhin hat der Antragsteller in naher Umgebung weitere Stellplätze angemietet, um einem eventuell höheren Bedarf gerecht zu werden. Der Mietvertrag liegt dem Bauantrag bei.

Für die Ermittlung der Fahrradstellplätze hat sich der Planer ebenfalls gemäß Richtzahlentabelle § 49.1.2 VwVSächsBO an „Büro- und Verwaltungsräume allgemein“ orientiert. Diese sieht 1 Stellplatz je 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor. Damit ergibt sich ein Gesamtbedarf von acht Fahrradabstellplätzen. Die angegebene Anzahl von acht Fahrradstellplätzen ist demnach ausreichend.

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

#### **Anlagen:**

Anlage 015/2025-1: Lageplan

Anlage 015/2025-2: Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Anlage 015/2025-3: 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!

<b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 015/2025</b>			
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"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			