



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
24.03.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Neubau eines 8-Familienhauses" (Pestalozzistraße 8) auf den Grundstücken Flurstücknummer 308 und 338a der Gemarkung Aue

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	031/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	03.05.2022	öffentlich	beschließend	031/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Neubau eines 8-Familienhauses (Pestalozzistraße 8) auf den Grundstücken Flurstücknummer 308 und 338a der Gemarkung Aue zuzustimmen.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau eines 8-Familienhauses (Pestalozzistraße 8) auf den Grundstücken Flurstücknummer 308 und 338a der Gemarkung Aue vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist das Wohngebäude auf einer Grundfläche von ca. 213 m² (ca. 16 m x 13 m) geplant. Neben 4 oberirdischen Vollgeschossen besitzt der Neubau ein Kellergeschoss. Als oberer Abschluss ist ein Flachdach mit umlaufender Attika vorgesehen auf dem Solarmodule in aufgeständerter Ausführung montiert werden sollen. Die Wohneinheiten mit Nutzflächen von jeweils ca.

80 m² befinden sich in den oberirdischen Geschossen und werden durch ein innenliegendes Treppenhaus zuzüglich Aufzug erschlossen und besitzen im Bereich der Südwestfassade jeweils einen Balkon.

Bauplanungsrecht

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird über die Zulässigkeit des Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ sind die Flächen der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 308 und 338a als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Da sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist es planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Vorhandene Nutzungsarten in näherer Umgebung – Maßgeblicher Rahmen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

Da die Eigenart der näheren Umgebung einem in der BauNVO bezeichneten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach seiner Art nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB sondern nach der entsprechenden Baugebietsvorschrift der BauNVO. Wohngebäude sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässig.

Weiteres Zulässigkeitsmerkmal des Einfügungserfordernisses nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das Maß der baulichen Nutzung. Ihm kommt insbesondere als ein die Zulässigkeit begrenzendes Merkmal Bedeutung zu. Innerhalb des sich aus der Umgebung tatsächlich ergebenden und den Rahmen bildenden Maßes der baulichen Nutzung sind Vorhaben grundsätzlich zulässig. Überschreiten sie den Rahmen, können Vorhaben nur zugelassen werden, wenn sie keine bodenrechtlichen Spannungen begründen oder vorhandene erhöhen. Dabei kommt es vornehmlich auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers an (kumulierend); dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist das Wohngebäude mit 4 oberirdischen Vollgeschossen im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO geplant. In der Umgebung befinden sich Gebäude mit zumeist 3 aber auch 4 oberirdischen Vollgeschossen, das 4. Vollgeschoss befindet sich in diesen Fällen in der Mansarde (siehe Foto's und Planausschnitt unten). Unter diesen Aspekt bewegt sich das beantragte Vorhaben noch innerhalb des sich aus der Umgebung tatsächlich ergebenden Rahmens.

Die Höhe des geplanten Gebäudes, der Abstand Oberkannte (OK) Fertigfußboden (FF) Erdgeschoss (EG) bis OK Attika, ist mit 12,13 m angegeben. Topografisch bedingt (Hanglage) liegt die OK FF EG ca. 6,5 m über der Fahrbahnoberfläche der Pestalozzistraße; insofern weist die geplante Anlage zuzüglich Gelände eine Höhe von 18,63 m auf. Damit sollte sich das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Höhe, berücksichtigt man die topografischen Gegebenheiten, mindestens im oberen Grenzbereich des sich aus der

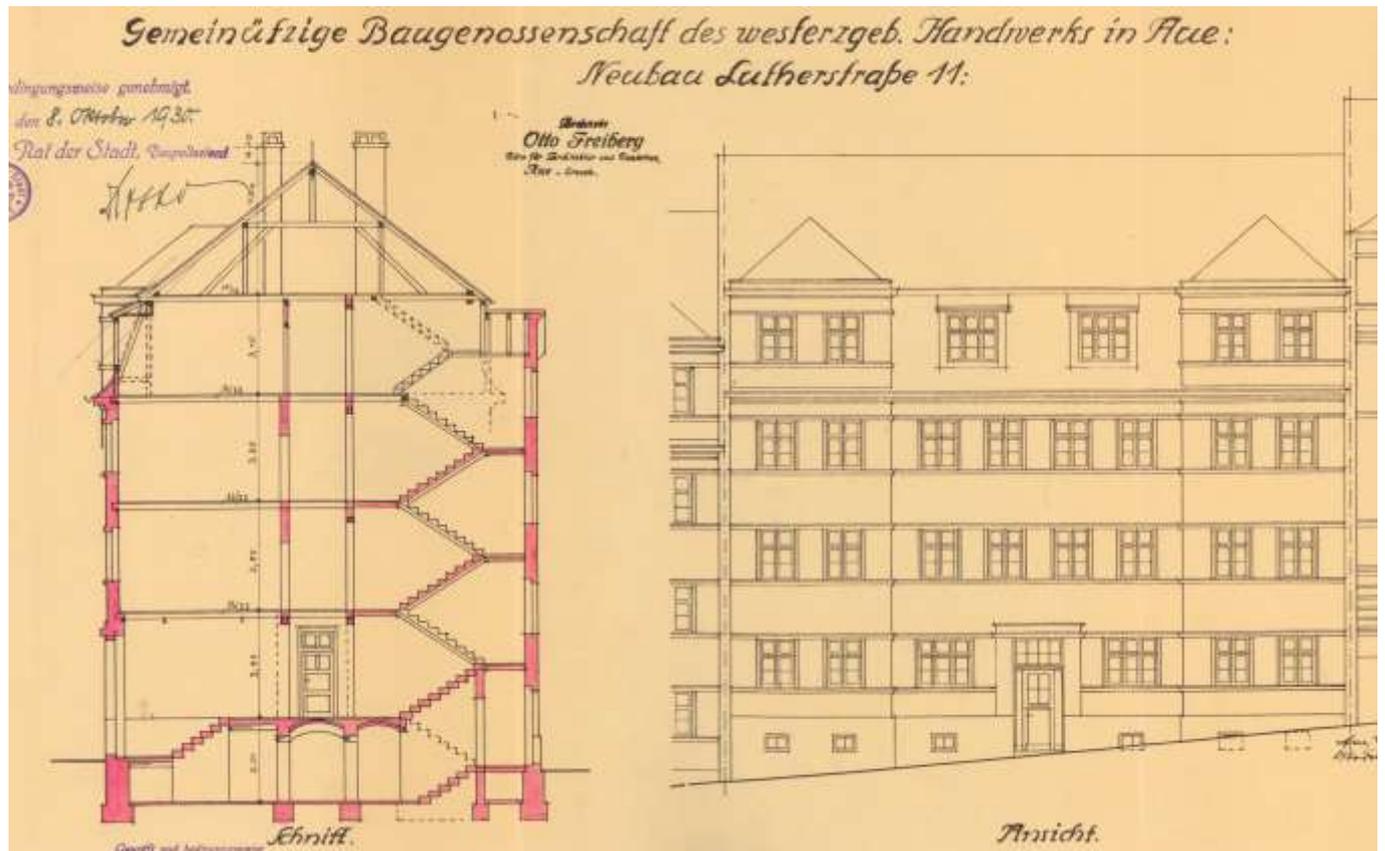
Umgebung ergebenden Rahmens bewegen. Vergleichbare Merkmale hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weist beispielsweise das in geschlossener Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus Lutherstraße 11 auf, sowohl was die Gebäudehöhe (ca. 18 m), die Geschossigkeit und auch die Grundfläche (ca. 220 m²) des Hauptbaukörpers betrifft. Ähnliche Merkmale sind ferner bei den Wohngebäuden Mozartstraße 10 bis 14, ca. 75 m südlich des Vorhabenstandortes vorzufinden, deren Wirkung sich hofseitig zudem durch die topografisch bedingte Hanglage gleichsam auf deren visuell wahrnehmbare Höhe auswirkt.



Ansicht Lutherstraße 11



Hofansicht Mozartstraße 10-14



Auszug Bauarchiv Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema – Lutherstraße 11

Es bestehen weder im Hinblick auf die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche noch bezüglich der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bedenken, so dass hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann. Auch ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegend nicht anzunehmen.

Erschließung (*verkehrlich*)

Die o.g. Grundstücke Flurstücknummer 308 und 338a liegen an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 118 „Pestalozzistraße“.

abgestimmt mit:

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug ALK + Lageplan + Ansichten + Schnitt + Grundriss 1. OG

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

gez. Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)