



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
28.03.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Errichtung Wohn- und Geschäftshaus mit Hotelerweiterung am Kurpark Bad Schlema" (Richard-Friedrich-Straße) auf den Grundstücken Flurstücknummer 344/77, 344/81, 344/83, 344/87, 344/89, 344/90 und 344/92 der Gemarkung Oberschlema

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	032/2022/60
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	03.05.2022	öffentlich	beschließend	032/2022/60
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt dem Bauantrag „Errichtung Wohn- und Geschäftshaus mit Hotelerweiterung am Kurpark Bad Schlema“ (Richard-Friedrich-Straße) auf den Grundstücken Flurstücknummer 344/77, 344/81, 344/83, 344/87, 344/89, 344/90 und 344/92 der Gemarkung Oberschlema zuzustimmen.

Rechtliche Grundlagen:

- . §§ 33, 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
in der jeweils derzeit geltenden Fassung
- . Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“, (öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 31.05.2006)
- . Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“, Stand September 2006 (Planreife nach § 33 BauGB)

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Hotelerweiterung am Kurpark Bad Schlema (Richard-Friedrich-Straße) auf den Grundstücken Flurstücknummer 344/77, 344/81, 344/83, 344/87, 344/89, 344/90 und 344/92 der Gemarkung Oberschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist der Neubau mit einer Grundfläche von ca. 993 m² und folgenden Nutzungseinheiten (NE) geplant:

- Erdgeschoss NE 1 – Kurinformation, Zugang Vorderseite Richard-Friedrich-Straße
 NE 2 – Fahrradverleih, Zugang Rückseitig
 NE 3 – Allgemeine Wirtschaftsräume für das Hotel
 NE 4 – Technik- und Kellerräume, Abstellräume für Wohnnutzung
- 1. Obergeschoss Hotelebene 16 Betten mit Saunabereich, Büro- und Wirtschaftsräume
- 2. Obergeschoss 9 Apartmentwohnungen
- 3. Obergeschoss 5 Eigentumswohnungen
- 4. Obergeschoss Staffelgeschoss, 1x Wohnung

Die Ebenen 2 bis 4 werden durch einen offenen Laubengang auf der Gebäuderückseite erschlossen. Während das Flachdach über dem 2. Obergeschoss eine extensiv bewirtschaftete Begrünung erhalten soll, ist für das Flachdach über dem 3. Obergeschoss eine intensive Begrünung vorgesehen. Zudem soll im Bereich des Flachdaches über dem 4. Obergeschoss und dem rückseitig angeordneten Treppenhaus eine Photovoltaikanlage (ca. 150 m²) installiert werden.

Das im Nordosten an das Vorhaben angrenzende Grundstück Flurstücknummer 344/56 der Gemarkung Oberschlema ist mit einer Grenzbebauung bebaut. Der geplante Neubau soll giebelseitig an das bestehende Hotel angebaut werden und im Bereich des 1. Obergeschosses einen Übergang zu diesem erhalten.

Beschlusslage

Mit Beschluss-Nr. 075/2020-SEA beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 02.06.2020 der Bauvoranfrage „Neubau Wohn- und Geschäftshaus Am Kurpark Bad Schlema“ (Richard-Friedrich-Straße) auf den Grundstücken Flurstücknummer 344/77, 344/81, 344/83, 344/87, 344/89, 344/90 und 344/92 der Gemarkung Oberschlema zuzustimmen.

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.

1. *Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“ – Anwendbarkeit der §§ 30, 31, 33 BauGB*

Stand des Verfahrens:

- Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schlema am 25. April 2006 als Satzung beschlossen.
- Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Gemeindeanzeiger Schlema vom 31. Mai 2006 (Ausgabe 06/2006).
- Die Anzeige der Satzung beim Landratsamt Aue-Schwarzenberg erfolgte mit Schreiben vom 06. Juni 2006.
- Mit Schreiben des Landratsamt Aue-Schwarzenberg (LRA) vom 20. Juni 2006 wurde mitgeteilt, dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht entsprochen wurde und der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB insofern vor Bekanntmachung einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedurft hätte. Ferner wurde mit Schreiben des LRA vom 27. Juli 2006 mitgeteilt, dass die Bekanntmachung des ausgefertigten Bebauungsplanes ohne die erforderliche Genehmigung nicht zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

- Zwar wurde im Folgenden der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 25. April 2006 mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Oktober 2006 aufgehoben und der Sachverhalt im Gemeindeanzeiger Schlema vom 1. November 2006 (Ausgabe 11/2006) dargestellt, eine Aufhebungssatzung ist der Aktenlage jedoch nicht zu entnehmen.
- Mit Beschluss vom 24. Oktober 2006 billigte der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schlema den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „SO Kur“ mit Stand September 2006 einschließlich Begründung und Umweltbericht und beschloss erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „SO Kur“ durch den Gemeinderat Bad Schlema am 6. März 2007 erreichte der Bebauungsplan Planreife nach § 33 BauGB. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte nach Aktenlage auch mit Eintritt der Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB am 08.04.2011 nicht.
- Um den bestehenden planerischen Handlungsbedarf innerhalb des Plangebietes gerecht werden zu können, soll die Bauleitplanung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechend fortgeschrieben werden; mit Beschluss-Nr. 078/2020-StR beschloss der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 06.05.2020 die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Kur“. Der Bebauungsplan soll nach Überarbeitung des Entwurfes, erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen werden. Die Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan beizufügen.
- Mit Schreiben vom 25.02.2020 der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema an das Landratsamt Erzgebirgskreis (LRA) / Sachgebiet Bauleitplanung wurde dieses um rechtliche Einschätzung zur Fortschreibung der Bauleitplanung gebeten.
Mit Schreiben des LRA vom 15.04.2020 wurde durch das Sachgebiet Bauleitplanung nochmals darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“ bisher keine Rechtswirksamkeit erlangen konnte. Mit Verweis auf die §§ 233 Abs. 1 und 244 Abs. 1 BauGB könne das Verfahren mit einer weiteren Änderung fortgeführt werden.

Anwendbarkeit des § 33 BauGB:

Auf Grund des beschriebenen Sachverhaltes befindet sich das Vorhaben „Errichtung Wohn- und Geschäftshaus mit Hotelenerweiterung am Kurpark Bad Schlema“ im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“. Da der Bebauungsplan noch keine Rechtswirksamkeit erlangen konnte, ist zu prüfen inwiefern die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 BauGB – Vorhaben während der Planaufstellung – beurteilt werden kann.

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 33 Abs. 1 BauGB auf sicher zu erwartende Rechtsänderungen gestützt, die Geltungskraft des späteren Bebauungsplanes wird also vorhabenbezogen gleichsam vorverlegt. Die Vorschrift des § 33 Abs. 1 BauGB besitzt ausschließlich eine dem Bauherren begünstigende Wirkung; die Regelung bietet keine rechtliche Grundlage, um in Gebieten, für welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden ist, ein Vorhaben deshalb abzulehnen, weil es nach dem Stand der Planungsarbeiten den in Aussicht

genommenen planerischen Festsetzungen zuwiderlaufen wird. (*Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 33 Rn. 6*)

Für die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 33 Abs. 1 BauGB ist grundsätzlich die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über das Vorhaben maßgebend. Es genügt deshalb nicht, dass die materielle Planreife einmal entstanden ist; sie muss zu diesem Zeitpunkt auch noch fortbestehen. ... Das schlichte Nichtbetreiben des weiteren Verfahrens kann die Anwendbarkeit des § 33 je nach den Umständen und dem Zeitraum, der seit Eintritt der materiellen Planreife verstrichen ist, infrage stellen. (*Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 33 Rn. 47*)

Berücksichtigt man den Eintritt der materiellen Planreife nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „SO Kur“ durch den Gemeinderat Bad Schlema am 6. März 2007 und das Ausbleiben der Beschlussfassung über den planreifen Bebauungsplan, erscheinen Zweifel am zeitlichen Element des Fortbestehens der Planreife angebracht.

Demnach wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit des aktuellen Vorhabens nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – zu bewerten. → weiter unter Punkt 2.

Insofern eine planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB erfolgen könnte, wäre das Vorhaben u.a. auf Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu prüfen:

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
Für die Fläche des geplanten Vorhabens ist ein „Sondergebiet Kurgebiet – SO“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:
 - Anlagen und Einrichtungen für Zwecke des Kurbetriebes
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - Nicht störende Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen
 - Wohngebäude und Wohnungen
 - Gebäude und Räume für Läden und Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten. Bei den freien Berufen sind nur die dem Fremdenverkehr sowie dem Gesundheits- und Kurwesen dienenden Nutzungen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze im Westen um ca. 6 m. Gemäß den textlichen Festsetzungen kann ein geringes Vortreten von Balkonen bis max. 1,50 m vor die Baugrenze zugelassen werden. → Abweichung
Stellplätze (ca. 6-7) liegen zum Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenze, innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. → Abweichung
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
Das Vorhaben liegt im Bereich von zwei Nutzungsschablonen:

Nördlicher Teil

Zulässige Vollgeschosse

IV → Betrachtet man den gesamten Baukörper verfügt das geplante Gebäude über III Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO.

Grundflächenzahl	0,8 \triangleq zulässigen ca. 1.200 m ² bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.500 m ² → geplant sind 993 m ² für das Gebäude.
Geschossflächenzahl	2,0 \triangleq zulässigen 3.000 m ² bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.500 m ² → geplant sind 3.400 m ² → Abweichung
Bauweise	offene Bauweise, die Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern über 50 m betragen → der geplante Gebäudekörper hat eine Länge von ca. 75 m und soll ohne seitlichen Grenzabstand zum bestehenden Hotel errichtet werden → Abweichung
Firsthöhe	413,0 m üNN → nach den vorliegenden Antragsunterlagen liegt die geplante Firsthöhe bei ca. 416,55 m ü NN → Abweichung
Südlicher Teil	
Zulässige Vollgeschosse	IV → Betrachtet man den gesamten Baukörper verfügt das geplante Gebäude über III Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO.
Grundflächenzahl	0,8 \triangleq zulässigen ca. 1.200 m ² bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.500 m ² → geplant sind 993 m ² für das Gebäude.
Geschossflächenzahl	2,0 \triangleq zulässigen 3.000 m ² bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.500 m ² → geplant sind 3.400 m ² → Abweichung
Bauweise	offene Bauweise, die Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern über 50 m betragen → der geplante Gebäudekörper hat eine Länge von ca. 75 m und soll ohne seitlichen Grenzabstand zum bestehenden Hotel errichtet werden → Abweichung
Firsthöhe	417,5 m üNN → nach den vorliegenden Antragsunterlagen liegt die geplante Firsthöhe bei ca. 416,55 m ü NN

- Gemäß den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (2.3 Dächer) sind für Haupt- und Nebendächer nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. → Es ist ein Flachdach geplant; dies entspricht nicht den Festsetzungen und würde einen Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB erfordern.

2. Zulässigkeit nach § 34 BauGB

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

Die Flächen der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 344/77, 344/81, 344/83, 344/87, 344/89, 344/90 und 344/92 sind im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Sondergebiet SO 2 - Kuranlage nach § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Vorhandene Nutzungen in der näheren Umgebung:

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen/nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Kurpark

Auf Grund der im näheren Gebietsumgriff vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich das geplante Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Weiteres Zulässigkeitsmerkmal des Einfügungserfordernisses 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 Nutzungen sind Vorhaben grundsätzlich zulässig. ... Davon zu trennen ist die Frage, ob Vorhaben den in dieser Umgebung vorhandenen Rahmen ausfüllen müssen. Zumindest wird sich diese Frage nicht stellen, wenn in der Umgebung kein einheitliches Maß der baulichen Nutzung vorhanden ist; in diesen Fällen kann daher auch nicht eine Ausschöpfung des Rahmens verlangt werden, weil er nicht einheitlich ist. (*Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 34 Rn. 40*)

Hierbei ist auf die Maße abzustellen, die einerseits bei dem hinzutretenden Bauvorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Dabei kommt es vornehmlich auf die in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten absoluten Größen an; dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude.

Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung (ausgewählte Komponenten):

Geschosszahl (Auswahl) – geplant sind 3 Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO

- Wohngebäude mit bis zu 2 bzw. 3 Vollgeschossen (Richard-Friedrich-Straße, Am Kurpark, Markus-Semmler-Straße)
- Ärztehaus mit 4 Vollgeschossen (Richard-Friedrich-Straße 11)
- Hotel mit 4 Vollgeschossen (Richard-Friedrich-Straße 16)
- Hotel mit 2 Vollgeschossen (Markus-Semmler-Straße 73)
- Parkhaus mit 4 Vollgeschossen (Richard-Friedrich-Straße 18)

Grundfläche (Auswahl) – geplant sind ca. 993 m²

- Ärztehaus ca. 712 m²
- Wohnhäuser/Pensionen ca. 150 – 200 m²
- Hotel (Richard-Friedrich-Straße 16) ca. 1.357 m²
- Hotel (Markus-Semmler-Straße 73) ca. 1.360 m²
- Kurbad ca. 4.120 m²
- Kurpassage mit Parkhaus ca. 1.900 m²

Zwar dürfte sich das geplante Vorhaben im oberen Bereich des durch die nähere Umgebung vorgegebenen, nicht homogen in Erscheinung tretenden Rahmens im Zusammenwirken der verschiedenen Komponenten des Maßes der baulichen Nutzung bewegen, eine Überschreitung dieses Rahmens erscheint jedoch unter Berücksichtigung des Vorbeschriebenen wenig wahrscheinlich. Als Referenzobjekt sollte beispielsweise das Hotel (Markus-Semmler-Straße 73) in Betracht zu ziehen sein.

2.3 Bauweise

Das Zulässigkeitsmerkmal der Bauweise kann ebenfalls auf die Begriffsbestimmung des § 22 BauNVO zurückgreifen. Demnach ist zwischen offener und geschlossener Bauweise zu unterscheiden.

Die maßgebliche Umgebung ist überwiegend durch eine offene Bebauung geprägt; die Gebäude des Hotels, der Kurpassage und des Parkhauses sind in geschlossener Bauweise errichtet.

Da die maßgebliche Umgebung teilweise offene, teilweise geschlossene Bebauung enthält, kann davon ausgegangen werden, dass damit planungsrechtlich beide Bauweisen zulässig sind.

Der geplante Neubau soll in halboffener Bauweise an den Westgiebel des bestehenden Gebäudes Richard-Friedrich-Straße 16 angebaut werden, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen die in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden sind.

Da die auf das geplante Vorhaben bezogene städtebauliche Situation auf Grund der bestehenden unterschiedlichen Bebauung kaum vordere oder hintere Gebäudefluchten ergibt, erscheint die Annahme von faktischen Baugrenzen oder Baulinien fraglich. Da sich die geplante Bebauungstiefe (ca. 20 m - 25m) in den Rahmen der näheren Umgebung einordnet, ist auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit auszugehen.

2.5 Gebot der Rücksichtnahme

Nach ständiger Rechtsprechung gehört die Beachtung des Gebotes der Rücksichtnahme zum Bestandteil der Zulässigkeitsvoraussetzungen des Einfügens im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB. Zu berücksichtigen sind u.a. die dem Vorhaben zuzurechnenden Emissionen bzw. Immissionen. Zuzurechnen kann dem Vorhaben beispielsweise der durch die geplanten Anlagen ausgelöste Zu- und Abgangsverkehr und der sich daraus ergebende Verkehrslärm sein. Dies betrifft neben Lärm auf dem Gelände auch Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs, der auf öffentlichen Straßen entsteht, sofern dieser vom übrigen Straßenverkehr zu unterscheiden ist. Eine höhere Belastung in Folge des Zu- und Abgangsverkehrs sollte zumindest im Bereich der Markus-Semmler-Straße in Betracht zu ziehen sein.

Die erdrückende Wirkung eines Vorhabens zu Lasten einer Nachbarbebauung kann das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, weil dem Nachbar ein Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, und zwar wegen der Höhe oder Länge des geplanten Vorhabens. Schlichte Situationsveränderungen berühren das Rücksichtnahmegebot nicht. Eine Beeinträchtigung einer schönen Aussicht ist daher unbeachtlich, wenn sonst das Grundstück nicht entsprechend der umgebenden Bebauung bebaut werden könnte. (*Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 34 Rn. 49a, 50c*)

2.6 Erschließung (verkehrlich)

Das geplante Vorhaben liegt an den öffentlich gewidmeten Ortsstraßen Nr. 42 „Richard-Friedrich-Straße und Nr. 37.1 „Markus-Semmler-Straße“. Die Erschließung der geplanten KFZ-Stellplätze soll von der Markus-Semmler-Straße über die bestehende (private) Zufahrtsstraße zum Hotel auf dem städtischen Grundstück Flurstücknummer 345/12 der Gemarkung Oberschlema erfolgen. Hierfür ist ein dinglich gesichertes Wegerecht erforderlich.

2.7 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfte nach derzeitiger Einschätzung gegeben sein. Wesentlich sind u.a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke oder auch die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.

2.8 Ortsbild

Die bauliche Ansicht des Ortsteiles Bad Schlema im Bereich des Kurparkgeländes und der Kurpromenade besitzt eine Wertigkeit für die Allgemeinheit, d.h. einen besonderen Charakter der dem Ort eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht und ist demnach schützenswert im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist jedoch durch das geplante Vorhaben nicht anzunehmen.

3. Bauordnungsrechtlich erforderliche Kfz-Stellplätze (§ 49 SächsBO)

Nach § 49 Abs. 1 SächsBO sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder).

Gemäß dem Stellplatznachweis vom 14.01.2022 sind im Rahmen des Vorhabens 22 KFZ-Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich. Gemäß den Bauantragsunterlagen werden 22-KFZ-Stellplätze im Bereich der geplanten Außenanlagen nachgewiesen.

Berechnung Verwaltung:

Gemäß Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf zur VWVSächsBO

	Zahl der Stellplätze für KFZ	erforderlich minimal	erforderlich maximal
15 Wohnungen	1 bis 2 je Wohnung	15	30
Hotel 16 Betten	1 je 2 bis 6 Betten	3	8
Büro + Personal	1 je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	2 (Angabe Bauantrag)	
Kurinfo + Fahrradverleih	1 je 100 m ² Nutzfläche oder 3 Beschäftigte	2 (Angabe Bauantrag)	
SUMME		22	42

Damit bewegt sich der Stellplatznachweis vom 14.01.2022 am unteren Minimum der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze.

abgestimmt mit:

- Anlagen:**
- 1 – Auszug ALK+Lageplan+Grundrisse+Schnitt+Ansichten
 - 2 – Auszug Entwurf Bebauungsplan „SO Kur“, Stand September 2006
 - 3 – Foto/Ansicht Ortsteil Bad Schlema – Bereich Kurpark/-promenade

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.)