



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
31.08.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zur Bauvoranfrage "Umnutzung und Umbau zu Geschosswohnungen" (Goethestraße 1, Auerhammerstraße 2) auf dem Grundstück Flurstücknummer 660/5 der Gemarkung Aue

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue	20.09.2022	nichtöffentlich	beteiligtend	079/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	04.10.2022	öffentlich	beschließend	079/2022/60
<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:

1. Der Bauvoranfrage „Umnutzung und Umbau zu Geschosswohnungen“ (Goethestraße 1, Auerhammerstraße 2) auf dem Grundstück Flurstücknummer 660/5 der Gemarkung Aue zuzustimmen.
2. Einer Befreiung von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Aue in Bezug auf die geplanten Dachflächenfenster und den Anbau von Balkonanlagen zuzustimmen.
3. Der Erteilung einer Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.
4. In Bezug auf § 49 SächsBO ergeht die Zustimmung, die erforderlichen Stellplätze in Folge der geplanten Wohneinheiten mit den fiktiven Stellplätzen der bestehenden Nutzflächen zu saldieren.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 49 Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- . Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
in der jeweils derzeit gültigen Fassung
- . Gestaltungssatzung Aue
- . Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Westliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1
Nr. 1 BauGB, am 11.02.2022 in Kraft getreten
- . Satzung für die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Aue, gültig ab dem 05.10.1995

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Umnutzung und den Umbau des Büro- und Geschäftshauses Goethestraße 1, Auerhammerstraße 2 auf dem Grundstück Flurstücknummer 660/5 der Gemarkung Aue vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen sollen in den leerstehenden Räumen, welche vormals durch die Sparkasse genutzt wurden, 25 neue Wohneinheiten (WE) mit weitgehend barrierearmen Grundrissen entstehen (siehe Anlagen).

Folgende Maßnahmen sind geplant:

Innenhof

- Neuer Hofdurchgang im Hauptgebäude Goethestraße 1
- Errichten von Stadtgärten zu den Wohneinheiten im Erdgeschoss
- Änderung der hofseitigen Fassade
- Errichtung von Balkonanlagen und Dachterrassen
- Veränderung der Dachfläche Gebäudeteil Auerhammerstraße 1

Straßenseitig

- Anbau von 3 Balkonen an der Stirnseite des Hauptgebäudes Goethestraße 1 (1., 2. und 3. Obergeschoss) und 2 Balkone im 1. Obergeschoss des Gebäudes Auerhammerstraße 2 geplant.

Hinweis:

Bezüglich der geplanten Balkone im Bereich über den öffentlich gewidmeten Gehwegen ist eine gesonderte Stellungnahme/Genehmigung beim Straßenbaulastträger einzuholen, die Untere Straßenverkehrsbehörde ist zu beteiligen. Ggf. wird eine Baulast erforderlich.

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.

Die Fläche des o.g. Grundstücks Flurstücknummer 660/5 ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Kerngebiet nach § 7 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.

Da die Eigenart der näheren Umgebung auf Grund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO entspricht, ist § 34 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

§ 34 Abs. 2 BauGB

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung (BauNVO) in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB (Ausnahmen), im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiungen) entsprechend anzuwenden.

Wohngebäude sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig.

Da sich die Größe des Vorhabens im Rahmen der in der näheren Umgebung befindlichen Bauteile anderer Anlagen hält, fügt sich dieses auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein.

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

Ortsrecht – Gestaltungssatzung

Das o.g. Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Auer Gestaltungssatzung.

Nach § 3 der Gestaltungssatzung sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 0,3 m² (Glasfläche) zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

→ In der nördlichen Dachfläche des Gebäudes Goethestraße 1 ist der Einbau von 3 Dachflächenfenstern mit einer Glasfläche von ca. 1 m² geplant.

Nach § 4 der Gestaltungssatzung sind Balkone und Loggien, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Bestand dies rechtfertigt.

→ Es ist der Anbau von Balkonen an den Ostfassaden der Gebäude Goethestraße 1 und Auerhammerstraße 2 geplant. Die Balkone sind vom öffentlichen Raum einsehbar.

Nach § 7 der Gestaltungssatzung kann die untere Bauaufsichtsbehörde, im Einvernehmen mit der Stadt, unter bestimmten Voraussetzungen von zwingenden Vorschriften der Satzung befreien bzw. Ausnahmen gestatten.

Ortsrecht – Erhaltungssatzung

Das o.g. Vorhaben auf dem Grundstück Flurstücknummer 660/5 der Gemarkung Aue liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Westliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf die Änderung baulicher Anlagen hier der Genehmigung.

Ist wie vorliegend eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt Aue-Bad Schlema erteilt (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung zur Änderung baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die erste Fallgestaltung erfasst bauliche Anlagen, die allein oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Das Ortsbild ist insofern die bauliche Ansicht eines Straßenzuges (Goethestraße, Auerhammerstraße) oder Platzes. Da dem denkmalgeschützten Büro- und Verwaltungsgebäude (ehemalige Sparkasse), ein überwiegendes Erhaltungsinteresse im Sinne o.g. Satzung zuzusprechen sein dürfte, sollte dieses, auch im Zusammenwirken mit anderen Anlagen, eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild besitzen und dessen Wirkungsbereich im positiven Sinn mehr als unwesentlich beeinflussen.

Die zweite Fallgestaltung erfasst bauliche Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Auch ein objektbezogener Erhaltungsschutz aus den genannten Gründen kann dem vorstehend erwähnten Geschäftshaus als Einzelbauwerk zugesprochen werden.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele nach § 172 Abs. 1 BauGB sollte jedoch unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens nicht vorliegen, da die an den öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden geplanten Änderungen den architektonischen Charakter des Denkmals sowie dessen visuelle Wirkung auf das Ortsbild kaum in negativer Hinsicht beeinträchtigen dürften.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist im Rahmen des beantragten Vorhabens nicht geplant. Gemäß den Antragsunterlagen ist es beabsichtigt, die den bestehenden Nutzflächen (Büro, Verwaltung, Schalterhalle) zuzuordnenden fiktiven Stellplätze mit denen der geplanten Wohneinheiten zu saldieren. Hierzu wird um Prüfung gebeten.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze

Nach § 49 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). Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen ist zu bestimmen unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Gemäß der Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO ist für Mehrfamilienhäuser und sonstigen Wohnungen ein Bedarf von 1 bis 2 Stellplätzen je WE angegeben.

Bei den vorliegend beantragten 25 WE sind im günstigsten Fall 25 Kfz-Stellplätze, im ungünstigsten Fall 50 Kfz-Stellplätze nachzuweisen (1 bis 2 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit).

Gemäß den Berechnungen der vorliegenden Antragsunterlagen ergibt sich folgender Überschlag:

- Für die 25 WE wird in Abhängigkeit der Größe ihrer Nutzfläche ein Bedarf von 39 Kfz-Stellplätzen angegeben.
- Für die bestehenden Nutzflächen (Büro, Verwaltung, Schalterhalle) wird von einer fiktiven Anzahl von 47 Kfz-Stellplätzen ausgegangen.

Demnach sollen keine neuen Stellplätze errichtet werden.

Auf Grund der Lage und Überbauung des Baugrundstückes kann der Bedarf an Kfz-Stellplätzen auf diesem kaum nachgewiesen werden. Auch der alternative Nachweis auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung erscheint auf Grund der städtebaulichen Strukturen nur schwer möglich.

Bei der Errichtung des Sparkassengebäudes 1937 war ein Nachweis von Kfz-Stellplätzen nicht relevant. Würden die Nutzungen heute erstmals zur Genehmigung beantragt, wäre ein Nachweis zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen im Sinne des § 49 SächsBO zu erbringen. Im Rahmen des aktuell vorliegenden Antrages scheint es bei großzügiger Betrachtung denkbar, die den bestehenden Nutzflächen (Büro, Verwaltung, Schalterhalle) zuzuordnenden fiktiven Stellplätze mit den der geplanten Wohneinheiten zu saldieren. Insofern könnte Bezug auf vorstehende Rechnung genommen werden.

Zwar ergibt die Vergleichsrechnung des Antragstellers formal einen Minderbedarf an Kfz-Stellplätzen, in der Praxis dürfte das Defizit an Kfz-Stellplätzen jedoch problematisch zu bewerten sein. Verschärfen dürfte sich diese Situation dadurch, dass im Zuge der Schaffung der 19 neuen Wohneinheiten im benachbarten Gebäude Goethestraße 4/Schneeberger Straße 15 gleichfalls keine neuen Stellplätze geschaffen wurden (siehe Beschlussvorlage-Nr. 016/2021 für die Sitzung des SEA am 25.01.2021).

Grundsätzlich kann die erforderliche Stellplatzzahl bei guter Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) ermäßigt werden. Generell erscheint die Stadt jedoch zu klein, als dass

Entwicklungen im Mobilitätsverhalten hin zu mehr ÖPNV oder die Nutzung von Carsharing-Angeboten bei der Beurteilung des Bedarfes an Kfz-Stellplätzen eine Rolle spielen würden. Gerade bei den geplanten Wohneinheiten mit größerer Anzahl an Zimmern dürfte von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen sein, da beispielsweise Kinder der Anwohnenden mit dem Eintritt ins Erwachsenenalter einen eigenen Pkw nutzen. Die Tatsache, dass es dem Vorhaben in der Realität an privaten Kfz-Stellplätzen fehlt, dürfte sich auf die Attraktivität der geplanten Wohnungen und deren Vermarktungschancen in einer schrumpfenden Region negativ auswirken.

HINWEIS: Satzung für die Ablösung von Stellplätzen

Nach § 1 Abs. 1 der Satzung kann die Pflicht zur Erstellung von Stellplätzen gemäß § 49 SächsBO abgelöst werden, wenn ein Bauvorhaben im Gebiet der Stadt Aue verwirklicht werden soll und wenn die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Für das Grundstück Flurstücknummer 660/5 der Gemarkung Aue ist in Zone 1 ein Ablösebetrag in Höhe von 3.834,69 EUR je Stellplatz festgelegt.

Erhebt die Gemeinde Ablösungsbeträge gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO, hat sie diese nach § 49 Abs. 2 SächsBO zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und der Förderung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen.

abgestimmt mit:

Anlagen: 1 - ALK + Ansichten + Grundrisse

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.)