



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
26.04.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Errichtung einer Grenzmauer zum öffentlichen Verkehrsraum" (Marktgäßchen 1) auf dem Grundstück Flurstücknummer 4/2 der Gemarkung Aue

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	037/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend	037/2022/60
<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 "Errichtung einer Grenzmauer zum öffentlichen Verkehrsraum" (Marktgäßchen 1) auf dem Grundstück Flurstücknummer 4/2 der Gemarkung Aue zuzustimmen.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
- . Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Stadtkern“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- . Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Aue
in der jeweils derzeit gültigen Fassung

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung einer Grenzmauer zum öffentlichen Verkehrsraum (Marktgäßchen 1) auf dem Grundstück Flurstücknummer 4/2 der Gemarkung Aue vor.

Auf dem Baugrundstück befand sich bis zum Abbruch im Jahr 2021 das Wohn- und Geschäftshaus Marktgässchen 1. Mit Beschluss-Nr. 143/2021-StR beschloss der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 27.01.2021, der Förderung der Ordnungsmaßnahme - Freilegung Marktgäßchen 1 einschließlich der Instandsetzung der Brandmauern an den Nachbargebäuden (Altmarkt 5 und Rudolf-Breitscheid-Straße 4) – im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP) in Höhe von

192.915,46 EUR zuzustimmen. In diesem Zusammenhang war die bauliche Umsetzung der als Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Planung mit dem Antragsteller (Eigentümer Grundstück Flurstücknummer 4/2 der Gemarkung Aue) zu vereinbaren.

Nach den aktuell vorliegenden Antragsunterlagen soll die infolge des Rückbaus entstandene Baulücke durch eine ca. 5,0 m hohe Grenzmauer geschlossen werden. Die Fassade des vormaligen Wohn- und Geschäftshauses blieb im Bereich des Haupteinganges erhalten und soll Bestandteil der Grenzmauer werden. Für die Erschließung des Hofbereiches (rückwärtige Erschließung Bahnhofstraße 4) ist eine Einfahrt (3,5 m x 3,5 m Höhe, Lichte Breite x Höhe) mit Rolltoranlage geplant.

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. Grundstückes Flurstücknummer 4/2 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.

Vorhandene Nutzungsarten in näherer Umgebung – Maßgeblicher Rahmen:

- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Auf Grund der im näheren Gebietsumgriff vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben (in Ergänzung des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 4) nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

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

Ortsrecht – Erhaltungssatzung:

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 4/2 der Gemarkung Aue liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Stadtkern“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Nach § 2 der Erhaltungssatzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

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

Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung 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.

Der Erteilung einer Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema (Beschluss-Nr. 143/2021/StR) am 27.01.2021 zugestimmt.

abgestimmt mit:

Anlagen: 1 - Auszug ALK + Foto Marktgäßchen 1 (vor Abbruch)
2 - Planung Mauer, Ansicht Marktgäßchen
3 - Planung Bauantrag (aktuell)

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.)