



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
18.05.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Neubau Bankfiliale und Notariat" (Löbnitzer Straße 83) auf den Grundstücken Flurstücknummer 1681/36 und 1681/39 der Gemarkung Aue

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	049/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend	049/2022/60
<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 Bankfiliale und Notariat – zwei separate Gebäude in Holzbauweise; dazwischenliegend eine öffentlich zugängliche Verbindungsbrücke in Stahl-Beton-Bauweise; Parkflächen und Basketballplatz“ (Löbnitzer Straße 83) auf den Grundstücken Flurstücknummer 1681/36 und 1681/39 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

. Erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aue-Zelle
Die Satzung ist am 27.09.2001 in Kraft getreten.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau einer Bankfiliale und eines Notariates – zwei separate Gebäude in Holzbauweise; dazwischenliegend eine öffentlich zugängliche Verbindungsbrücke in Stahl-Beton-Bauweise; Parkflächen und Basketballplatz – (Löbnitzer Straße 83) auf den Grundstücken Flurstücknummer 1681/36 und 1681/39 der Gemarkung Aue vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen verfügt das geplante Geschäfts- und Bürogebäude über eine Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 2.400 m², wovon ca. 1.485 m² auf die Bankfiliale und ca. 915 m² auf das Notariat entfallen. Während sich im Erdgeschoss neben einer Schließfachanlage hauptsächlich Technik-, Sozial-, Lagerräume und eine Garage befinden, sind im Bereich des Obergeschosses die Büro- und Geschäftsflächen untergebracht. Die Erschließung der Geschäfts- und Büroflächen erfolgt über eine öffentlich zugängliche Brücke, welche die Ebene des Obergeschosses mit dem Gehweg an der Löbnitzer Straße verbindet. Die Höhe des geplanten Gebäudes ist mit ca. 10 m (Oberkante (OK) Gelände bis OK Attika) angegeben.

Die Fläche der vorgenannten Baugrundstücke wurde bislang als Stellfläche für KFZ, insbesondere im Rahmen von Großveranstaltungen im benachbarten Erzgebirgsstadion, genutzt. Die bestehende Widmung des Platzes soll nach § 8 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) eingezogen werden. Hierzu ist ein gesondertes Verfahren erforderlich.

Der ebenfalls auf den Baugrundstücken befindliche Basketballplatz soll an den westlichen Rand des Platzes verlegt werden um das Baufeld für das beantragte Vorhaben frei zu räumen.

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“ ist die Fläche der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 1681/36 und 1681/39 als Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Die Stadt Aue-Bad Schlema besitzt für den maßgeblichen Bereich eine rechtsgültige Satzung¹ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, welche die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festlegt. Da das beantragte Vorhaben hiernach im Innenbereich liegt, ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

*¹ Erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aue-Zelle
Die Satzung ist am 27.09.2001 in Kraft getreten.*

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 (an der Otto-Brosowski-Straße ca. 40 m südlich)
- Schank- und Speisewirtschaften (Fast-Food-Restaurants)
- Tankstelle (ca. 40 m nördlich)
- Garagenhof (ca. 120 m westlich)
- Gewerbebetriebe, Einzelhandel (an der Dr.-Otto-Nuschke-Straße)
- Anlagen für kirchliche Zwecke (ca. 150 m östlich)
- Anlagen für sportliche Zwecke (ca. 200 m östlich)

Auf Grund der im näheren Gebietsumgriff vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich das geplante Büro- und Geschäftsgebäude nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

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.

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.

Die Grundfläche des geplanten Gebäudes ist in den Bauantragsunterlagen mit ca. 1.200 m² angegeben. Das Gebäude besitzt eine Länge von ca. 65 m und eine Breite von ca. 20 m.

Zwar dürfte sich das geplante Vorhaben zumindest 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 in der Art, dass dies zur planungsrechtlichen Unzulässigkeit führen könnte, erscheint jedoch wenig wahrscheinlich.

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

Erschließung (verkehrlich)

Die o.g. Grundstücke Flurstücknummer 1681/36 und 1681/39 liegen nicht unmittelbar an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 179 „Löbnitzer Straße“ nördlich des geplanten Vorhabens. Die verkehrliche Erschließung (Fahrverkehr) soll über den beschränkt öffentlich gewidmeten „LIDL“-Platz erfolgen; die Erschließung soll über eine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Landratsamt Erzgebirgskreis gesichert werden.

abgestimmt mit:

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug ALK + Lageplan + Grundrisse + Schnitte + Ansichten

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.)