



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **048/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **25.04.2023**

Gegenstand: Beschluss zu den Bauanträgen zur Umnutzung der vorhandenen Wohnungen Nr. 6, 9 und 14 im Wohn- und Geschäftshaus Goethestraße 4 auf dem Grundstück Flurstücknummer 619 der Gemarkung Aue

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ortschaftsrat Aue	09.05.2023	nichtöffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, den Bauanträgen zur Umnutzung der vorhandenen Wohnungen Nr. 6, 9 und 14 im Wohn- und Geschäftshaus Goethestraße 4 zu Ferienwohnungen auf dem Grundstück Flurstücknummer 619 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:

Mit Bescheid des Landratsamt Erzgebirgskreis vom 29.03.2021 wurde die Baugenehmigung für den Einbau von 19 Wohnungen im Bereich des 1. bis 5. Obergeschosses des denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses Goethestraße 4 auf dem Grundstück Flurstücknummer 619 der Gemarkung Aue genehmigt.

Dem damaligen Vorhaben wurde mit Beschluss-Nr. 130/2021-SEA des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.01.2021 zugestimmt.

Mit Posteingang 20.04.2023 liegen der Stadtverwaltung 3 Bauanträge für die Umnutzung von 3 vorhandenen Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus Goethestraße 4 auf dem Grundstück Flurstücknummer 619 der Gemarkung Aue vor. Künftig sollen diese Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Die betrifft folgende Wohneinheiten (WE):

2. Obergeschoss	WE 06	2-Zimmer	50 m ²	Wohnfläche
2. Obergeschoss	WE 09	3-Zimmer	100 m ²	Wohnfläche
4. Obergeschoss	WE 14	2-Zimmer	48 m ²	Wohnfläche



Abbildung 1 – Auszug ALK mit Luftbild

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 619 ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Mischgebiet nach § 6 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 maßgebliche Umgebung des beantragten Vorhabens ausschließlich bauliche Elemente enthält, die in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

In Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Nr. 4) bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3) allgemein zulässig.

Ferienwohnungen werden nach § 13a Satz 1 BauNVO als Räume definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Demnach zählen Ferienwohnungen in Mischgebieten in der Regel zu den dort allgemein zulässigen Gewerbebetrieben.

Nach § 13a Satz 2 BauNVO können Ferienwohnungen insbesondere bei einer baulichen untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gehören. Von einer solchen baulichen Unterordnung sollte unter Berücksichtigung der im Gebäude verbleibenden 16 Wohnungen auszugehen sein. Insofern wäre die planungsrechtliche

Zulässigkeit der hier beantragten 3 Ferienwohnungen als Betrieb des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gegeben.

Darüber hinaus bestehen weder im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, Bedenken. Auch die Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte auszuschließen sein.



Abbildung 2 - Foto, Ansicht von Süd-Ost, Schneeberger Straße

Erschließung (verkehrlich)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 619 liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 163 „Schneeberger Straße“ und an der Bundesstraße B 101 „Goethestraße“.

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.

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

Mit Beschluss-Nr. 130/2021-SEA erteilte der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 25.01.2021 die Zustimmung, die erforderlichen Stellplätze in Folge der Schaffung von 19 Wohneinheiten im Gebäude Goethestraße 4 mit den fiktiven Stellplätzen der vormals bestandenen Nutzflächen (damals vorwiegend Büro u. Verwaltung)

zu saldieren. Eine vorhabenbezogene Ablöse von Kfz-Stellplätzen auf Grundlage der kommunalen Satzung für die Ablöse von Stellplätzen erfolgte nicht.

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

Grundlage für die Genehmigung der 3 in Rede stehenden Wohneinheiten war der Stellplatznachweis vom 09.01.2021, in welchem den Wohneinheiten folgende Stellplätze zugewiesen sind:

2. Obergeschoss	WE 06	2-Zimmer	50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
2. Obergeschoss	WE 09	3-Zimmer	100 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze
4. Obergeschoss	WE 14	2-Zimmer	48 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz

Für Beherbergungsstätten wird von einem Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 2 bis 6 Betten ausgegangen.

Insofern sollte sich rechnerisch zwar kein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergeben, auf die Erbringung eines vorhabenbezogenen Nachweises nach § 49 SächsBO im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens ist jedoch hinzuweisen. Im Falle einer Zustimmung durch den kommunalrechtlich zuständigen Stadtentwicklungsausschuss zum beantragten Vorhaben ergeht ein diesbezüglicher Prüfauftrag an die Baugenehmigungsbehörde, da den vorliegenden Antragsunterlagen ein Stellplatznachweis nicht zu entnehmen ist.

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 619 der Gemarkung Aue ist in Zone 1 ein Ablösebetrag in Höhe von 3.834,69 EUR je Stellplatz festgelegt.

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:

- - -