

# BESCHLUSSVORLAGE

## 63. Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 – 2024 am 12.06.2024



öffentlich  nicht öffentlich

**Gegenstand der Vorlage:** Einvernehmen zum Baugesuch  
- Antrag von Thomas und Heike Kaiser, Umbau & Sanierung Haus Parzival

Einbringer: Olaf Schlott, Bürgermeister  
erarbeitet: Nadja Hänsch, SB Bauverwaltung  
gesetzliche Grundlagen: § 36 Abs. 1 BauGB  
Gestaltungssatzung für den inneren Kurbereich der Stadt Bad Elster  
vorberaten: Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.06.2023  
Beteiligung Ortschaftsrat -  
Finanzierung -

**Beschluss:** Der Stadtrat der Stadt Bad Elster erteilt das Einvernehmen für das Bauvorhaben:

**Bauherr:** Kaiser, Thomas und Heike  
**Bauort:** Bad Elster  
Gemarkung Bad Elster, Flurstücke 157/3, 157/2, 147/5 und 147/6  
**Bauvorhaben:** Umbau & Sanierung Haus Parzival

und stimmt der Abweichung von der Gestaltungssatzung in folgenden Punkten und unter Einhaltung folgender Hinweise zu:

**§ 4 Fassade**  
→ Die Treppen- und Aufzugsanlage ist mit einer ganzjährigen extensiven Begrünung zu verdecken,  
→ Die Balkongeländer sind mit einer ganzjährigen extensiven Begrünung zu verdecken oder in senkrechter Anordnung gem. Gestaltungssatzung auszuführen.

**§ 5 Dächer**  
→ Der abweichenden Dachform kann antragsgemäß zugestimmt werden.

### Begründung:

Im Rahmen des o.g. Baugenehmigungsverfahrens erbittet die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis gemäß § 36 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen der Stadt Bad Elster als betroffene Gemeinde.

Gem. Flächennutzungsplan ist das betroffene Flurstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Prüfung des Vorhabens mit den Bestimmungen der städtischen Werbeanlagensatzung vom 01.07.1994 ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Prüfung der **Gestaltungssatzung** für den inneren Kurbereich der Stadt Bad Elster vom 01.07.1993, in der Fassung vom 21.11.2023, beschlossen am 01.11.2023, wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung liegt. Inhaltlich ist Folgendes zu beachten:

## **§ 5 Dächer:**

Die vorhandene Dachform (derzeit Walmdach) soll geändert werden. Geplant ist der Abbruch der Decke über dem 3. OG sowie eine Neuaufstockung als zurückgesetzte Staffelgeschosse mit Flachdächern. Die Fronten sollen dabei auf allen Seiten großzügig verglast werden. Auf den entstehenden Flachdachbereichen sollen neben Dachterrassen auch Gründachflächen entstehen.

Ein entsprechender Abweichungsantrag wurde mit dem Bauantrag eingereicht. Es wurde festgestellt, dass die Geschosse 4 und 5 nach Genehmigungsplanung die aktuelle Gebäudehöhe um etwa 1 Meter überschreiten.

## **§ 4 Fassaden:**

Das gesamte Gebäude soll eine Veränderung der Fassade erhalten, die zu Abweichungen gem. § 4 der Gestaltungssatzung führen.

Der Anbau des Treppenhauses erfolgt gem. Baubeschreibung in Stahlkonstruktion. Diese Ausführung widerspricht der Gestaltungssatzung.

Entsprechend den Hinweisen in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.06.2023 erfolgte eine Prüfung und Anpassung der Planung dahingehend, die Treppen- sowie Aufzugsanlage direkt an das Bestandsgebäude anzubauen.

Der Bauherr hat in der Vorstellung des Bauvorhabens in der Sitzung darauf hingewiesen, dass die entstehende Stahlfront durch Einbau von Pflanzkästen in der gesamten Höhe und Breite sowie entsprechender ganzjähriger Begrünung verdeckt werden kann.

Insofern kann eine Zustimmung der Ausführung erfolgen, sofern mittels extensiver Begrünung das Erscheinungsbild verdeckt wird. Dabei sollen Pflanzen eingesetzt werden, die eine ganzjährige Begrünung aufweisen, um das Erscheinungsbild in die Umgebung anzupassen.

Die für die Errichtung der Treppen- / Aufzugsanlage ursprünglich notwendige Übernahme von Abstandsflächen auf dem Flurstück 147/3 der Gemarkung Bad Elster (Rosengarten) entfällt damit.

Gem. Absatz 7 sind Balkone in Metall- oder Holzkonstruktion auszuführen. Geländerstäbe sind generell senkrecht anzuordnen. Auf den Lageplänen ist zu erkennen, dass die Geländer der Balkone waagrecht angeordnet sind. Die Ausführung des Materials ist den Bauunterlagen nicht zu entnehmen.

Eine Zustimmung der Ausführung kann ebenfalls erfolgen, sofern mittels extensiver Begrünung das Erscheinungsbild verdeckt wird. Dabei sollen Pflanzen eingesetzt werden, die eine ganzjährige Begrünung aufweisen, um das Erscheinungsbild in die Umgebung anzupassen. Anderenfalls sind die Geländerstäbe senkrecht anzuordnen. Zudem sollen die Baumaterialien der notwendigen Unterkonstruktion entsprechend der Gestaltungssatzung hergestellt werden.

Gem. Absatz 4 sind Fensterteilungen zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sind, mit Ausnahme der Schaufenster im Erdgeschoss, Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

Aufgrund der vollständigen Neugestaltung der Gebäudefassade und der Tatsache, dass die ursprüngliche Fassadengestaltung durch zahlreiche Umbauten in den vergangenen Jahrzehnten nur noch in Teilen erkennbar ist, kann der Abweichung zugestimmt werden.

### Hinweise zur Vorstellung gem. Technischen Ausschuss am 14.06.2024:

Aufgrund geänderter Planung kann der vorgesehene Änderungsantrag zum Wegfall der Sockelzone unberücksichtigt bleiben. Auf den Ansichten zu Planungen ist eine Sockelzone ausgebildet.

Im Vergleich zur vorgestellten Planung wurde der Fahrstuhl nun bis zur Etage 4 führt und nicht, wie vorgestellt, in Etage 3 endet.

Die weiteren, eingereichten Abweichungsanträge

- Nr. 2 - Abweichung von § 39 (4) Satz 2 und (5) S. 1 SächsBO - Fahrkorbgröße des Aufzuges 1,10m x 1,40m sowie
- Nr. 3 - Abweichung von § 6 (2) S. 2 Sächs BO – Überschreitung der westlichen Abstandsfläche über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Robert-Koch-Straße)

wurden geprüft, liegen jedoch in der Entscheidung nicht bei der Stadt Bad Elster. Es soll jedoch der Hinweis erteilt werden, dass Einwände nicht bestehen.

*Gem. § 1 der Gestaltungssatzung kann eine neue, gute Architektur ihren Platz haben, sofern sie sich in das Gesamterscheinungsbild einfügt.*

Insofern kann aus Sicht der Verwaltung, unter Maßgabe der Hinweise zur Fassadengestaltung, dem Baugesuch zugestimmt werden. Die entsprechenden Hinweise sind in die Stellungnahme aufzunehmen.



Olaf Schlott  
Bürgermeister

- |                  |  |
|------------------|--|
| <b>Anlage/n:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bauantrag inkl. Baubeschreibung vom 08.05.2024</li><li>- Abweichungsanträge Nr. 1 bis Nr. 3 vom 08.05.2024</li><li>- Flächennutzungsplan</li><li>- Ansichten / Grundrisse</li><li>- Stellungnahme im Entwurf</li></ul> |
|------------------|--|