

Kurzexposé

1. Grundbuchstand

bebautes Grundstück Hohe Straße 1

Grundbuch von Pirna Blatt 12

Gemarkung:	Pirna
Flurstücke:	910
Größe:	238 m ²
Abteilung II:	beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Energieleitungsrecht (20-kV-Kabelleitung) für die ESAG Energieversorgung Sachsen Ost AG
Flurstück:	911/21
Größe:	7.408 m ²
Abteilung II:	beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für die Stadtwerke Pirna GmbH
Abteilung III:	lastenfrei
Eigentümerin:	Große Kreisstadt Pirna

2. Objektbeschreibung

Das Grundstück Hohe Straße 1, welches aus den rechtlich selbständigen Flurstücken 911/21 und 910 Gemarkung Pirna besteht, liegt im linkselbischen Teil von Pirna, innerstädtisch an der östlichen Grenze des Stadtteils Pirna am Hang des Sonnensteins. Es befindet sich als Eckgrundstück in erhöhter Terrassenlage an der nicht durchführenden Anliegerstraße Hohe Straße und der stark befahrenen Bundesstraße B 172. Das Grundstück ist eingefriedet durch umfassende hohe Stütz- und Terrassierungsmauern. Eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken liegt nicht vor. Die Wohnlage wird als mittel eingeschätzt. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien liegen an.

Der Standort des Objektes verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen; konzentriert im ca. 2 km entfernten Innenstadtbereich. Im näheren Umfeld befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, ein Krankenhaus, der Schloßpark mit Landratsamt, Amtsgericht, Kitas, Schulen, Ärzthäuser, Büro- und Wohnhäuser sowie ein Pflegeheim.

Bebaut ist das Grundstück Hohe Straße 1 mit einem Gemeindezentrum, welches aus mehreren Gebäudeteilen (Kopfbau/Vereinsgebäude, 2 Saalgebäude und Vereinshaus), Baujahr ca. 1880, besteht. Die Nutzfläche aller Gebäude beträgt ca. 1.414 m². Die Gebäude sind in der Kulturdenkmalliste der Stadt Pirna verzeichnet und stehen demnach unter Denkmalschutz. Das gesamte Objekt ist seit 2021 leerstehend. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Pirna und Gemeinde Dohma, rechtswirksam seit 26.07.2017, sind das Flurstück 910 sowie der straßenbegleitende und baulich überprägte Bereich des Flurstücks 911/21 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Der daran östlich und südöstlich angrenzende Bereich wird als Grünfläche sowie als Fläche für Wald und Forstwirtschaft dargestellt.

Das Flurstück 910 sowie der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Bereich des Flurstücks 911/21 befinden sich im Innenbereich und können planungsrechtlich einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

Für den überwiegenden Bereich des Grundstückes Hohe Straße 1 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die

im Flächennutzungsplan als Grün- und Waldflächen ausgewiesenen Bereiche des Flurstücks 911/21, welche sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82.1 befinden, sind planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und grundsätzlich nicht bebaubar.

Der südöstliche Teilbereich des Flurstücks 911/21 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82.1 „1. Änderung Wohngebiet Hohe Straße“. In diesem sind die gegenständlichen Flächen als private Grünflächen sowie als Flächen für Wald festgesetzt. Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.1 sind die im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen entsprechend anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Baulastkataster sind für das Flurstück 911/21 Gemarkung Pirna keine Eintragungen vorhanden, hingegen ist für das Flurstück 910 eine Vereinigungsbauast vorgetragen.

Denkmalschutzstatus:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 21.07.2022 als Kulturdenkmal gem. Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) mit folgender Kurzcharakteristik: Schützenhaus mit Vordergebäude, Schießhaus und Schießbahn, mit Stützmauern des Areals und allen Treppenaufgängen; ortsgeschichtlich von Bedeutung, Schützenhaus der Schützengilde, straßenbildprägende Lage über hoher Stützmauer in Zyklopenmauerwerk, Datierung ab 1880er-Jahre. Gemäß Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen vom 08.01.2019 mit der Überschrift Überlegungen zum Denkmalwert Pirna, Hohe Str. 1 werden die Historie, die Nutzungsgeschichte und das Erscheinungsbild dargelegt und als Denkmal gewürdigt.

Grundsätzlich sind alle Arbeiten am und im Denkmal erst einmal genehmigungspflichtig, siehe hierzu SächsDSchG. Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden verändert werden. In diesem Fall bedeutet das der neue mögliche Anbau, Ersatz für den Saal, mit den Denkmalschutzbehörden im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden muss. Der neue Baukörper muss zum übrigen Gebäudeteil, was Denkmal ist und bleibt, passen, d. h. in Größe und Form.

Die Denkmalschutzbehörden haben vorab den neuen Anbau in Aussicht gestellt, um das Gebäude einer sinnvollen Nutzung zuführen zu können und den restlichen Teil, welcher den entsprechenden Denkmalwert hat, zu erhalten.

Der Erhalt des Baukörpers von dem Saalanbau ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu begründen.