

<b>Beschlussvorlage Nr.</b> <b>080/2023</b>	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Stadtrat	öffentlich	29.06.2023	Beschlussfassung

**Betreff:**

Teilumbau / Sanierung des denkmalgesch. Gebäudes (ehem. Möbel Bastian) zu einem REWE-Markt u. w. Gewerbeflächen  
- Stellungnahme der Gemeinde

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

zum Teilumbau und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes „Möbel Bastian“ zu einem REWE-Markt und weiteren Gewerbeflächen, Teilabriss und Neugestaltung der Außen- und Stellplatzanlage mit 169 Stellplätzen,

Geschwister-Scholl-Str. 1, 01809 Heidenau;  
Flurstück 288/6; Gemarkung Heidenau;

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 69 Abs. 1 SächsBO nicht zu erteilen.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen****Erläuterung:**

Der Bauherr hat am 06.06.2023 die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Pirna eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 08.06.2023 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 07.08.2023 aufgefordert.

Auf dem Flurstück 288/6 der Gemarkung Heidenau wird durch den Bauherrn der Teilumbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes (Möbel Bastian) zu einem REWE-Markt mit 1.800 m<sup>2</sup> und weiteren Gewerben geplant.

Zu dem Vorhaben „Teilumbau und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes „Möbel Bastian“ zu einem REWE-Markt“, wurde am 07.04.2022 eine Bauvoranfrage mit der konkreten Fragestellung

*Ist der beantragte großflächige REWE-Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB unter Ausklammerung der Prüfung der Anforderungen nach § 34 Abs. 3 BauGB und der Erschließung zulässig?*

bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Pirna eingereicht. Der Vorgang wurde im Rahmen der laufenden Verwaltung, unter Einbezug einer rechtsgutachterlichen Stellungnahme behandelt. Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Anforderungen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB genügt. Die Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks gemäß der Art und Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Pirna mit Vorbescheid vom 11.08.2022 (Posteingang) festgestellt.

Der Bauherr plant, das denkmalgeschützte Bestandsgebäude zu sanieren und für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt für Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> umzubauen. Im Zuge dessen soll der nicht unter Denkmalschutz stehende, südöstlich gelegene Gebäudeteil abgebrochen werden.

Im Erdgeschoss (EG) des Bestandsgebäudes soll ein neuer Supermarkt mit integriertem Backshop, Onlineshop, Leergutannahme und Frischetheke entstehen. Überdies sind Nebenräume in Form eines Lagers, einer Kühlung, Technik, eines Kassenbüros sowie ein Anlieferungsbereich geplant. Darüber hinaus sollen im EG zwei weitere Gewerbe, die im Antrag nicht näher beschrieben wurden, integriert werden. Im 1. Oberschoss (OG) sind Büroräume sowie zwei weitere Nutzungseinheiten als Trainingsräume des im 2. OG bereits bestehenden Fitnessstudios geplant. Im Untergeschoss (UG) befindet sich die Tiefgarage, die von allen bestehenden und geplanten Gewerben genutzt wird/ werden soll.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt gemäß der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung (erstellt durch das Büro Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft) über die Geschwister-Scholl-Straße und die Hauptstraße (Staatsstraße S 172). Beide Zufahrten sind über eine Durchfahrt, die im Zweirichtungsverkehr entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, miteinander verbunden. Auf der Teilfläche, die im Zuge der Umbauarbeiten zurückgebaut werden soll, ist die Herstellung eines Parkplatzes auf einer Grundfläche ca. 2.500 m<sup>2</sup> geplant. Hier sollen 93 oberirdische PKW-Stellplätze, 16 Fahrrad-Stellplätze sowie Grünflächen mit Baumpflanzungen angeordnet werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Telekommunikation, Elt-Anlagen und Gas ist durch bestehende Versorgungsleitungen gesichert. Die Beheizung soll über eine Luft/ Luft-Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung aus der Gewerbekälterzeugung geniert werden.

#### Bewertung des Vorhabens:

Wie bereits eingangs erwähnt, genügt das Vorhaben gemäß Vorbescheid der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Pirna vom 11.08.2022 den Anforderungen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, sodass darauf im weiteren Verlauf nicht mehr eingegangen wird. Das Vorhaben wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (umfassende Belichtung, Belüftung und Immissionen).

Der Bewertung nach § 34 Abs. 3 BauGB ist vorweg zu nehmen, dass die Stadt Heidenau zum Zeitpunkt des Zusammenschlusses der 6 Dörfer Heidenau, Mügeln, Gommern, Wölkau sowie Groß- und Kleinsedlitz, zur Stadt Heidenau 1924, kein sichtbares Zentrum aufwies. Seit Beginn der 1990er Jahre wurden aufwendige Maßnahmen zur Ausbildung eines Stadtzentrums vorgenommen. Unter der Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes sowie Landes Sachsen wurde die Ernst-Thälmann-Straße und umliegende Straßen, die sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes befanden aufwendig saniert und aufgewertet, ein Marktplatz ausgebildet sowie das heutige Einkaufszentrum „Stadtmitte“ etabliert. Letzteres bildet, zusammen mit den öffentlichen Einrichtungen im Brunneneck, der Goethe-Schule an der Ernst-Thälmann-Straße sowie vielen kleinen Betrieben für Dienstleistungen, des Einzelhandels und der Gastronomie den Zentralen Versorgungsbereich (ZV) der Stadt Heidenau. Dieser wird permanent fortentwickelt. Erst kürzlich erhielt die Stadt Heidenau die Bestätigung zur Aufnahme in das Förderprogramm LZP (Lebendige Stadt- und Ortsteilzentren). Um eine gezielte Belebung der neuen Innenstadt weiter zu fördern und zu steuern wurde 2010 das Einzelhandelskonzept (EHK) erstellt. In diesem sind die Ziele zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Einzugsgebiet Gesamtstadt) sowie der Entwicklung des Einzelhandels außerhalb davon, formuliert.

Entwicklungsleitlinien im EHK sind insbesondere:

- die Fokussierung des Einzelhandelsangebotes auf die Innenstadt und Förderung der Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus Nebenlagen,
- die Entwicklung der Innenstadt als dominierenden Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente und Stärkung der Handelszentralität in sämtlichen Bedarfsbereichen,
- der Ausschluss von großflächigen Ansiedlungs- bzw. auch Erweiterungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ausgewiesenen Hauptgeschäftszentrums sowie
- die Sicherung bestehender Nahversorgungsstandorte

Durch den zunehmenden Online-Versand und den damit verbundenen Rückgang erforderlicher Einzelhandelsstandorte sowie des allgemeinen Kaufkraftrückgangs aufgrund der gegenwärtigen politischen Situation (Inflation, Ukraine-Krieg) in Verbindung mit dringend benötigtem Wohnraum (Umwandlung Gewerbe in Wohnraum in den Erdgeschoss-Bereichen der Ernst-Thälmann-Str. sowie der damit einhergehenden Minderbelebung) wird der bestehende zentrale Versorgungsbereich der Stadt Heidenau gegenwärtig geschwächt. Die Bemühungen hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches müssen daher erheblich verstärkt werden.

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB ist durch den Vorhabenträger konkret nachzuweisen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Deshalb findet hier die Vermutungsregel (§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) keine Anwendung. Maßgeblich sind nach der Rechtsprechung drei Gesichtspunkte:

1. Das Vorhaben -insbesondere großflächige Einzelhandelseinrichtungen- soll außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden;
2. Das Vorhaben lässt nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch zu erwartende Kaufkraftabflüsse in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Je weiter der Standort vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto eher sind schädliche Auswirkungen anzunehmen;
3. Das Warenangebot dieses Einzelhandelsbetriebes weist solche Sortimente auf, die in Konkurrenz stehen zu jenen, für die gegebene Versorgungsfunktion des betreffenden zentralen Versorgungsbereiches.

Die Betroffenheit des zentralen Versorgungsbereichs durch das Vorhaben wird auf der Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens (VG; erstellt durch BBE Handelsberatung, 2023) und dem Abgleich mit den Entwicklungszielen des EHK (ebenfalls erstellt durch BBE Handelsberatung, 2010) untersucht.

1. Die Verkaufsfläche des beantragten Vorhabens ist erheblich größer als die des zentralen Versorgungsbereiches. Im Vergleich beträgt die Gesamtgröße des geplanten REWE-Marktes ca. 2.700 m<sup>2</sup> (VK ca. 1.800 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche des bestehenden REWE-Marktes im zentralen Versorgungsbereich beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>.
2. Das Vorhaben befindet sich 1,4 km (Luftlinie) bzw. 1,6 km (Fahrt mit dem Auto) vom zentralen Versorgungsbereich entfernt in Heidenau Süd.  
Die Nutzung der beantragten Gewerbeflächen ist gegenwärtig nicht bekannt. Aus den Unterlagen (Lageplan/Grundrissen/Flächenerhebung) ist ersichtlich, dass diese Flächen geeignet sind, eine Ausdehnung/ Ergänzung des neuen Marktes zu zulassen und damit in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich zu treten. Mit den Unterlagen wurden bereits Verkaufsflächen beantragt, sodass davon auszugehen ist, dass hier ein neuer Agglomerationsstandort entstehen soll. Dies verbietet sich, da es den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heidenau entgegensteht und den zentralen Versorgungsbereich weiter schwächt.

Das Verträglichkeitsgutachten stellt fest, dass Heidenau in Bezug auf die weiteren, untersuchten Standorte (Pirna, Dohna, Müglitztal, Dresden, Landkreis SSOE, Land Sachsen) mit 84 % die schwächste Kaufkraft hat. In der Bewertung dessen ist anzunehmen, dass der geplante Markt mit dem Einwohnerrückgang in Verbindung mit der festgestellten Kaufkraftschwäche seine Umsätze unter Inkaufnahme von Umsatzrückgängen bestehender Märkte im Einzugsgebiet (z.B. Nahversorgungsstandorte

- Ernst-Schneller-Str. [Nahkauf] mit ca. 18 %
- Rosa-Luxemburg-Str. [„roter“ Netto] mit ca. 12,8 %
- Martin-Luther-Str. mit [„schwarzer“ Netto] mit ca. 16,1 %)

generiert (vgl. VG ab Seite 37-39 Nr. 9.2). Hier ist zu befürchten, dass bestehende Märkte aufgrund der Umsatzeinbußen weniger investieren. Dies führt wiederum zu städtebaulichen Missständen (Leerstand/ abgewirtschaftete Gebäudefassaden u.ä.).

3. Der neue REWE-Markt als Vollsortimenter tritt neben den bestehenden Märkten (auch) in Konkurrenz zu dem bestehenden REWE-Markt (ebenfalls Vollsortimenter) im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Heidenau und führt hier lt. Gutachten ebenfalls zu einem Umsatzrückgang von ca. 10 %. Die Auswirkung dessen ist ein aus Sicht des Gutachtens erheblicher Verlust für den Magnetbetrieb des Zentrums, der jedoch nicht weiter untersucht wurde. Die Auswirkung wurde lediglich mit der Begründung des noch vorhandenen weiteren Einzelfachhandels (Tedi, Rossmann) egalisiert. Als problematisch für die Relevanz des beantragten Marktes hinsichtlich dessen Entfernung zu den Ortsteilen Heidenau (standortnah), sowie Groß- und Kleinsedlitz, die lediglich 5 Autominuten beträgt, gesehen. Dies führt dazu, dass die Bewohner von Heidenau, Groß- und Kleinsedlitz nur noch eingeschränkt bewogen werden, ihren Einkauf im Zentralen Versorgungsbereich vorzunehmen. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und korrumpiert die langjährigen Bemühungen der Stadt Heidenau diesen weiter zu stärken und fortzuentwickeln. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf den Magnetbetrieb hat, insbesondere in Bezug auf den Kaufkraftabzug, der aus den Ortsteilen Heidenau, Groß- und Kleinsedlitz resultiert.

Anhand der o.g. Ausführungen ist ersichtlich, dass sich das Vorhaben durch erhebliche Kaufkraftabzüge (aufgrund der Art und Größe des Vorhabens) nicht nur auf die bestehenden Standorte im Kernbereich des Vorhabens, sondern auch in Bezug auf die Schwächung des Zentralen Versorgungsbereichs (durch Schwächung der Magnetfunktion) sowie dem Potenzial zur möglichen Standorterweiterung (Ausbildung eines weiteren Agglomerationsstandortes) negativ auf den bereits geschwächten zentralen Versorgungsbereich auswirkt. Dies ist nach § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig.

Beurteilung der verkehrstechnischen Untersuchung:

Der REWE-Markt soll als verbrauchernaher Standort angesiedelt werden (Waren des täglichen Bedarfes sind großflächig auch im Grundzentrum zulässig). Die Kaufkraft soll gemäß dem Gutachten auch überörtlich z.B. aus heimfahrenden Auspendlern aus Richtung Dresden generiert werden. Es ist zu befürchten, dass durch den erhöhten Besucherverkehr beim Linkseinbiegen in die angestrebte Zufahrt von der S 172 aus Richtung Dresden bzw. Linksausfahren auf die S 172 in Richtung Pirna die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird. Der erhöhte Besucherverkehr hat eine aufstauende Wirkung, was insbesondere in den Spitzenstunden zu Auffahrunfällen führen kann. Diese Problematik führte bei den Märkten Lidl an der Gabelsberger Straße und Netto an der Rosa-Luxemburg-Straße dazu, dass die Zufahrten beider Märkte aufgrund ihrer Lage an der S 172 zu ihrer Nähe zum Kreuzungsbereich nicht genehmigt wurden.

Das Einfahren in die Zufahrt wäre von der S 172 über den Knotenpunkt (KP) Hauptstraße/ Karl-Marx-Straße (rechts abbiegen) und die anschließende „Umfahrung“ Karl-Marx-Straße/ Martin-Luther-Straße/Geschwister-Scholl-Straße möglich. Bei der Ausfahrt müsste der in Richtung Pirna ausfahrende Verkehr insgesamt über die Geschwister-Scholl-Straße und den dortigen signalisierten KP zur Hauptstraße geführt werden. Die daraus resultierenden Auswirkungen für den KP Hauptstraße/Geschwister-Scholl-Straße und insbesondere für die Anliegerstraßen Karl-Marx-Straße und Martin-Luther-Straße wurde in der Verkehrstechnischen Untersuchung nicht betrachtet und bewertet.

Hinsichtlich der Negativerfahrungen bei der Ansiedelung des „Schwarzen“ Netto-Einkaufsmarktes an der Martin-Luther-Str. wird die Stadt Heidenau bei diesem Vorhaben darauf hinwirken, dass zwingend eine Beteiligung/ Zustimmung des LASuV und des Landratsamtes als untere Straßenverkehrsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Die trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind durch öffentliche Infrastrukturanlagen gesichert.

Die PKW-Stellplätze werden im Bauantrag für das Gesamtvorhaben mit 1 Stellplatz je 30 – 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Läden und Geschäftshäuser gemäß § 49 Nr. 3.1 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) angegeben. Es sollen 106 PKW-Stellplätze hergestellt werden. Der Stellplatzbedarfs für PKW und Fahrräder wurde an den Gesamtflächen der Nutzungen orientiert. Die Flächen sind jedoch nach ihrer tatsächlichen Nutzung zu berechnen. Die zur Hauptnutzung zusätzlich beantragten Gewerbe wurden hinsichtlich ihrer Nutzung antraglich nicht benannt. Dementsprechend werden diese gemäß den Angaben im Plan jeweils einzeln berechnet. Gemäß der Flächenermittlung im Bauantrag sind die Flächen wie folgt aufzusplitten um eine entsprechende Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs zu erhalten:

- <b>auf den REWE-Markt</b>	
➤ Verkaufsnutzfläche (Vkn): Verkaufsraum/ Windfang/ Windfang Leergut/ Ein-/ Ausgang	<b>1.714,35 m<sup>2</sup></b>
➤ sonstige Flächen: Lager/ Theken/ Kühlung/ Personal:	<b>777,89 m<sup>2</sup></b>
➤ Büro:	<b>38,35 m<sup>2</sup></b>
➤ B-Verkauf – Verkaufsraum (Vkn):	<b>96,65 m<sup>2</sup></b>
➤ B-Verkauf – sonstige Flächen (Personal):	<b>46,16 m<sup>2</sup></b>
- <b>Gewerbe 2</b>	
➤ Büro:	<b>65,27 m<sup>2</sup></b>
➤ Lagerfläche/ Personal:	<b>197,26 m<sup>2</sup></b>
- <b>Gewerbe 3</b>	
➤ Vkn:	<b>397,96 m<sup>2</sup></b>
➤ Büro:	<b>77,64 m<sup>2</sup></b>
➤ Personal/ Lager:	<b>57,79 m<sup>2</sup></b>
- <b>Gewerbe 4:</b>	
➤ Fitnessstudio:	<b>717,68 m<sup>2</sup></b>

Gemäß der Richtzahlentabelle § 49 VwV SächsBO ist für den REWE-Markt als **großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb von Kerngebieten** Nr. 3.3 zugrunde zu legen. Hier wird 1 PKW-Stellplatz (Stp) je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Vkn gefordert. Für die B-Verkaufsfläche (nicht im Markt integriert) ist Nr. 3.1 mit 1 Stellplatz je 30- 40 m<sup>2</sup> Vkn vorgesehen, dies gilt ebenfalls für Büroräume. Für die sonstigen Flächen wird 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche gefordert. Demnach erforderlich sind für

- **den REWE-Markt**
  - für eine Verkaufsnutzfläche (Vkn) von **1.714,35 m<sup>2</sup>: 86 bis 171 Stp**,
  - B-Verkaufsfläche von **96,65 m<sup>2</sup>: 3 bis 4 Stp**,

- für die sonstigen Flächen von **824,05 m<sup>2</sup>: 9 Stp** und
- für Büroflächen von **38,35 m<sup>2</sup>: 1 bis 2 Stp**.

Für die weiteren beantragten Gewerbe-/Sportflächen ergeben sich zusammengefasst folgende PKW-Stellplatzzahlen:

- für Büroflächen (Nr. mit insgesamt **142,91 m<sup>2</sup>** werden **4 bis 5 Stp** (gem. § 49 Nr. 2.1 VwV SächsBO),
- für Personal/ Lager mit insgesamt **197,26 m<sup>2</sup>** werden **2 Stp** (gem. § 49 Nr. 9.2 VwV SächsBO),
- für die Verkaufsfläche mit **494,61 m<sup>2</sup>** werden **13 bis 17 Stp** benötigt (gem. § 49 Nr. 3.1 VwV SächsBO) und
- für 2 Räume im Anschluss an das bestehende Fitnessstudio mit **717,68 m<sup>2</sup>** werden zusätzlich zu den bereits erforderlichen Stellplätzen noch **15 Stp** benötigt (gem. § 49 Nr. 5.3 VwV SächsBO).

Insgesamt erfordert das Vorhaben 133 bis 225 PKW-Stellplätze. Die zur Verfügung stehenden **143 PKW-Stellplätze** gemäß Antrag sind demnach ausreichend.

Die Fahrradabstellplätze werden antraglich mit 58 Stellplätzen angesetzt. Zugrunde gelegt werden, wie bei den PKW-Stellplätzen, gem. § 49 VwV SächsBO unterschiedliche Nutzungen:

- Büroflächen (gem. § 49 Nr. 2.1 VwV SächsBO); **1 Stp je 30- 40 m<sup>2</sup>**, entspricht **5 bis 6 Stp**
- Verkaufsflächen, Läden und Geschäfte (gem. § 49 Nr. 3.1 VwV SächsBO); 1 Stp je 60- 80 m<sup>2</sup> VK, entspricht **7 bis 9 Stp**
- Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandel (gem. § 49 Nr. 3.1 VwV SächsBO); 1 Stp je 150 m<sup>2</sup> Vkn, entspricht **12 Stp**.
- sonstige Flächen (Lager/ Theken/ Kühlung/ Personal, gem. § 49 Nr. 9.2 VwV SächsBO): 1 Stp je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche; entspricht **11 Stp**
- Fitnessräume (gem. § 49 Nr. 5.3 VwV SächsBO): 2 Stp je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, entspricht **29 Stp**

Insgesamt erfordert das beantragte Vorhaben 64 bis 67 Fahrrad-Stellplätze. Die angegebenen 70 Fahrradabstellplätze gemäß Antrag sind demnach in ausreichender Anzahl in der Planung berücksichtigt wurden.

Weitere städtebauliche Belange werden im Wesentlichen nicht berührt.

In Folge der hier aufgeführten Bewertung des o.g. Vorhabens ist das Einvernehmen der Gemeinde nicht zu erteilen.

Wie bereits erläutert, hat der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 08.06.2023 zur diesbezüglichen Stellungnahme (Gemeindliches Einvernehmen) mit Frist zum 07.08.2023 aufgefordert. Aufgrund der sitzungsfreien Zeit im Juli und August wäre der nächstmögliche Termin für eine Beratung im Bauausschuss am 14.09.2023. Deshalb ist eine Beschlussfassung im Juni 2023 notwendig. Da der Kontrolltermin am 30.05.2023 sowie der Abgabetermin am 02.06.2023 für eine Vorberatung in der Bauausschusssitzung am 15.06.2023 für eine Beschlussfassung zur Stadtratssitzung am 29.06.2023 zeitlich nicht möglich waren, muss der vorliegende Sachverhalt ohne Vorberatung in der Stadtratssitzung behandelt werden.

**Anlagen:**

Anlage 080/2023-1: Lageplan

Anlage 080/2023-2: Grundrisse TG und 2. OG

Anlage 080/2023-3: Ansichten

Anlage 080/2023-4: Bauherr/ Baukosten (nicht öffentlich)

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!