

Beschlussvorlage Nr. 013/2022	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	17.03.2022 31.03.2022	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Umbau Erweiterung Fristo und Anbau eines Fachmarktes
- Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

Der Stadtrat beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 69 Abs. 1 SächsBO für den

„Umbau, Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes und Anbau eines Fachmarktes mit Anpassung der Außenanlagen“

Gabelsberger Straße 8, 01809 Heidenau;
Gemarkung Heidenau, Flurstück 228/5

zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (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"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**Erläuterung:**

Der Bauherr hat am 20.01.2022 beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge einen Bauantrag für das o. g. Vorhaben eingereicht. Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises hat die Stadt Heidenau mit Posteingang zum 08.02.2022 und Frist zum 03.04.2022 zur diesbezüglichen Stellungnahme aufgefordert.

Werdegang

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2020 bereits ein Bauantrag eingereicht, der durch die Stadt Heidenau im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens zu bewerten war. Grundlage für die Bewertung war seinerzeit das Einzelhandelskonzept, dass für Märkte an dem in Rede stehenden Standort des Vorhabens ausschließlich „nicht zentrenrelevante Sortimente“ vorgab. Die nachgereichten Warensortimente enthielten jedoch „zentrenrelevante Sortimente“. Der Bauherr konnte sich jedoch nicht auf „nicht zentrenrelevante Sortimente“ festlegen, sodass der Bauantrag, der zum damaligen Zeitpunkt in zwei Teilanträge (T1-Umbau Getränkemarkt und T2- Anbau Fachmarkt) gesplittet wurde, durch den Stadtrat Heidenau (Beschlussvorlage Nr. 064/2020) abgelehnt wurde. Der Bauherr zog seinen Bauantrag daraufhin zurück.

In den vergangenen zwei Jahren seit der Antragstellung hat sich die Stadt Heidenau im Bereich des beantragten Vorhabens weiterentwickelt. Die naheliegenden Bebauungsplangebiete M 13/1 „MAFA-Park“ nördlich und M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ an der Grundstücksgrenze, westlich des Vorhabenstandortes, befinden sich bereits in fortgeschrittenen Entwurfsstadien. Infolge des geplanten, hohen Anteils an Wohnbebauung in den Quartieren der Bebauungspläne, ist in naher Zukunft mit einem erheblichen Mehrbedarf im Bereich der Grundversorgung zu rechnen. Aufgrund dessen plant die Stadt Heidenau die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Entsprechend sind auch die Zulassungsvoraussetzungen für den Fachmarkt, für den seitens des Bauherren das Sortiment „Drogerieartikel“ angegeben wird, neu zu bewerten und entsprechend zu berücksichtigen.

Darstellung des Vorhabens:

Das Vorhaben soll im Bereich des vorhandenen Standortes „Lidl-Markt“ an der Gabelsbergerstraße 8 in direkter Nähe zur S 172 realisiert werden. Die Umgebung ist geprägt durch die vorhandenen Gewerbestandorte in nördlicher und östlicher Richtung sowie den Wohngebieten in südlicher und östlicher Richtung über die S 172 bzw. die Gabelsbergerstraße hinweg (Radius Einzugsgebiet ca. 500 Meter). In westlicher Richtung befindet sich das aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet „Quartier an der Müglitz“. Hier werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Mischgebiet geschaffen. Inhalte des Antrages sind der Umbau und die Erweiterung des Getränkemarktes, der Anbau eines Fachmarktes und die Anpassung der Außenanlagen in Bezug auf die Herrichtung der erforderlichen Stellplätze.

Geplant ist die Erweiterung des Getränkemarktes im nordöstlichen Bereich des Bestandsgebäudes mit den Maßen (Breite x Länge in Meter) 20,25 m x 8,50 m. In dem seit Jahren leerstehenden Teil des Gebäudes war früher ein Fischladen, dessen Fläche nun dem Getränkemarkt hinzugefügt werden soll. Dies bedingt eine bauliche Anpassung der Außenwände, Grundrissänderungen und Änderungen im Bereich von Öffnungen. Nördlich des ehemaligen Fischladens soll das aktuell im nordwestlichen Bereich befindliche Leergutlager angegliedert werden. Der Gebäudeteil erhält ein leicht geneigtes Flachdach. Das ehemalige Leergutlager wird abgerissen.

Durch den Umbau verändert sich die überbaute Fläche (Bruttogrundfläche BGF) nicht. Die Anpassungen im Innenraum ergeben eine effizientere Raumnutzung. Dadurch erhöht sich die Verkaufsfläche des Getränkemarktes von ursprünglich 301,34 m² auf 434,99 m². Die Lagerfläche (inkl. Leergutlager) erhöht sich von 190,7 m² auf 197,07 m². Der verbleibende Raum wird von Personal- und Technikräumen sowie der Lieferzone in Anspruch genommen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt wie bisher, über die bereits vorhandene Gastherme.

Die Stellplätze werden mit 15 Plätzen angegeben. Außerdem werden zwei Stellplätze für bewegungseingeschränkte Kunden und 4 Eltern-Kind-Stellplätze vorgehalten.

Der Fachmarkt soll mit einer Seitenwand in südwestlicher Richtung direkt an den Giebel des Getränkemarktes anschließen. Der in seinem Warensortiment noch nicht definierte Fachmarkt hat eine Länge von 43,24 m und eine Breite von 20,75 m. Die Bedachung soll als Satteldach ausgeführt werden.

Der Verkaufsbereich nimmt eine Fläche von 667,23 m² ein und erstreckt sich über die gesamte Länge des Gebäudes. Im westlichen Bereich befinden sich die Personalräume, Sanitäranlagen für Personal und Kunden, ein Büro, Technik- und IT-Räume sowie die Wareneingangsschleuse.

Für die Beheizung des Gebäudes ist der Einbau einer Wärmepumpe (VRF Anlage) geplant.

Die Anzahl der Stellplätze wird mit 23 Plätzen angegeben. Außerdem werden zwei Stellplätze für bewegungseingeschränkte Kunden und 4 Eltern-Kind-Stellplätze vorgehalten. (Die Angaben zu den Stellplätzen, die durch die besonderen Personengruppen genutzt werden können, beziehen sich auf beide beantragte Vorhaben.)

Die Anlieferzeiten werden mit 06:00 –bis 22:00 Uhr in zwei Schichten angegeben. Die Anzahl der Mitarbeiter wird mit 7 angegeben.

Bewertung des Vorhabens:

Grundlage für die Bewertung des Vorhabens ist das am 24.06.2010 durch den Heidenauer Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept EHK (Beschlussvorlage Nr. 069/2010). Im Übrigen gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des unbeplanten Innenbereiches unter Berücksichtigung der innerstädtischen Brachflächenentwicklung der ehemaligen Maschinenfabrik (MAFA) sowie des ehemaligen Betonwerkes seit dem Jahr 2020.

Das Vorhaben befindet sich auf dem Flurstück 228/5 der Gemarkung Heidenau, innerhalb der Grenzen der Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau vom 20.12.2012 und ist demnach gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Es ist nach seiner Art gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in diesem Gebiet allgemein zulässig, weil sich die beantragten Teilvorhaben unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (jeweils unterhalb 800 m²) befinden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben wahrt die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (umfassende Belichtung und Belüftung).

Das Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild nicht (keine Beeinträchtigung eines weiträumigen schützenswerten Siedlungsbereiches).

Von dem Vorhaben werden im beantragten Sortiment gemäß § 34 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwartet. Die Versorgung mit Grundnahrungsmitteln (Getränken) und Drogerieartikeln deckt kurzfristige Bedarfe und steht, gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenau nicht in Konkurrenz zum Warensortiment des innerstädtischen Zentrums. Zum Schutz der Zentren- bzw. Nahversorgungsstandortrelevanten Sortimente wird die Verwaltung der Genehmigungsbehörde des Landkreises empfehlen, diesbezüglich eine Auflage nach § 36 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) an die Genehmigung des Vorhabens zu knüpfen, sodass das beantragte Warensortiment „Getränke/ Drogerie-Artikel“ nicht durch zentrenrelevante Sortimente ersetzt werden darf.

Die verkehrliche- und abwasserseitige Erschließung sind durch öffentliche Infrastrukturanlagen gesichert.

Vorhanden sind insgesamt 111 PKW Stellplätze. Davon entfallen 55 auf die Verkaufsnutzfläche des vorhandenen Lidl-Marktes (je 10-20 m² - 1 Stellplatz – berechnet 1 Stellplatz je 20 m² auf ca. 1.100 m² Verkaufsnutzfläche gemäß § 49 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO).

Für den Friso-Getränkemarkt sowie den Fachmarkt wird eine Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² angegeben. Nach VwVSächsBO Nr. 3.1 ist je 30 – 40 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz vorzuhalten, sodass 28 – 37 Stellplätze erforderlich sind. Mit 38 Stellflächen werden diese nachweislich ausreichend in der Planung berücksichtigt.

Die Fahrradabstellplätze werden mit 17 Stellplätzen in der Planung angegeben. Nach VwVSächsBO Nr. 3.1 ist je 60-80 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz vorzuhalten. Bei einer Fläche von ca. 1.100 m² sind demnach 14 – 19 Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese werden nachweislich in der Planung entsprechend den Vorgaben der VwVSächsBO vorgehalten.

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben ist zu erteilen.

Anlagen:

013/2022-1: Lageplan

013/2022-2: Ansichten

013/2022-3: 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!