

|                                                |                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage Nr.</b><br><b>060/2024</b> | Dez/Amt: II / 60.                  |
|                                                | Bearbeiter: Berauer, Max-Christian |
|                                                | Status: öffentlich                 |

|                          | Beteiligte Bereiche:<br>I., II., 32. |                          |                                 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Beratungsfolge           | Status                               | Termin                   | Behandlung                      |
| Bauausschuss<br>Stadtrat | nicht öffentlich<br>öffentlich       | 06.06.2024<br>20.06.2024 | Vorberatung<br>Beschlussfassung |

**Betreff:**

Neustrukturierung des SB-Warenhauses mit Fachmärkten- Hauptstraße 3

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt,

dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zur

Neustrukturierung des SB-Warenhauses mit Fachmärkten;  
Hauptstraße 3, 01809 Heidenau;  
Flurstücke 212/7; 217/10; 218/4; 218/5; 218/6; 218/7; 218/8; 221/7; 221/11; 224/1;  
227/2; 228/14; 228/16; 439/14; 545/7; 547/3; 549/1; 550/1; 550/3; 550/4; 550/a;  
Gemarkung Gommern;

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und  
§ 69 Abs. 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO) 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

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

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

keine

**Erläuterung:**

Der Vorhabenträger hat am 29.04.2024 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 14.05.2024 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 01.07.2024 aufgefordert.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Heidenauer Westen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan G 02/1 „EKZ Meuschaer Weg“. Der Plan trat am 24.02.1992 noch unter dem Namen „SB-Warenhaus Wertkauf“ in Kraft und wurde durch Satzung zum 20.06.2002 geändert. Das Bestandsgebäude soll bestehen bleiben und im Gebäudeinneren umstrukturiert werden. Die seit Mitte März 2024 ruhende Nutzung soll zeitnah wiederbelebt werden.

Das Vorhaben umfasst die Grundrissänderung der im Bestand vorhandenen 2-geschossigen Hallenbebauung einschließlich der ebenfalls vorhandenen Teilunterkellerung sowie die Neuerrichtung eines Sprinkler-Tanks mit Pumpenhaus. Der Hauptbaukörper hat eine Länge von ca. 200 Metern, eine Breite von ca. 100 Metern und eine Höhe von ca. 10 Metern und soll im Bestand erhalten bleiben. Beide Gebäude (EKZ und Sprinkler-Tank) umfassen eine Grundfläche von ca. 20.500 m². Durch die Umstrukturierung verändert sich die Grundfläche nur unwesentlich. Die Anpassungen im Innenraum ergeben eine effizientere Raumnutzung. Im Untergeschoss sollen sich auch zukünftig Abstellräume, Haustechnik und Rettungstunnel befinden. Im Erdgeschoss ist die vollständige Umstrukturierung der vorhandenen Einzelhandelsflächen vorgesehen. Dabei sind Flächen für ein SB-Warenhaus mit Vollsortiment im Food-Bereich, einen Spielwarenhandel, einen Textilhandel, einen Schuhhandel, einen Multisortimenthandel, einen Feinkosthandel, einen Fleischer, einen Optiker, einen Bäcker, eine Apotheke, einen Gartenmarkt, einen Telekommunikationshandel und für diverse Dienstleister bestimmt. Im derzeit ungenutzten Obergeschoss ist weiterhin keine Hauptnutzung vorhanden, eine Vermietung der Nutzflächen wird weiterhin angestrebt.

Der Haupteingang befindet sich weiterhin an der nordwestlichen Gebäudeseite. Die Lieferzone

befindet sich auf der südöstlichen Gebäudeseite. Die Ein- und Ausfahrt sowie die Stellplätze bleiben ebenfalls im Bestand erhalten. An der südlichen Gebäudeseite soll der Löschwassertank für die Sprinkleranlage mit einem Durchmesser von ca. 13 Metern und einer Höhe von ca. 10 Metern entstehen.

Die Beheizung des Gebäudes soll über eine moderne und energieeffiziente Wärmepumpe erfolgen.

Die Stellplätze werden mit 794 Pkw-Plätzen und 100 Fahrrad-Plätzen angegeben. Alle Stellplätze sind bereits im Bestand vorhanden.

Den Unterlagen ist weiterhin zu entnehmen, dass die Anlieferungen im Zeitraum von 06:00 – bis 22:00 Uhr erfolgen sollen. Als Betriebszeiten sind an den Werktagen von 0 bis 24 Uhr in drei Schichten angegeben. Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt 220.

#### Bewertung des Vorhabens:

Die Zulässigkeit ist gemäß § 30 BauGB für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu beurteilen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan G 02/1 „EKZ Meuschaer Weg“ (1. Änderung in der Fassung vom (i.d.F.v.) Februar 2002) im sonstigen Sondergebiet – Einkaufszentrum/Verbrauchermarkt. Die angestrebte Nutzung ist gemäß der Art der baulichen Nutzung zulässig. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grünordnung werden alle erforderlichen Festsetzungen durch das geplante Bauvorhaben eingehalten.

Die Erschließung ist sowohl hinsichtlich der zur Versorgung mit den notwendigen Medien als auch aus verkehrlicher Sicht bereits im Bestand gesichert.

Die Stellplätze im Bebauungsplan wurden nach den Vorgaben § 49 VwV SächsBO festgesetzt. In Verbindung mit der, wenige Gehminuten entfernten Bushaltestelle im Bereich der Zufahrt von der Staatsstraße S 172 ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet, so dass im Ergebnis die Stellplatzanzahl als ausreichend erachtet wird.

Die Zustimmung der Stadt Heidenau zum Bauvorhaben ist zu erteilen.

#### Anlagen:

Anlage 060/2024-1: Lageplan

Anlage 060/2024-2: Ansichten

Anlage 060-2024-3: Bauherr (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!