

Beschlussvorlage Nr. 115/2025



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Förster, Marie
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	öffentlich	06.11.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Nutzungsänderung eines Küchenstudios in ein Fitnessstudio - Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

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

Nutzungsänderung eines Küchenstudios in ein Fitnessstudio;
Flurstück 241/3 der Gemarkung Mügeln in 01809 Heidenau

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

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

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

Erläuterung:

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben am 08.09.2025 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 16.09.2025 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 11.11.2025 aufgefordert.

Das Vorhaben umfasst die Nutzungsänderung eines Küchenstudios in ein Fitnessstudio auf dem Flurstück 241/3 der Gemarkung Mügeln in 01809 Heidenau.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich der Sonderpostenmarkt Wreesmann und ein Kebab-Imbiss, die auch weiterhin an diesem Standort verbleiben. Gegenüber ist ein Sportplatz verortet, in unmittelbarer Nachbarschaft sind weitere Büro- und Geschäftsgebäude sowie Wohnhäuser zu finden.

Die Grundfläche vorhandener und geplanter baulicher Anlagen beträgt 1423 m², wovon der Trainingsraum ca. 770 m² und die zwei Solarien etwa 15 m² umfassen. Der Umbau betrifft lediglich das Obergeschoss, bauliche Änderungen betreffend tragender, bzw. brandschutzrelevanter Bauteile werden nicht durchgeführt. Die Bauarbeiten beinhalten lediglich die Raumanpassung im Nebenbereich.

Die ehemalige Ausstellungsfläche des Küchenstudios soll zum größten Teil als Trainingsfläche genutzt werden. Die bestehende Trennwand zu den WCs, einschließlich der sanitären Einrichtung, soll abgerissen werden.

Die neu erstellte Raumaufteilung soll im Trockenbau errichtet und die restliche Bestandsfläche renoviert werden.

Die Betriebszeiten sind sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen von 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr geplant.

Dem baulichen Objekt sind 51 PKW-Stellplätze zugeordnet, wovon 19 Stück dem Sonderpostenmarkt Wreesmann sowie dem Kebab- Imbiss zuzurechnen sind. Für das

Fitnessstudio wurde eine Anzahl von 16 PKW- Stellplätzen ermittelt, hinzu kommen 32 Fahrrad-Abstellplätze.

Bewertung des Vorhabens:

Das o.g. Flurstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist im Rahmen der rechtswirksamen, am 20.12.2012 in Kraft getretenen „Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau“ zu beurteilen. Demnach befindet sich das benannte Vorhaben im Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach sind unter anderem Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit ist das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet zulässig.

Weiterhin fügt sich das bauliche Objekt nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da an der äußeren Erscheinung des Baukörpers keine Änderungen vorgenommen werden.

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

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

Für das Vorhaben wurde die erforderliche Stellplatzanzahl gemäß Richtzahlentabelle § 49.1.2 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) ermittelt. Der Planer hat sich an der Stellfläche für „Sporthallen und Hallenbäder ohne Besucherplätze“ aus der Richtzahlentabelle orientiert (1 Stellplatz je 50 m²). Damit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 16. Die bisherigen PKW-Stellplätze aus dem Bestand sind demnach ausreichend.

Für die Ermittlung der Fahrradstellplätze hat sich der Planer ebenfalls gemäß Richtzahlentabelle § 49.1.2 VwVSächsBO orientiert. Diese sieht 2 Stellplätze je 50 m² Nutzfläche vor. Damit ergibt sich ein Gesamtbedarf von 32 Fahrradabstellplätzen. Die angegebene Anzahl von 32 Fahrradstellplätzen ist somit ausreichend.

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 115/2025-1: Lageplan, Stellplätze, Grundriss

Anlage 115/2025-2: Bauherr, Bauwert (nicht öffentlich)

Bürgermeisterin

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

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 115/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			