



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
07.02.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zur Bauvoranfrage "Neubau Fertigungs- und Lagerhalle Blechbearbeitung" (Herbert-Kannegiesser-Straße 4) auf dem Grundstück Flurstücknummer 461/9 der Gemarkung Oberschlema**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	013/2022/60
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	01.03.2022	öffentlich	beschließend	013/2022/60
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				

### Beschluss:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, der Bauvoranfrage „Neubau Fertigungs- und Lagerhalle Blechbearbeitung“ (Herbert-Kannegiesser-Straße 4) auf dem Grundstück Flurstücknummer 461/9 der Gemarkung Oberschlema zuzustimmen. Voraussetzung ist ein Nachweis zur Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte (Lärm) in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 20 Abs. 5 Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau einer Fertigungs- und Lagerhalle (Herbert-Kannegiesser-Straße 4) auf dem Grundstück Flurstücknummer 461/9 der Gemarkung Oberschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen dient der eingeschossige Neubau der Bearbeitung und Zwischenlagerung von Blechteilen. Die Kubatur der geplanten Halle orientiert sich in Breite, Länge und Höhe an den bereits bestehenden Hallen auf dem Baugrundstück. Der Neubau besitzt einen rechteckigen

Grundriss mit Kantenlängen von ca. 37 m x 73 m und einer sich daraus ergebenden Grundfläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

Das Tragwerk soll aus einer Stahlbetonskelettkonstruktion mit massiven Außenwänden hergestellt werden. Durch die vergleichsweise schwere Bauweise soll ein Maximum an Schallschutz nach Außen erreicht werden.

Der bestehende Gebäudebestand des Betriebes auf dem Baugrundstück gliedert sich in drei Hallenkomplexe A, B, C mit verschiedenen Einbauten. Die Hallen sind längsseitig aneinandergelagert und durch Toranlagen miteinander verbunden.

Bestand:	Länge	Breite	Höhe
Hallenkomplex A	157,9 m	36,0 m	9,5 m
Hallenkomplex B	146,9 m	12,3 m	6,9 m
Hallenkomplex A	119,8 m	72,5 m	4,9 – 9,0 m (Sheddach)

Nutzung Bestand:	Tätigkeiten
Hallenkomplex A	mechanische Metallbearbeitung, Schweißen, Montage, Auslieferung
Hallenkomplex B	Lager
Hallenkomplex C	mechanische Metallbearbeitung, Schweißen, Oberflächenbehandlung, Montage, Lager
Hallenkomplex D	geplant – Blechbearbeitung, Lager

### **Bauplanungsrecht**

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird über die Zulässigkeit des Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.



Auszug ALK mit Luftbild

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ ist die Fläche des antraggegenständlichen Grundstückes Flurstücknummer 461/9 als gewerbliche Baufläche für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Das Baugrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 30 BauGB liegt nicht vor.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung des beantragten Vorhabens ist zum einen geprägt durch großflächige Gewerbebetriebe, insbesondere auf dem Baugrundstück sowie nördlich davon, und zum anderen durch die im Süden daran angrenzende Wohnbebauung an der Clara-Zetkin-Straße. Da die Eigenart der näheren Umgebung insofern durch die beiden Nutzungen, die nach § 34 Abs. 2 BauGB der jeweiligen Baugebietsvorschrift zugeordnet werden können, einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und einem Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO entspricht, deutet dies auf das Vorliegen einer sogenannten Großgemengelage hin. Zwar scheinen vorliegend die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung voneinander getrennt; durch die räumliche Nähe können gleichwohl städtebauliche Probleme infolge von Immissionen (Geräusch, Erschütterung) nicht ausgeschlossen werden.

In Großgemengelagen kommt es dabei darauf an, ob von dem Betrieb Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in der Umgebung des Betriebes unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). (vgl. *Kommentar zum Baugesetzbuch Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger § 34 Rn. 53*).

In Bezug auf die Anforderungen des Gebotes der Rücksichtnahme ist zu bewerten, was der betroffenen Wohnbebauung nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. *BVerwG Urt. v. 25.2.1977 – 4 C 22.75*).

Die Kommentierung zum Baugesetzbuch (*Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger § 34 Rn. 53*) führt hierzu folgendes aus: „Für die emittierenden Betriebe gilt, dass sie insbesondere auf die benachbarte Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Für die letztlich zu entscheidende Frage der Zumutbarkeit von Beeinträchtigungen sind Vorbelastungen an Immissionen zugunsten des Vorhabens in Rechnung zu stellen (*BVerwG Urt. v. 21.1.1983 – 4 C 59.79*): *Hält sich das Vorhaben im Rahmen der gegebenen Vorbelastung, nimmt es grundsätzlich die gebotene Rücksicht auf seine Nachbarschaft, es sei denn, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht gewahrt. Das ist der Fall, wenn die Grenze zur Polizeigefahr nahezu erreicht ist (BGH Urt. v. 1.10.1981 – III ZR 109/80).*“

Bei schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) hat für die Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze das Immissionsschutzrecht Bedeutung. Das BImSchG legt somit allgemein die Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen für Nachbarn und damit das Maß der gebotenen Rücksichtnahme mit Wirkung auch für das Baurecht fest. Hierzu enthält das Ausführungsrecht des BImSchG Konkretisierungen. Das Rücksichtnahmegebot ist in der Regel nicht verletzt, wenn die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Luft, TA Lärm oder vergleichbarer Regelwerke eingehalten werden. (vgl. *Kommentar zum Baugesetzbuch Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger § 34 Rn. 50b*) Entsprechende Nachweise sind den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Gleichwohl sind der Verwaltung in Bezug auf den bestehenden Betrieb keine Hinweise aus der Bevölkerung bekannt, die auf eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme deuten.

Weiteres Zulässigkeitsmerkmal des Einfügungserfordernisses ist das Maß der baulichen Nutzung. Ihm kommt insbesondere als ein die Zulässigkeit begrenzendes Merkmal Bedeutung zu. Innerhalb des sich aus der Umgebung tatsächlich ergebenden und den Rahmen bildenden Maßes der baulichen Nutzung sind Vorhaben grundsätzlich zulässig. Dabei kommt es vornehmlich auf die in § 16 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Größenmaße (Länge, Breite, Grundfläche) des Baukörpers an. Insofern die bestehenden Hallen A, B und C bereits im Bestand die Größenmaße der ansonst in der Umgebung vorhandenen Baukörper deutlich überschreitet, sollte die beantragte Erweiterung in Bezug auf das Zulässigkeitsmerkmal Maße der baulichen Nutzung zumindest kritisch zu bewerten sein.

### **Erschließung** (verkehrslich)

Das o.g. Grundstücke Flurstücknummer 461/9 liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraßen „Herbert-Kannegiesser-Straße“.

---

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:** 1- Auszug ALK mit Luftbild + Grundriss Hallen + Ansicht

---

**Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

---

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

Version:30.07.21  
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)