



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
10.10.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/GIß

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zum Bauantrag "Nutzungsänderung des Gewerbegebäudes zum Wohn- und Gewerbegebäude" (Wachbergstraße 10c) auf dem Grundstück Flurstücknummer 91/19 der Gemarkung Alberoda**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Alberoda		nichtöffentlich	beteiligtend	093/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	01.11.2022	öffentlich	beschließend	093/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung:				

### Beschluss:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt dem Bauantrag "Nutzungsänderung Gewerbegebäude zum Wohn- und Geschäftsgebäude,, (Wachbergstraße 10c) auf dem Grundstück Flurstücknummer 91/19 der Gemarkung Alberoda zuzustimmen.**

**Der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB in Bezug auf eine Zulassung einer Wohnung für den Betriebsinhaber wird zugestimmt. Die Zustimmung ergeht vorbehaltlich einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . §§ 30 Abs. 1 u. 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 6 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

. Bebauungsplan Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda <sup>1</sup>

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 31.05.1995 rechtsverbindlich

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Nutzungsänderung des Gewerbegebäudes Wachbergstraße Nr. 10c zum Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Flurstücknummer 91/19 der Gemarkung Alberoda vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen erstreckt sich der beantragte Wohnbereich mit Gäste- bzw. Arbeitszimmer über das Erd- und Dachgeschoss und besitzt eine Nutzungsfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Der Wohnbereich soll antragsgemäß durch den Inhaber des Betriebes genutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich ferner eine ca. 110 m<sup>2</sup> große Lagerfläche sowie ein Büro mit Sanitärbereich.

Die Baugenehmigung für die bestehende Lagerhalle wurde am 07.01.2013 erteilt.



Auszug ALK mit Luftbild

### ***Bauplanungsrecht***

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

Da sich das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda<sup>1</sup> befindet, ist dessen Zulässigkeit bauplanungsrechtlich nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

### **Festsetzungen des Bebauungsplanes<sup>1</sup>**

Art der baulichen Nutzung:

Für die Baufläche ist ein Gewerbegebiet mit Einschränkung – GE (e) – nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die Einhaltung des zulässigen Dauerschallpegels für ein Mischgebiet nach DIN 18 005 von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Entsprechend des Gebietscharakters sowie des zulässigen Störgrades, insbesondere zum Schutz des Wohnens vor störenden Betrieben ist das allgemeine Wohnen in Gewerbegebieten nicht vorgesehen.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in Gewerbegebieten (betriebsbezogene) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zugelassen werden.

Für die Zulässigkeit der beantragten Nutzungsänderung ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Wohnung und der betrieblichen Anlage erforderlich. Bei Betriebsinhabern können wegen ihrer engen

Bindung an den Betrieb Wohnungen auf dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb seine ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss das Wohnen auf dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. (vgl. BVerwG Urt. v. 16.3.1984 – 4 C 50.80)

Folgende Angaben sind den vorliegenden Bauantragsunterlagen zu entnehmen:

- *das Grundstück wird fast nur für Lagerzwecke genutzt*  
*Arbeiten werden auf der Baustelle ausgeführt*
- *der Hallenteil dient Lagerzwecken*
- *es sind keine Maschinen oder Apparate installiert*
- *kein produzierendes Gewerbe auf dem Grundstück*

Auch wenn eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb gegeben ist, sollten unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen zur Grundstücksnutzung zumindest in objektiv-sachlicher Hinsicht Zweifel an einer Begründung für die Einrichtung der Wohnung aus betrieblichen Gründen und insofern einer funktionalen Zuordnung der Wohnung zum Betrieb, verbleiben.

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB verlangt darüber hinaus, dass die Wohnung dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die vom Wohnteil überbaute Fläche (ca. 67 m<sup>2</sup>) beträgt schätzungsweise 5 % der Fläche des Baugrundstückes. Auch die Baumasse des Wohnteiles liegt signifikant unter der des betrieblich genutzten Gebäudeteiles.

Störungen durch Gewerbebetriebe – Immissionsbelastung:

Die antragsgegenständliche Wohnung kann Störungen durch ansässigen Gewerbebetrieben ausgesetzt sein. Die Bewohner müssen grundsätzlich die üblichen im Gewerbegebiet auftretenden und zulässigen Störungen hinnehmen, ungesunde Wohnverhältnisse dürfen jedoch nicht entstehen.

Sind betriebsbezogene Wohnungen – auch unter Berücksichtigung von zusätzlichen Vorkehrungen gegen Immissionen – am gewählten Standort nicht vertretbar, ist hiervon Abstand zu nehmen.

Im Süden grenzt eine potentiell bebaubare Fläche an das Baugrundstück. Die unbebaute Fläche auf dem Grundstück Flurstücknummer 90/9 der Gemarkung Alberoda liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes <sup>1</sup> und ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gleichfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auf Grund der festgesetzten Einschränkung zulässiger Geräuschemissionen sollte die beantragte Wohnung eine künftige, der Planausweisung entsprechende Nutzung auf der benachbarten Fläche nicht erschweren.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

**Erschließung** (verkehrslich)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 91/19 liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 194 „Wachbergstraße“.

---

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:**

Anlage 1 – Grundrisse + Schnitt + Fotos

---

**Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

---

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

