



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
15.09.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zur Bauvoranfrage "Umnutzung des ehemaligen Supermarktes in ein Therapeutisches Versorgungszentrum" (Brünlasberg 32) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1825/24 der Gemarkung Aue**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	085/2022/60
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	04.10.2022	öffentlich	beschließend	085/2022/60
<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 „Umnutzung des ehemaligen Supermarktes in ein Therapeutisches Versorgungszentrum“ (Brünlasberg 32) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1825/24 der Gemarkung Aue zuzustimmen.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- : § 4 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 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 die Umnutzung des vormals gewerblich genutzten Gebäudes Brünlasberg 32 in ein Therapeutisches Versorgungszentrum auf dem Grundstück Flurstücknummer 1825/24 der Gemarkung Aue vor.

### 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.



Auszug ALK mit Luftbild

Die Fläche des o.g. Grundstücks Flurstücknummer 1825/24 ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Da sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist dessen planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

Da die maßgebliche Umgebung des beantragten Vorhabens ausschließlich bauliche Elemente enthält, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässig sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind zunächst einmal in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Jedoch ist § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht auf die Zulässigkeit freiberuflich betriebener Anlagen anzuwenden, sondern § 13 BauGB als spezielles Gesetz, das dem allgemeinen Gesetz vorgeht, so dass in einem Allgemeinen Wohngebiet z.B. kein Ärztehaus, sondern nur Räume für Ärzte o.ä. allgemein zulässig sind. (vgl. *Ernst-Zikahn-Bielenberg-Krautzberger BauNVO § 4 Rn 79*)

Ist insofern davon auszugehen, dass sich die Auslegung des Begriffes Anlagen für gesundheitliche Zwecke auf Gemeinbedarfsanlagen beschränkt, sollten freiberuflich genutzte Anlagen somit von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht erfasst werden. Zu den freien heilkundlichen Berufen gehören insbesondere Ärzte, Apotheken, Zahnärzte, Psychotherapeuten, Psychiater, Heilpraktiker, Physiotherapeuten und andere. (vgl. *Ernst-Zikahn-Bielenberg-Krautzberger BauNVO § 13 Rn 18*)

Da nach dem o.g. ein faktisches Allgemeines Wohngebiet vorliegt, wäre die beantragte freiberufliche Nutzung nach § 13 BauNVO nur in Teilen eines überwiegend anders genutzten Gebäudes zulässig. Das Gebäude muss eine andere, nicht freiberufliche oder den freien Berufen gleichgestellte gewerbliche, prägende Nutzungsart unterbringen. Das Überwiegen setzt regelmäßig auch ein flächenmäßiges Überwiegen anderer Nutzungen voraus. Das beantragte Vorhaben sieht dem hingegen für das gesamten

Gebäudes Brünlasberg 32 eine Nutzung durch freiberufliche oder den freien Berufen gleichgestellte gewerbliche Nutzungen vor, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit sollte insofern nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 13 BauNVO kaum gegeben sein.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Da sich die Größe des beantragten Vorhabens im Rahmen der in der näheren Umgebung befindlichen Bauteile anderer Anlagen hält, fügt sich dieses nach dem Maß der baulichen Nutzung ein. Es bestehen weder im Hinblick auf die Bauweise noch bezüglich der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bedenken, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann. Auch ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegend nicht anzunehmen.

***Erschließung*** (*verkehrlich*)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 1825/24 liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 49 „Brünlasberg“. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befindet sich eine befestigte Fläche welche über ein im Norden angrenzendes Grundstück im Eigentum der Stadt erschlossen werden kann. Diese Fläche kann der rückwärtigen Erschließung des bestehenden Gebäudes bzw. dem Nachweis bauordnungsrechtlich erforderlicher KFZ-Stellplätze dienen. Hierzu sind ggf. Wegerechte dinglich zu sichern.

---

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:**

---

**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.)