

für die Stadt Bad Ems

AZ:

3 DS 16/ 0012

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

VORLAGE

Gremium	Status
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich
Hauptausschuss	öffentlich

Antrag auf Bauvorbescheid**Vorhaben: Errichtung eines Zwölffamilienwohnhauses****Gemarkung: Bad Ems****Flur: 48, Flurstück: 46/2; 47; 49/5; 49/6 und 50/1****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es ist der Abbruch der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bausubstanz und die Errichtung eines fünfgeschossigen Zwölffamilienwohnhauses geplant. Das Gebäude besteht aus zwei Untergeschossen die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, zwei Geschossen oberhalb des Straßenniveaus der Gemeindestraße „Steinbichlerweg“ und einem Dachgeschoss, dessen talseitige Außenwand gegenüber der Außenwand des zweiten Obergeschosses um überwiegend 2,75 m bzw. mit einer Terrasse um 4,70 m zurückgesetzt ist. Nach überschlägiger Ermittlung sind alle fünf Geschosse als Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) zu beurteilen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im räumlichen Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb des vorhandenen Bebauungszusammenhangs ist die Zulässigkeit eines Vorhabens gegeben, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Sehr schwierig kann die räumliche) Abgrenzung des im räumlichen Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden. Die Rechtsprechung setzt eine gewisse erkennbare räumliche Verbindung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs eines Ortsteiles voraus. Die in der Gemeindestraße „Steinbichlerweg“ vorhandene Wohnbebauung wird in nördliche Richtung durch das Bebauungsplangebiet „Auf der

Hardt“ abgegrenzt. In südliche, östliche und westliche Richtung wird nur in weiten Entfernungen die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben durch konkrete Bebauungsplanfestsetzungen geregelt.

Dennoch muss nicht zwingend in diesem Gebiet ein einheitlicher Ortsteil und räumlicher Bebauungszusammenhang vorliegen. Ein **Ortsteil** ist **jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.**

Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine „**tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung**“. Trennende Wirkungen können ggf. Straßen, offensichtlich stark differenzierende Siedlungsstrukturen und in besonderen Fällen auch außergewöhnliche topografische Gegebenheiten (Steilhang) aufweisen.

Das in der Bauvoranfrage aufgeführte Grundstück in der Straße „Steinbichlerweg“ befindet sich in einer Hanglage die in westliche Richtung zur „Arenberger Straße“ abfällt. Die in einer Entfernung von ca. 250 m vom Baugrundstück vorhandene Bebauung in der Straße „Schanzgraben“ befindet sich hingegen in einer in östliche Richtung zur „Marktstraße“ abfallenden Hanglage. Es kann im Rahmen der städtebaulichen Stellungnahme geprüft werden, ob hier der erforderliche Bebauungszusammenhang für einen objektiven Betrachter offensichtlich ersichtlich ist, oder ob die unterschiedlichen Hangausrichtungen und die Trennung durch die Gemeindestraße „Bergstraße“ nicht bereits Indizien für eine begründet unterschiedliche Beurteilung bedeuten können.

Das auf dem in südwestliche Richtung angrenzenden Flurstück 46/1 vorhandene Wohngebäude „Arenberger Straße 3“ kann entsprechend einer Inaugenscheinnahme als fünfgeschossiger Baukörper beurteilt werden. Die in der „Arenberger Straße“ vorhandene Bebauung ist hinsichtlich der Erschließungssituation zu dieser Straße orientiert. Ein größerer Baukörper fügt sich dort aufgrund der Topografie in die Hangbebauung ein. Von der Gemeindestraße „Steinbichlerweg“ ist in talseitiger Richtung die in der „Arenberger Straße“ vorhandene Bebauung optisch kaum wahrnehmbar. Ggf. kann in dem vorliegenden Sachverhalt begründet werden, dass die Hangsituation trotz der räumlichen Nähe eine trennende Funktion entfaltet.

Unter Berücksichtigung dieser o. a. Überlegungen können nachführende Gesichtspunkte vorgebracht werden:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung können Kriterien als gegeben beurteilt werden, nach denen die städtebauliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben sein kann. Die in der Gemeindestraße „Steinbichlerweg“ vorhandene Bebauung wird geprägt von einer oberhalb des Straßenniveaus gegebenen Zweigeschossigkeit zuzüglich der jeweiligen Dachgeschosse die nach überschlägiger Beurteilung nicht als Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 4 LBauO zu werten sein dürften. Dieses Kriterium liegt bei Gebäuden mit geneigten Dächern vor, wenn die Grundfläche des Dachgeschosses mit weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m haben. Bei Gebäuden mit einer gegenüber einer Außenwand zurückgesetzten obersten Geschossen ist der maßgebliche Wert $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses.

Nach überschlägiger Ermittlung kann davon ausgegangen werden, dass die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl von 0,4 überschritten wird. Bei der geplanten Bebauung mit fünf Vollgeschossen wird die in § 17 BauNVO enthaltene Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten.

Die in einer Entfernung von 5,00 m von der Gemeindestraße „Steinbichlerweg“ aufsteigende Außenwand des Gebäudes hat eine Traufhöhe von 9,30 m und wird deshalb im Straßenerscheinungsbild eine sehr massive optische Wirkung entfalten durch die sich der Eindruck der hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegebenen städtebaulichen Unzulässigkeit des Vorhabens aufdrängen kann.

Nach der erforderlichen Grundstücksvereinigung der vier Flurstücke kann hinsichtlich der offenen Bauweise mit Grenzabstand und der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche eine städtebauliche Zulässigkeit als gegeben beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der o. a. Überlegungen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Stellungnahme der folgende Beschlussvorschlag. Die rechtliche Auswertung obliegt der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde in der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises.

Nach der geltenden Stellplatzverordnung sind pro Wohneinheit ein bis zwei Stellplätze nachzuweisen, sodass ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit besteht. Daraus errechnet sich für das vorgesehene Zwölffamilienwohnhaus ein Bedarf von mindestens achtzehn Stellplätzen. Da in der Bauvoranfrage nur vierzehn Stellplätze ca. 5,00 m x ca. 2,50 m im rechten Winkel zur Gemeindestraße „Steinbichlerweg“ nachgewiesen werden, ist der Stellplatzbedarf nicht erfüllt.

Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB: 16.09.2019

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage zum Abbruch des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Bad Ems, Flur 48, Flurstücke 46/2; 47; 49/5; 49/6 und 50/1 und zur Errichtung eines neuen fünfgeschossigen Zwölffamilienwohnhauses auf den o. a. Grundstücken wird bauplanungsrechtlich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB versagt, da das Gebäude sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (deutliche Überschreitung der zulässigen Geschosse, der überbauten Grundfläche – Grundflächenzahl- und der Geschossflächenzahl) nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und hinsichtlich der offensichtlich massiven optischen Wirkung ein städtebaulich störender Fremdkörper darstellen wird. Bei der Beurteilung des baurechtlichen räumlichen Bauungszusammenhangs sind nach Auffassung der Stadt Bad Ems im Wesentlichen die zusammenhängenden, überwiegend einheitlichen Baustrukturen zu berücksichtigen. Die in dem Gebiet vorhandenen

unterschiedlichen Hangrichtungen zu verschiedenen Stadtteilen und die topografischen Gegebenheiten der steilen Hangsituationen sind nach Auffassung der Stadt Bad Ems trennende Merkmale die in dem vorliegenden Sachverhalt einem räumlichen Bebauungszusammenhang entgegenstehen. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten kann in dem vorliegenden Sachverhalt die in anderen Straßen vorhandene Bebauung nicht Berücksichtigung finden.

Die für die Errichtung eines Zwölffamilienwohnhauses mindestens erforderliche Anzahl von achtzehn nach verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten gut und verkehrssicher anfahrbaren PKW – Stellplätzen wird nicht nachgewiesen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister