

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611 / 3

**3 DS 16/ 0381**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	12.04.2022

### **Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Braubacher Straße 37 Neubau eines Mehrfamilienhauses**

**Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in der Braubacher Straße 37, Flur 82, Flurstück 110/58. In der bestehenden Baulücke soll ein 8,24 m breites und 15,99 m tiefes Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit Pultdach errichtet werden. Die 3 Wohneinheiten sind als Appartement mit 44,0 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen mit 88,0 m<sup>2</sup> und 134,0 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es sind 6 offene Stellplätze (2,50 x 5,00 m) nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt in der *Puffer-Zone* des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken das genannte Grundstück generell zu bebauen, aber es bestehen erhebliche Bedenken gegen den eingereichten Entwurf.

Der Bauort befindet sich in der Braubacher Straße, einem von geschlossener Bauweise gekennzeichnetes Stadtviertel, errichtet im 19. Jahrhundert. Die städtebauliche Struktur zeichnet sich dadurch aus, dass die zwei- bis drei geschossigen Gebäude ohne Grenzabstand, in einer einheitlichen Bauflucht, den Straßenraum begrenzend und mit einem flach geneigten Satteldach abschließen. Die Dachlandschaft ist teilweise von kleinen Gauben oder Zwerchhäusern geprägt.

Das geplante Gebäude fügt sich weder durch seine gewählte städtebauliche Position als auch durch seine gewünschte Architektursprache an dortiger Stelle ein.

Damit sich dieses aber einfügen kann, ist das Gebäude traufständig mit zwei bis drei Geschossen auszubilden und hat bündig mit den bestehenden Wohnhäusern straßenseitig abzuschließen. Die Fassade hat eine horizontale als auch eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Es sind architektonische Merkmale wie stehende

Fensterformate, Gurt- und Dachgesimse, flach geneigtes anthrazitfarbene Dach, etc. aufzunehmen. Siehe hierzu auch die neue Gestaltungssatzung.

Die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, die Bewahrung des prägenden Raumeindrucks des Straßenbildes ist auch durch Neubauten weiterhin zu gewährleisten. Es sind straßenseitige Baufluchten, die Höhen der einzelnen Geschosse, der Gesimse, der Trauf- und Firsthöhen zu erhalten. Wir bitten um eine Umplanung.

Das Vorhaben liegt im unverplanten Innenbereich der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach 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. Dem Vorhaben kann planungsrechtlich nicht zugestimmt werden, da sich die Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Bad Ems. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Bad Ems als erteilt, wenn nicht bis zum 16. Mai 2022 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Von Seite der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in der Braubacher Straße 37, Flur 82, Flurstück 110/58 versagt.

Die Empfehlungen der unteren Denkmalschutzbehörde sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes ‚Great Spa Towns of Europe‘ zu berücksichtigen.

Eine Überarbeitung des Entwurfes wird empfohlen, um insbesondere die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes sowie die Bewahrung des prägenden Raumeindrucks des Straßenbildes (auch durch Neubauten) zu gewährleisten.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister