

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611 / 3

3 DS 16/ 0454

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	17.01.2023
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	24.01.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in der Mainzer Straße 3
Umbau bestehendes Wohngebäude und Anbau Treppenhaus mit Aufzug****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Umbau zu 8 behindertengerechten Wohneinheiten und der Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug an das bestehende Gebäude in der Mainzer Straße 3, Flur 83, Flurstück 39. Je zwei behindertengerechte Wohneinheiten mit ca. 60 m² verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. und 2. Obergeschoss sowie auf das neu ausgebaute Dachgeschoss. Um die Wohnfläche im Dachgeschoss zu erreichen, sind 3 neuen Gauben zur Mainzer Straße hin sowie rückwärtig 2 neue Gauben vorgesehen. Aufgrund des Ausbaues des Dachgeschosses wird dieses zu einem Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO). Um einen barrierefreien Zugang zu den Wohneinheiten zu schaffen, ist auf der Rückseite des Gebäudes der Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug geplant. Zudem erhalten die Wohneinheiten einen Balkon an der Gebäuderückseite. Der Bauherr errechnet gem. der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Gebäude mit Altenwohnungen einen notwendigen Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen ($8 \times 0,2 = 1,6$ Stellplätze). Zeichnerisch weist er jedoch insgesamt 17 Stellplätze auf den Flurstücken 39 und 40/2 (Bahnhofsplatz 2) nach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß, 3. Änderung“ der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt zudem in der Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems" und somit im Geltungsbereich der „Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems“ sowie in der Kern-Zone des UNESCO

Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen Teil A Nr. 4.5 des Bebauungsplanes „Auf dem Spieß, 3. Änderung“ die Anzahl der Vollgeschosse mit „zwingend dreigeschossig“ dargestellt wird. Zudem widerspricht der geplante Dachausbau (Dachgauben) dem § 5 Abs. 2 der ‚Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems‘ zur Lage und Ausführung der Dachaufbauten.

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 21. Februar 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Umbau zu 8 behindertengerechten Wohneinheiten und dem Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug an das bestehende Gebäude in der Mainzer Straße 3, Flur 83, Flurstück 39 versagt.

Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

Auf die Stellplatzproblematik in der Stadt Bad Ems wird hingewiesen. Ein Stellplatznachweis ist entsprechend zu führen, die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister