

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-10 / 3

**3 DS 16/ 0469**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	07.03.2023
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	14.03.2023
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	28.03.2023

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 23 - 27  
Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Gebäude zu einer  
Wohnanlage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 03. April 2023****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung der bestehenden Gebäude zu einer Wohnanlage in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 23 - 27, Flur 71, Flurstücke 5/5 und 5/6. Der Bauherr plant den gesamten Baukörper komplett zu sanieren und diesen energetisch sowie konstruktiv auf den neuesten Stand zu bringen. Mit der geplanten Erweiterung auf insgesamt 5 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss im „unteren“ Gebäudeteil soll die Wohnanlage insgesamt über 85 Wohneinheiten verfügen. Davon werden im „oberen“ Gebäudeteil 20 Seniorenwohnungen geplant. Die restlichen Wohneinheiten sind als Appartements geplant, davon 24 Wohneinheit mit 3-Zimmern und 38 Wohneinheiten mit 2-Zimmern. Die Wohnungen sind überwiegend barrierefrei nach DIN 18040 geplant. 11 Wohnungen (von 85 WE) sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar.

Die Aufstockungen und Erweiterungen sollen je nach statischen Gegebenheiten in Massiv- oder Holzrahmenbauweise ausgeführt werden. Die Gebäudeaußenflächen sind als Putzflächen im Wechsel mit Holzflächen geplant. Alle Wohnungen sollen Terrassen oder Balkone erhalten. Als Dachform ist das Flachdach abweichend zur Festsetzung des Bebauungsplanes (Sattel- oder Walmdach) gewählt.

Es sind insgesamt 78 Stellplätze im vorderen sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks durch den Antragsteller geplant (siehe Anlage „Stellplatzberechnung“). Zu den rückwärtigen Stellplätzen ist bzgl. des angrenzenden reinen Wohngebietes eine Schallprognose beauftragt. Entsprechende Maßnahmen z.B. Einhausungen als

Garagen können dann ggf. vorgenommen werden. Fahrradstellplätze sind im Erdgeschoss nahe der Eingangsanlage vorgesehen.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob das Vorhaben entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie den damit verbundenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Weidhelle - 1. förmliche 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. Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gemäß § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben liegt zudem 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.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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 03. April 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Gebäude zu einer Wohnanlage in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 23 - 27, Flur 71, Flurstücke 5/5 und 5/6 her.

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