

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611 / 3

3 DS 16/ 0441/1

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	14.03.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Arzbacher Straße 18
Abbruch bestehendes Wohnhaus und Neubau Mehrfamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 22. April 2023****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 16/ 0441 vom 16.11.2022 und die Beratungen in der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Bad Ems vom 29.11.2022 und das hier versagte Einvernehmen.

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten (ursprüngliche Planung 15 WE) in der Arzbacher Straße 18, Flur 66, Flurstücke 115/6, 144/29. Das bestehende Wohngebäude (Arzbacher Straße 18) soll hierzu abgebrochen werden und auf der entstehenden Freifläche ein Mehrfamilienhaus entstehen. Das Gebäude ist mit einem teilflächigen Untergeschoss, das als „Parkgeschoss“ genutzt wird sowie einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Das Dach soll als Flachdach mit Attika ausgeführt werden. Gegenüber der geplanten 10 Wohneinheiten (WE) in der positiv beschiedenen Bauvoranfrage vom 10.08.2021 (AZ 2021-0343-BV) sind in der aktuellen Planung 11 Wohneinheiten vorgesehen.

Die einzelnen Wohngeschosse nehmen nun insgesamt 11 Wohneinheiten von 27,36 m² bis zu 100,29 m² auf. In der Berechnung der Bauzahlen wird die Größe der Grundflächen (GRZ) der baulichen Anlagen mit einem Wert $GRZ = 0,4$ bzw. $GRZ II = 0,72$ und die Geschossflächenzahl (GFZ) des Gebäudes mit einem Wert $GFZ = 1,39$ angegeben. Der Stellplatzbedarf wird vom Antragsteller für 7 Wohneinheiten (WE) < 70 m² mit je 1 Stellplatz und für 4 Wohneinheiten (WE) > 70 m² mit je 1,5 Stellplätzen angesetzt (7 WE x 1 Stlp. + 4 WE x 1,5 Stlp. = 13 Stlp.). Der Bauherr weist 12 vollwertige Stellplätze und 4 „tote“ Stellplätze (nicht anrechenbar) im „Parkgeschoss“ des Gebäudes nach.

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.

Die genutzten Flurstücke werden in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Umgebungsbebauung kann der Bereich einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden. Nach § 17 BauNVO liegen die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Wohngebiet für die Grundflächenzahl (GRZ / GRZ II) bei 0,4 bzw. 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,2.

Der Stellplatzbedarf für die 11 Wohneinheiten liegt gemäß der Anlage „Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs“ der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000 bei 1 - 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Die Stadt Bad Ems fordert hier mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, in der Summe werden somit 17 Stellplätze erforderlich.

Die Zulässigkeit ist nicht gegeben, da sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (GRZ II > 0,6; GFZ > 1,2) und der Stellplatznachweis mit aktuell 12 Stellplätzen nicht erbracht 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 22. April 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten in der Arzbacher Straße 18, Flur 66, Flurstücke 115/6, 144/29 versagt.

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