für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0537

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	26.09.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Auf dem Spieß 6
Neubau Mehrfamilienhaus, hier: Antrag auf Abweichung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 23. Oktober 2023****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung ist aufgrund des Fristablauf zum 23. Oktober 2023 nur in der Sitzung des Stadtrates am 26. September 2023 möglich (nächste Sitzungsrunde der Stadt Bad Ems ab 06. November 2023).

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten in Bad Ems, Auf dem Spieß 6, Flur 83, Flurstück 39/9. Das nicht unterkellerte Gebäude soll mit insgesamt 13 Wohneinheiten, die sich auf 4 Vollgeschossen sowie einem abschließenden Staffelgeschoss verteilen, errichtet werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Das Hauptdach des Gebäudes erhält eine extensive Dachbegrünung. Es werden insgesamt 20 Stellplätze (13 Wohneinheiten x 1,5 Stpl. je WE = 20 Stellplätze) nachgewiesen. 9 Stellplätze werden auf der Freifläche vor dem des Gebäude erstellt und die übrigen 11 Stellplätze in der Carportanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereitgestellt (siehe Anlage Stellplätze Carportanlage).

Das geplante Vorhaben unterschreitet die notwendigen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück der Deutschen Bahn, Flur 79, Flurstück 39/5 sowie zu den Nachbargrundstücken der Stadt Bad Ems, Flur 79, Flurstücke 40/2 (Marienweg) und Flurstück 34 (Grünfläche). Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der erforderlichen Abstandsflächen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß - 4. 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. Gemäß

§ 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Stadt Bad Ems ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

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. 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Unterschreitung der Abstandsflächen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Deutsche Bahn hat mit Schreiben vom 04.08.2023 der Überlagerung der Abstandsflächen auf ihrem Grundstück (Flurstück 39/5) zugestimmt. Die Überlagerung der Flurstücke im Eigentum der Stadt Bad Ems (Lahnseite) kann ebenfalls zugelassen werden, da öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Grundstücke nicht überbaut werden können. Einerseits handelt es sich um einen Rad- und Gehweg (Flurstück 40/2) und andererseits um eine nicht bebaubare Grünfläche. Zudem liegen beide Flurstücke im Retentionsraum der Lahn (innerhalb des HQ 100 Bereiches) und eine Bebauung ist daher ausgeschlossen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

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 23. Oktober 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stimmt gemäß § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO der beantragten Abweichungen zu und stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten in Bad Ems, Auf dem Spieß 6, Flur 83, Flurstück 39/9 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister