

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-10 / 3

3 DS 16/ 0539

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

| Gremium | Status | Datum |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadtrat Bad Ems | öffentlich | 26.09.2023 |

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Nieverner Straße 10
Neubau Wohn- und Gewerbeeinheiten****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 29. 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 29. 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 von 9 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bad Ems, Nieverner Straße 10, Flur 96, Flurstück 12/2. Das aktuell mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück soll im vorderen Bereich (zur Nieverner Straße) um 9 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit jeweils 2 Vollgeschossen und einer Breite von 3,50 m sowie einer Gesamttiefe von 10,30 m ergänzt werden. Im Obergeschoss werden die Einheiten von einem 1,50 m tiefen Balkon auf der Vorder- und Rückseite sowie einer Flachdachkonstruktion abgeschlossen. Vor jeder Einheit sind 2 Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt zusätzlich 18 Stellplätze bei einem erforderlichen Stellplatzbedarf von 14 Stellplätzen (Stellplatzbedarf: 9 WE x 1,50 Stlp. = 13,5 Stellplätze) für die Einheiten nachgewiesen werden. Die Einheiten sind unabhängig voneinander zu errichten. Der Bauherr beabsichtigt das Vorhaben daher schrittweise mit einzelnen Einheiten umzusetzen. Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob sein Vorhaben baurechtlich zulässig und genehmigungsfähig ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Insel Silberau / Auf dem Maaracker/ Niederau / Auf der Pütz / Hasenkümpel / Steinigegrund“ 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, die Erschließung gesichert ist und die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind hier u. a. Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude. Die bauordnungsrechtliche Prüfung insbesondere hinsichtlich der Lage im 40 m-Bereich der Lahn, 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 29. Oktober 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau von 9 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bad Ems, Nieverner Straße 10, Flur 96, Flurstück 12/2 her.

In Vertretung

Erika Fritsche
Beigeordnete