

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0541

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	07.11.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Auf dem Spieß 1
Neubau Mehrfamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 14. November 2023****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohn- sowie 1 Gewerbeeinheiten in Bad Ems, Auf dem Spieß 1, Flur 79, Flurstücke 39/14 und 68/39. Das nicht unterkellerte Gebäude soll mit insgesamt 5 Wohneinheiten in 2 Vollgeschossen sowie einem abschließenden Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) mit Flachdach errichtet werden. Zusätzlich ist eine Gewerbeeinheit (Arztpraxis) im Erdgeschoss vorgesehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Das Hauptdach des Gebäudes erhält eine extensive Dachbegrünung.

Der Stellplatzbedarf einer Gewerbeeinheit (Arztpraxis) ergibt sich gemäß der Anlage 'Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarf' der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge je 1 Stellplatz pro 20 - 30 m² Nutzfläche. Der Stellplatzbedarf kann sich gemäß der Nr. 2.1 Abs. 2 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge verringern, wenn günstige Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel bestehen. In Abhängigkeit von der Lage des Vorhabens kann die nach den Richtzahlen (Mindestzahl) ermittelte Zahl der Stellplätze um bis zu 30 v. H. reduziert werden. Der Antragsteller führt hier die fußläufige Nähe zum Hauptbahnhof mit ca. 200 m an (Nutzfläche 146 m² / 25 m² = 5,8 - 30% = 4,1 Stellplätze). Es werden insgesamt 12 Stellplätze nachgewiesen (5 Wohneinheiten x 1,5 Stpl. je WE = 7,5 Stellplätze + 4,1 Stellplätze Gewerbeeinheit). 8 Stellplätze werden auf der Freifläche am Gebäude erstellt und die übrigen

4 Stellplätze in der Carportanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereitgestellt (siehe Anlage Stellplätze Carportanlage).

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.

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 Erschließung gesichert 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 14. November 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohn- sowie 1 Gewerbeeinheiten in Bad Ems, Auf dem Spieß 1, Flur 79, Flurstücke 39/14 und 68/39 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister