

# Stadt Bad Ems

Bebauungsplan - Entwurf (Verfahren nach § 13a BauGB)

„Südliche-Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“, 2. (?) Änderung

**Begründung**  
**Stand Juli 2023**

## 1 Anlass

Der Eigentümer des Grundstücks am Weidhellweg, Flur 98, Fl.Stk. 120/2 (im folgendem Vorhabenträger genannt) beabsichtigt auf seinem Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses (s. Bild 1, Fläche 2). Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Bleichstraße / Weidhellweg“ grenzt unmittelbar an (s. Bild 1).

Zur Realisierung des Vorhabens „Errichtung eines Doppelhauses“ muss der Bebauungsplan „Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“ geändert werden.

Die Stadt Bad Ems muss auf Antrag des Eigentümers (Vorhabenträger), nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.

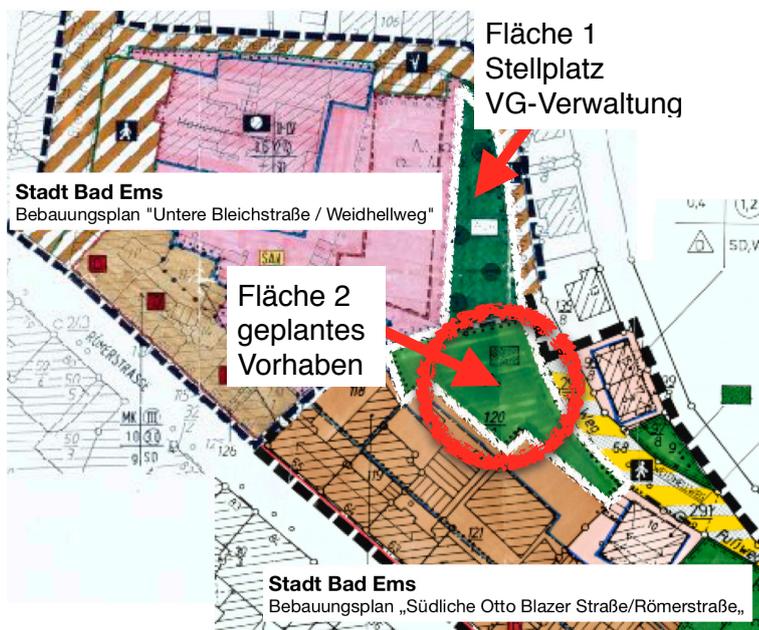


Bild 1 „Planungsrechtliche Situation“

Beide Bebauungspläne haben am Weidhellweg, im Zusammenwirken, eine größere Grünfläche festgesetzt (s. Bild 1, Fläche 1 und 2). Auf der Fläche 1 wurde ein Kfz-Stellplatz für die VG-Verwaltung errichtet. Der Bebauungsplan „Untere Bleichstraße / Weidhellweg“ wurde zu diesem Zweck geändert.

Die Grünfläche auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Fläche 2) diente dem Zweck der Erhaltung eines Nutzgartens mit hochstämmigen Obstbäumen. Die Festsetzung wurde vor ca. 30 Jahren getroffen. Die Obstbäume waren zu diesem Zeitpunkt bereits mehr als 40 Jahre alt. Sie sind auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden. Der Nutzgarten wurde aufgegeben.

Die ursprünglich angestrebte städtebauliche Ordnung ist nicht mehr erreichbar.

Ein wesentliches Ziel der aktuellen Stadtentwicklung ist die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes in der Innenstadt. Das Vorhaben dient der Errichtung von Wohnungen. Das erfolgt durch die Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet (Innenentwicklung). Durch das Vorhaben werden wesentliche Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht betroffen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit das für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

Das Verfahren beginnt mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die im Beteiligungsverfahren bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange müssen vom Stadtrat gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Er entscheidet darüber, ob der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass für sein Vorhaben der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).

## 2 Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans

### Hinweis;

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, in der ausgefertigten Fassung vom 11.05.1994, einschließlich der erfolgten Änderungen, gelten weiter fort, soweit sie von der aktuellen Änderung nicht betroffen sind. Die textlichen Festsetzungen (nicht amtliche Fassung) sind der Begründung als Anlage nachrichtlich beigefügt.

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück des Vorhabens. Einbezogen wird eine Teilfläche des Weidhellweges, die vom Vorhaben beeinflusst wird.

### 2.2 Art der Nutzung

Das Grundstück des Vorhabens wird als „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Das entspricht der Nutzungsart der Grundstücke am Weidhellweg.

Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine andere Nutzungsart erfordern.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

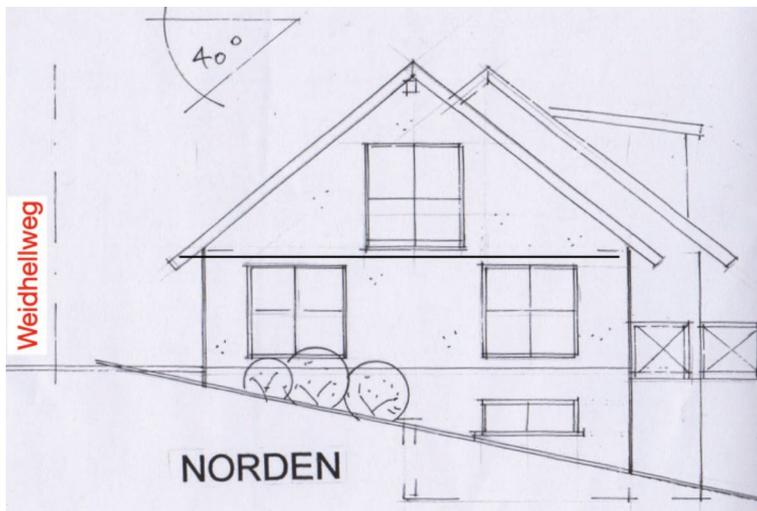


Bild 2 „Vorhaben“ (Entwurf Planungsbüro Ott, 27.04.23)

Im Änderungsbereich sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Das entspricht der Absicht des Vorhabenträgers (s. Bild 2).

Die Traufhöhen und die Dachgestaltung werden durch die textlichen Festsetzungen, in der ausgefertigten Fassung vom 11.05.1994, geregelt. Bei eingeschossiger Bebauung am Weidhellweg ist eine Traufhöhe von max. 4,00 m zulässig.

Bei geneigten Dächern werden Dachaufbauten zugelassen. Durch diese Festsetzungen kann sich im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss ergeben, das auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet werden muss.

Beim Vorhaben kann sich durch die Geländesituation im Untergeschoss ein Vollgeschoss ergeben. Auch dieses Geschoss muss auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet werden.

Der Bebauungsplan, in der Ausfertigung vom 11.05.1994, setzt talseitig eine Mehrgeschossigkeit fest. Deshalb wird durch die getroffene Vollgeschossregelung das Leitbild der städtebaulichen Ordnung nicht beeinflusst.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 und die festgesetzte Geschoßflächenzahl 0,8 entspricht dem Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung.

### 2.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Einbeziehung einer Teilfläche des Weidhellweges in den Geltungsbereich dient als Klarstellung der Erschließung. Es handelt sich um die Übernahme der bestehenden Regelung des Bebauungsplans, in der Ausfertigung vom 11.05.1994.

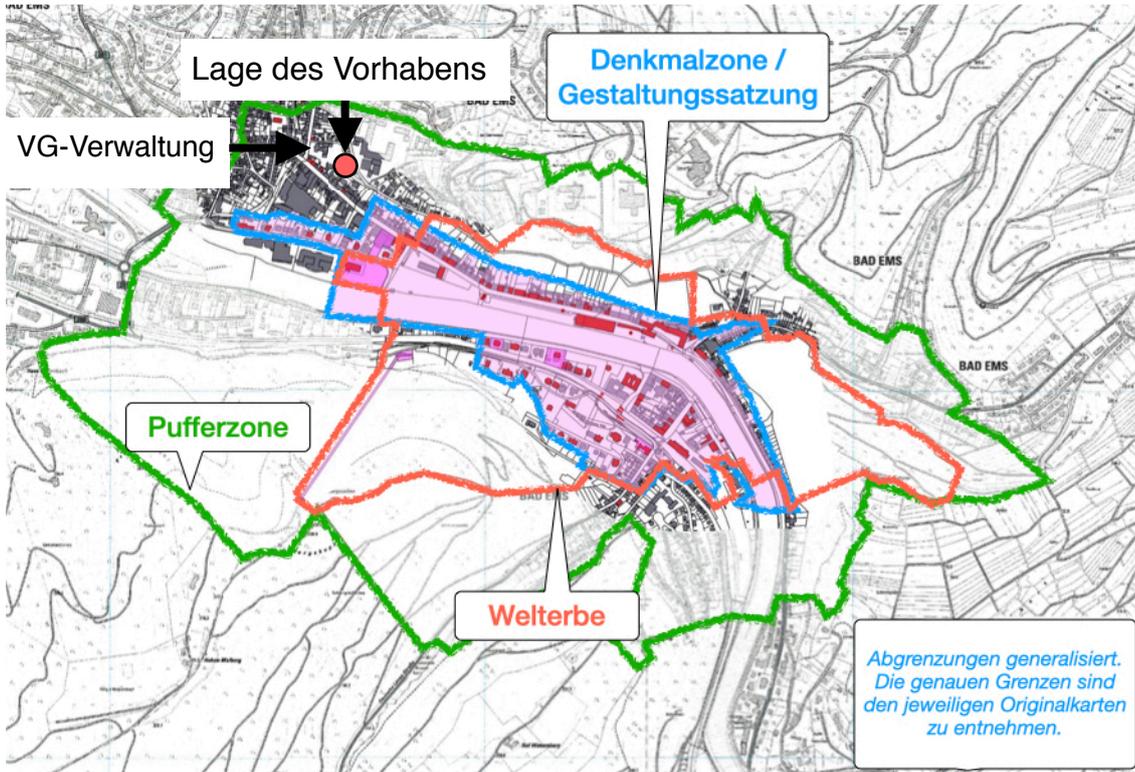
### 2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der Ausfertigung vom 11.05.1994 ermöglichen auf der Grundlage der Bestandsbebauung unterschiedliche Variationen der Dachformen. Zur Klarstellung wurden im Geltungsbereich nur das Satteldach und das Walmdach zugelassen. Auf untergeordneten Teilflächen (Anteil weniger als 50% der Gesamtfläche) wurde das Flachdach zugelassen. Es handelt sich in der Regel um Dachterrassen, die zur Steigerung des Wohnwertes beitragen können.

### 3 Sonstige Hinweise

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Das Vorhaben befindet sich in der Pufferzone des „Welterbes“. Das Vorhaben fügt sich in die Siedlungsstruktur ein und ist bei Blickbeziehungen aus dem Welterbe und von seiner Umgebung, auf das Welterbe, als Einzelobjekt nicht erkennbar.



Ausgefertigt:

Bad Ems, den .....

.....  
Oliver Krügel  
Stadtbürgermeister

Anlage

Textlichen Festsetzungen, in der ausgefertigten Fassung vom 11.05.1994 (nichtamtliche Fassung)