

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-10 / 3

**3 DS 16/ 0579**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05.03.2024</b>
<b>Hauptausschuss Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>12.03.2024</b>

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 43  
Neubau eines Zweifamilienhauses****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 21. März 2024****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 Zweifamilienhauses in Bad Ems, Wilhelmsallee 43, Flur 95, Flurstück 41.

Der Bauherr plant die vorhandene Baulücke zwischen den beiden Gebäuden Wilhelmsallee 42 und 44 mit einem Zweifamilienwohnhaus zu schließen. Der Neubau soll zweigeschossig mit einer Breite von 9,00 m und einer Tiefe von 14,00 m errichtet werden. Im Erd- und Obergeschoss ist jeweils eine Wohneinheit vorgesehen. Aufgrund der möglichen Hochwassergefahr soll das Erdgeschoss 2,50 m über dem Straßenniveau liegen. In diesem Bereich (unter dem Erdgeschoss) sind zudem die erforderlichen Stellplätze geplant. Die abschließende Walmdachkonstruktion soll sich der Umgebungsbebauung in Art und Höhe anpassen und zudem eine Photovoltaikanlage erhalten.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob aus bauplanungsrechtlichen Sicht eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmsallee – 1. 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 nicht zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmsallee – 1. Änderung“ unter anderem zu Ziffer 3.1 (außerhalb der überbaubaren Fläche / Baufenster) sowie Ziffer 4.1 (Höhe Erdgeschossfußboden / Sockelhöhe) widerspricht. Zudem liegt das Vorhaben gemäß Bebauungsplan im Bereich eines „Erhaltungsgebiet“ nach § 172 BauGB zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

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 21. März 2024 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Zweifamilienhauses in Bad Ems, Wilhelmsallee 43, Flur 95, Flurstück 41 versagt.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister