

für die Stadt Nassau

AZ:

17 DS 17/ 0024

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	02.12.2024
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	
Stadtrat Nassau	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Emser Straße 11
Umbau, Aufstockung und Nutzungsänderung eines Geschäftsgebäudes zu
Wohnen, betreutem Wohnen sowie einer Geschäftseinheit (Kiosk)**

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 14. Januar 2025

Hinweis:

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Umbau, die Aufstockung sowie Nutzungsänderung des Geschäftsgebäudes zu Wohnen, betreutem Wohnen sowie einer Geschäftseinheit (Kiosk) in Nassau, Emser Straße 11, Flur 58, Flurstücke 198/2 und 198/4.

Der Bauherr plant das zuletzt als Drogeriemarkt genutzte eingeschossige Gebäude umzubauen, aufzustocken und mit neuen Nutzungen zu belegen. Neben einer kleinen Geschäftseinheit (geplant: Kiosk) und 2 Wohnungen (Gebäudeteil 1) soll der größere Bereich (Gebäudeteil 2) für eine Wohn- und Pflegeeinrichtung genutzt werden.

< Gemäß Antragsteller wurde als Träger für den Wohn- und Pflegebereich die Stiftung Scheuern gewonnen. Ein Konzept der Stiftung Scheuern soll zeitnah nachgereicht werden. >

Der Gebäudebestand (Erdgeschoss) wurde in Stahlbetonskelettbauweise mit massiver Ausmauerung sowie einer Stahlbetondecke erstellt (*Baugenehmigung liegt Antragsteller nicht vor*). Die zusätzlich geplanten Geschosse (1. + 2. Obergeschoss) sollen in Massivbauweise ausgeführt werden und abschließend eine flachgeneigte Satteldachkonstruktion (Dachneigung DN 10°) mit versetzter Firstlinie erhalten (siehe Schnitt / Ansichten). Der entstehende Dachraum bleibt ungenutzt. Die Gebäudegrundfläche bleibt bei den Umbaumaßnahmen unverändert bestehen (Gebäudeteil 1: max. 10,055 m breit und 9,595 m tief, Gebäudeteil 2: 20,43 m breit

und 30,435 m tief). Lediglich im rückwärtigem Gebäudebereich wird eine Fluchttreppe (ca. 6,00 m x 3,10 m) für die oberen Geschosse ergänzt. Die neue Gebäudehöhe orientiert sich an der Nachbarbebauung. Die Firsthöhe liegt bei 12,865 m über dem Straßenniveau der Emser Straße.

Eine Berechnung der Grundflächenzahl (überbaute Grundstücksfläche, GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) liegt dem Antrag nicht bei. Eine überschlägige Berechnung der Verwaltung ergab, dass diese den Orientierungswerten gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen (hier GRZ I = 0,49 / GRZ II = 0,70; GFZ = 1,12).

Der bestehende „kleinere“ Gebäudeteil an der Emser Straße (Gebäudeteil 1) soll im Erdgeschoss eine kleine Geschäftseinheit (56,75 m²) erhalten.

< Die tatsächliche Nutzung in diesem Bereich steht nach Aussage des Antragstellers jedoch noch nicht fest. >

Die darüber liegenden neu erstellten Geschossflächen sollen jeweils eine Wohnung (WE1 = 51,87 m², WE2 = 55,14 m²) aufnehmen, die über ein neu erstelltes Treppenhaus (im Gebäudeteils 1) erschlossen werden.

Der Gebäudeteil 2 soll in allen Geschossen (Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss) Räumlichkeiten für Wohn- und Pflegegemeinschaften beherbergen. Insgesamt sollen dort 24 Bewohnerplätze in 12 Einheiten mit je einem Bad entstehen (4 Einheiten je Geschoss). Die notwendigen zugehörigen Räumlichkeiten (Kochen, Gemeinschaftsraum, Wäsche, Versorgung, Technik...) werden gemeinschaftlich im jeweiligen Geschoss genutzt.

Die Stellplätze wurden vom Antragsteller nach Nutzung getrennt ermittelt. Für die beiden Wohnungen im Gebäudeteil 1 werden 3 Stellplätze, für die Pflegeeinrichtung wurden die Stellplätze nach Ziffer 1.3 der Stellplatzverordnung (Gebäude mit Altenwohnungen) ermittelt. Es werden nach dieser Berechnung 6 Stellplätze benötigt, insgesamt werden **10 Stellplätze** inkl. einem Rollstuhlparkplatz auf dem Grundstück nachgewiesen. In der Berechnung wurde die Geschäftseinheit (hier 1 Stpl. je 30-40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden) sowie eventuelle Personal- und Besucherstellplätze nicht berücksichtigt. Demnach werden (ohne eventuelle Personal- und Besucherstellplätze) gemäß der Anlage 'Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs' der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge **mindestens 11 Stellplätze** – 2 Stpl. (Laden + 3 Stpl. (Wohneinheiten) + 6 Stpl. (betreutes Wohnen) – erforderlich.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Nassau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Werden baulichen Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind gemäß § 47 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Das Vorhaben liegt zudem in unmittelbaren Nähe des „Stein'sches Schloss“ (Denkmalzone), so dass darüber hinaus eine denkmalrechtliche Stellungnahme / Beteiligung gem. Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich wird. Die Beteiligung der Fachbehörden erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde (KV).

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da jedoch grundsätzliche Fragen zur geplanten Art der baulichen Nutzung aktuell offenbleiben (fehlendes Konzept „betreutes Wohnen“) und auch der Stellplatznachweis nicht vollumfänglich erbracht wurde, ist eine abschließende positive Beurteilung nicht möglich und der Antrag somit abzulehnen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden (untere Denkmalschutzbehörde).

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Nassau. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 14. Januar 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Nassau wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem geplanten Umbau, der Aufstockung sowie Nutzungsänderung des Geschäftsgebäudes zu Wohnen, betreutem Wohnen sowie einer Geschäftseinheit in Nassau, Emser Straße 11, Flur 58, Flurstücke 198/2 und 198/4 versagt, da derzeit grundsätzliche Fragen zur geplanten Art der baulichen Nutzung aktuell offenbleiben (fehlendes Konzept „betreutes Wohnen“) und auch der Stellplatznachweis nicht vollumfänglich erbracht wurde.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister