für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-11 / 17

17 DS 17/ 0024/1

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Nassau	öffentlich	16.12.2024

**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 Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 17 DS 17/ 0024 vom 25.11.2024 und die Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr der Stadt Nassau am 02.12.2024 und der dort **ergänzten Beschlussempfehlung**.

Um eine Wiederholung zu vermeiden, wird auf den Sachverhalt in der Vorlage 17 DS 17 /0024 vom 25.11.2024 verwiesen (siehe Anlage).

Ergänzend zur Vorlage 17 DS 17 /0024 wird mit dieser Vorlage die fehlerhafte Stellplatzbeurteilung korrigiert. Die Stellplätze wurden vom Antragsteller nach Nutzung getrennt ermittelt. Für die beiden Wohnungen im Gebäudeteil 1 wurden 3 Stellplätze ermittelt. Für die Pflegeeinrichtung wurden die Stellplätze nach Ziffer 1.3 der Stellplatzverordnung (Gebäude mit Altenwohnungen) ermittelt. Es werden demnach 3 Stellplätze benötigt. Insgesamt werden vom Antragsteller **10 Stellplätze** inkl. einem behindertengerechter Stellplatz 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 **8 Stellplätze – 2 Stpl. (Laden) + 3 Stpl. (Wohneinheiten) + 3 Stpl. (betreutes Wohnen*) – erforderlich** [*korrigiert, in der ursprünglicher Vorlage wurden irrtümlich 6 Stpl. angenommen].

Zwischenzeitlich hat der Antragsteller das Nutzungskonzept der Verbandsgemeindeverwaltung vorgelegt.

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.

Das Vorhaben liegt zudem in unmittelbarer 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).

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden. Die abschließende (bauordnungsrechtliche) Prüfung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde nach Vorlage des Nutzungskonzeptes.

Der Beschlussvorschlag wurde in der Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr der Stadt Nassau am 02.12.2024 mit folgender Beschlussempfehlung (siehe Beschlussvorschlag) ergänzt.

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:

Die Stadt Nassau stellt 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 her. Ein Nutzungskonzept / Nutzungsvertrag ist der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister