

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0131

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	19.08.2025
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	19.08.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Steinbichlerweg 18
Neubau Mehrfamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 09. September 2025****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 16/ 0411 vom 02.08.2022 und die Beratung in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) und des Hauptausschusses der Stadt Bad Ems am 06.09.2022 und das hier beschlossene Einvernehmen sowie den positiven Bauvorbescheid der KV Rhein-Lahn (AZ 2022-0795-BV vom 20.07.2023).

Geplant wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in Bad Ems, Steinbichlerweg 18, Flur 48, Flurstücke 46/2 und 47.

Der Bauherr plant ein 9,50 m breites und maximal 13,715 m tiefes Mehrfamilienhaus mit abschließender Flachdachkonstruktion zu errichten. Das Gebäude ist mit einem Kellergeschoss (3. Untergeschoss) sowie 4 darüber liegenden Wohngeschossen und einer Gesamthöhe von 11,66 m über dem natürlichen Geländeverlauf (Talseite) sowie ca. 5,98 m Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau (Steinbichlerweg) vorgesehen. Geplant sind im 1. + 2. Untergeschoss 2 Wohneinheiten mit jeweils knapp 80 m² Wohnfläche sowie im Erd- und Obergeschoss eine weitere Wohneinheit mit insgesamt ca. 150 m² Wohnfläche. Gemäß beiliegendem Stellplatznachweis des Antragstellers werden 3 Stellplätze erforderlich. In den Planunterlagen werden insgesamt 5* Stellplätze ausgewiesen (*hiervon 1 Stellplatz mit nur 4,00 m Länge).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bad Ems, 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 im Bereich der „Satzung der Stadt Bad Ems über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung). Nach dieser werden in Mehrfamilienhäuser für Wohneinheiten (WE) bis zu einer Größe von 80 m² Wohnfläche jeweils 1,5 Stellplätze, für Wohneinheiten bis 120 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze sowie für Wohneinheiten über 120 m² Wohnfläche je 2,5 Stellplätze erforderlich [hier: $2 \times \text{WE bis } 80 \text{ m}^2 \text{ und } 1 \text{ WE über } 120 \text{ m}^2 = 2 \times 1,5 + 1 \times 2,5 = 5,5 \triangleq 6 \text{ Stellplätzen}$].

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Dem Antrag kann dennoch nur zugestimmt werden, wenn die erforderliche Zahl an Stellplätzen (gem. Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems) nachgewiesen werden und entsprechend den Vorgaben der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplatzanlagen (GarStellVO) hergestellt werden [u.a. *Stellplatzlänge = min. 5,00 m*]. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

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 09. September 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 Wohneinheiten) in Bad Ems, Steinbichlerweg 18, Flur 48, Flurstücke 46/2 und 47 nur unter der Voraussetzung her, dass die erforderliche Zahl an Stellplätzen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems (*erforderlich 6 Stellplätze*) nachgewiesen werden und entsprechend den Vorgaben der GarStellVO hergestellt werden.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister