

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-11 / 17

17 DS 16/ 0526

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	22.04.2024

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Emser Straße 13
Nutzungsänderung einer ehemaligen Praxis zu einer Betriebswohnung und
Errichtung von gewerblichen Lagerflächen und Stellplätzen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 05. Juni 2024****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung der ehemaligen Praxisräume (Erdgeschoss) zu einer Betriebswohnung für Arbeitnehmer sowie die Errichtung von gewerblichen Lagerflächen und Stellplätzen in Nassau, Emser Straße 13, Flur 3, Flurstück 98/1.

Der Bauherr plant die bestehenden Praxisräume im Erdgeschoss des Wohngebäudes zu einer Betriebswohnung mit insgesamt „8 Betten“ umzunutzen. Die Wohneinheiten im Ober- sowie Dachgeschoss bleiben unverändert erhalten. Zudem plant der Antragsteller die Errichtung eines gewerblichen Lagerplatzes (Garage und offenes Lager) im hinteren Grundstücksbereich sowie die Nutzung der Garage im Kellergeschoss des Gebäudes sowie eines weiteren Kellerraumes als Materiallager. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche sind 7 Stellplätze vorgesehen.

Der Antragsteller kommt mit der Vorlage des Bauantrages der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (KV) nach, die Zulässigkeit der aktuell baurechtswidrigen Nutzung des Gebäudes und Grundstückes einer baurechtlichen Prüfung zu unterziehen.

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.

Dem Antrag kann nicht vollumfänglich zugestimmt werden. Das Grundstück ‚Emser Straße 13‘ liegt nach der Darstellung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nassau in einem Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und direkt angrenzend an ein allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen *nicht wesentlich* stören. Aufgrund der (weiterhin) zu erwartenden Geräuschbelastung durch das Be- und Entladen der gewerblichen Fahrzeuge kann der Errichtung der gewerblichen Lagerflächen und der zugehörigen Stellplätze nicht zugestimmt werden. Zudem sind die gewerblichen Stellplätze der Firmenfahrzeuge im Bauantrag nicht nachgewiesen.

Die Nutzungsänderung der Praxisräume zu einem Wohnheim für Arbeitnehmer kann zugestimmt werden, da in einem Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind und die hierzu erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens 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 05. Juni 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung der ehemaligen Praxisräume (EG) zu einem Wohnheim für Arbeitnehmer in Nassau, Emser Straße 13, Flur 3, Flurstück 98/1 her.

Der Errichtung von gewerblichen Lagerflächen sowie gewerblicher Stellplätze auf dem Grundstück in Nassau, Emser Straße 13, Flur 3, Flurstück 98/1 kann nicht zugestimmt, da diese einem Gewerbebetrieb dienen, der das Wohnen wesentlich stört.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister