

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 3

**3 DS 16/ 0484**

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>09.05.2023</b>
<b>Hauptausschuss Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>16.05.2023</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 12  
Nutzungsänderung Erdgeschoss zu Café****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 17. Mai 2023****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Nutzungsänderung des Erdgeschosses des ehemaligen „Hotel Guttenberg“ zu einem Café in Bad Ems, Bahnhofstraße 12, Flur 83, Flurstück 37/3.

Der Bauherr plant das aktuell leerstehende Erdgeschoss zukünftig als Café mit Außenbestuhlung zu nutzen. Hierzu sollen neben einem Gastraum (ca. 38,00 m<sup>2</sup>), einer Verkaufsfläche und einem Küchenbereich eine „2te Ebene“ (über dem Küchenbereich) für die Personal- und Lagerräumen eingebaut werden. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist ein Eingriff in die Bausubstanz nur eingeschränkt möglich und die gem. § 51 Abs. 3 Landesbauordnung (LBauO) geforderte Barrierefreiheit für die Räumlichkeiten somit nicht umsetzbar. Der Bauherr stellt daher den Antrag auf Befreiung von dieser bauaufsichtlichen Anforderung.

Im Außenbereich ist zusätzlich eine Bestuhlung (32 Sitzplätze) auf Teilflächen der Flurstücke 37/2 und 37/9 geplant. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Ems, so dass hier ein Sondernutzungsvertrag mit der Stadt Bad Ems zu schließen ist.

Es wurde kein Stellplatznachweis geführt. Der Antragsteller verweist jedoch auf 5 Stellplätze, die im rückwärtigen Bereich des Gebäudes (Mainzer Straße) zur Verfügung stehen.

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.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann gemäß der Anlage 'Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarf' für die geplanten Nutzungen als Richtzahl für Gaststätten 1 Stellplatz (Stlp.) je 6 - 12 m<sup>2</sup> Gastraum. Ein Stellplatznachweis ist entsprechend zu führen, die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Entsprechend den Regelungen in § 47 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) wird es dem Antragsteller ermöglicht, die nicht erfüllbare Stellplatzverpflichtung eines Stellplatzes durch Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages abzulösen, sofern die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Voraussetzung für diese Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist die Zustimmung der Stadt Bad Ems.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß“ 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. Gem. § 69 Landesbauordnung (LBauO) können Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Das Vorhaben liegt zudem in der Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems" und somit im Geltungsbereich der ‚Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems‘ sowie in der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da als Art der Nutzung „Kerngebiet“ gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt ist und Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Zulässig sind unter anderem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Prüfung, ob die geplanten Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zugelassen werden können, 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 17. Mai 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu einem Café in Bad Ems, Bahnhofstraße 12, Flur 83, Flurstück 37/3 her.

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.

Zur Nutzung der Außenbereichsfläche (Teilflächen Flurstücke 37/2 und 37/9) ist ein Sondernutzungsvertrag mit der Stadt Bad Ems zu schließen.

Auf die Stellplatzproblematik in der Stadt Bad Ems wird hingewiesen. Ein Stellplatznachweis ist entsprechend zu führen, die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung). Die Stadt Bad Ems stellt die Zustimmung zum Abschluss einer Stellplatzablösevereinbarung gem. § 47 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) in Verbindung mit der derzeit gültigen Stellplatzablösesatzung der Stadt Bad Ems zum Nachweis fehlender Stellplätze in Aussicht.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister