

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

**3 DS 16/ 0506**

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>04.07.2023</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bleichstraße 12  
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Wohnen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. Juli 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 eines Ladenlokals zu Wohnraum in Bad Ems, Bleichstraße 12, Flur 98, Flurstück 77. Zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit soll das seit Längerem leer stehende Ladenlokal umgenutzt werden. Hierzu soll der vorhandene Eingangsbereich mit Schaufensterfront zurückgebaut werden und durch eine Abschlusswand mit zwei Fenstern ersetzt werden. Zudem ist der Innenausbau zur Anpassungen des Grundrisses vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im unverplanten 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. 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 in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Von Seiten der zuständigen „Unteren Denkmalschutzbehörde“ bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Infolge der Nutzungsänderung entsteht kein Mehrbedarf an Stellplätzen gegenüber der Bestandsnutzung.

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 11. Juli 2023 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Ladenlokals zu Wohnraum in Bad Ems, Bleichstraße 12, Flur 98, Flurstück 77 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister