

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0571

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	23.01.2024

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bachstraße 17
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Wohnen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. Februar 2024****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 Ladenlokales zu Wohnraum in Bad Ems, Bachstraße 17, Flur 105, Flurstück 19/4.

Zur Schaffung zweier zusätzlicher Wohneinheiten mit 25,89 m² und 43,48 m² Wohnfläche soll das seit Längerem leer stehende Ladenlokal umgenutzt werden. Hierzu soll die vorhandene Schaufensterfront links und rechts des Eingangsbereiches zurückgebaut werden und durch Wände mit Fenstern ersetzt werden. Zudem ist der Innenausbau zur Anpassungen des Grundrisses vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „An der Wipsch - Teil West“ 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. 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. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

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 20. Februar 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Ladenlokales zu Wohnraum in Bad Ems, Bachstraße 17, Flur 105, Flurstück 19/4. her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister