für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 17/ 0043

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	24.09.2024

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Grabenstraße 28
Nutzungsänderung: Abstellräume zu Wohneinheit****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 03. November 2024****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Gemäß § 61 Landesbauordnung (LBauO) bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 LBauO der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung der Bauaufsichtsbehörde wurden auf dem o. a. Grundstück ungenehmigte Bauarbeiten festgestellt. Der Antragsteller kommt nun der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2024-0661-BS) nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt ist die Nutzungsänderung von Abstellräumen zu einer Wohneinheit (WE) in Bad Ems, Grabenstraße 28, Flur 85, Flurstück 10.

Zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit (ca. 52 m²) sollen die bisher als Abstellräume genutzten Flächen im Kellergeschoss umgenutzt werden. Hierzu soll der Grundriss geringfügig angepasst werden und ein entsprechender Innenausbau erfolgen (Einbau Bad, Küche, usw.).

Der Bauherr weist zudem insgesamt 4 Stellplätze auf dem benachbarten Flurstück 6 nach (im Eigentum des Antragstellers). Die Zufahrt erfolgt hier über das nichtöffentlich gewidmete Teilstück der „Eintrachtsgasse“ (Waldweg, Flur 85, Flurstück 93, im Eigentum der Stadt Bad Ems).

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.

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 zudem 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. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wurde um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt, die Erschließung (Ver- und Entsorgung) gesichert ist und die erforderliche Zahl an (zusätzlichen) Stellplätzen nachgewiesen wird (gem. Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems für Mehrfamilienhäuser je WE (bis 80 m²) 1,5 Stellplätze, hier: Bestand (WE 1 im EG ca. 72 m²) + Neu (WE 2 im KG ca. 52 m²) = 3,0 Stellplätze).

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Waldweg „Eintrachtsgasse“. Hier bleibt zu prüfen, ob diese bereits mit der ursprünglichen Baugenehmigung „Grabenstraße 28“ erfolgte (bestehender Grundbucheintrag) oder über einer entsprechenden Baulastverpflichtungserklärung zu sichern ist (Zufahrtsbaulast – Wegenutzungsvereinbarung mit der Stadt Bad Ems). 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 03. November 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung von Abstellräumen zu einer Wohneinheit in Bad Ems, Grabenstraße 28, Flur 85, Flurstück 10 her.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit, insbesondere der verkehrsmäßigen Erschließung, ist durch die Bauaufsichtsbehörde (KV) zu prüfen.

In Vertretung

Gisela Bertram
Erste Beigeordnete