

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0071

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	11.03.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 87
Nutzungsänderung: Drogeriemarkt zu 24/7 Fitnessstudio****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. März 2025****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 ehemaligen Drogeriemarktes zu einem 24/7 Fitnessstudio in Bad Ems, Römerstraße 87, Flur 98, Flurstücke 21/8 und 23/6.

Der Antragsteller plant den ehemaligen Drogeriemarkt zu einem „smarten“, komplett digitalen und personallosen 24/7 Fitnessstudio umzunutzen. Hierzu soll das Erdgeschoss (ehemals Drogeriemarkt) mit entsprechender Gerätschaft bestückt werden. Zusätzlich sind im Untergeschoss neben einem Bereich für das Krafttraining auch die erforderlichen Umkleieräume vorgesehen. Es sind keine wesentlichen baulichen Änderungen vorgesehen, lediglich im Umkleidebereich werden entsprechende Kabinen sowie WC-Anlagen installiert. Das Studio soll personallos rund um die Uhr (24/7) betrieben werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Wipsch – Bereich Ost“ 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.

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

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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung einfügt (hier: Sondergebiet ‚SO3 – Handel/Dienstleistung/Wohnen‘ gem. § 11 Abs. 1 + 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bleibt bei der geplanten Nutzung unverändert. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden (u.a. Brandschutz, Emissionsschutz).

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 15. März 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des bestehenden Drogeriemarktes zu einem 24/7 Fitnessstudio in Bad Ems, Römerstraße 87, Flur 98, Flurstücke 21/8 und 23/6 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister