

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Kettenbrückstraße 6
Nutzungsänderung Ladenlokal zu Fitnessstudio****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 04. Mai 2025**Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung des ehemaligen Ladenlokales zu einem Fitnessstudio in Nassau, Kettenbrückstraße 6, Flur 58, Flurstücke 40/6, 41 und 42.

Der Antragsteller plant das ehemalige Ladenlokal zu einem Fitnessstudio umzunutzen. Hierzu soll das Erdgeschoss mit entsprechender Gerätschaft bestückt werden. Zusätzlich soll ein Büro im Eingangsbereich abgeteilt werden und die erforderlichen Umkleieräume im hinteren Bereich des EG geschaffen werden. Es sind keine wesentlichen baulichen Änderungen vorgesehen, lediglich im Umkleidebereich werden entsprechende Kabinen sowie WC-Anlagen installiert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 7 Kirchstraße – Am Marktplatz“ der Stadt Nassau, 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 Gebäude „Kettenbrückstraße 6“ wird im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz (Denkmalverzeichnis Rhein-Lahn-Kreis) als Denkmal geführt, so dass zudem eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich wird.

Werden bauliche 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 im vorliegenden Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO (Anlage für sportliche Zwecke) einfügt. Aufgrund der geplanten Nutzung ergibt sich zudem kein erhöhter Stellplatzbedarf gegenüber der bisherigen Nutzung (*erforderlich gemäß Stellplatzverordnung: bisherige Nutzung (Einzelhandel) 20 Stellplätze - neue Nutzung (Fitnessstudio) 11 Stellplätze*). Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden (u.a. Brandschutz, Emissionsschutz sowie Denkmalschutz).

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Nassau. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 04. Mai 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des ehemaligen Ladenlokales zu einem Fitnessstudio in Nassau, Kettenbrückstraße 6, Flur 58, Flurstücke 40/6, 41 und 42 her.

In Vertretung

Gisela Bertram
Erste Beigeordnete