

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0117

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	08.07.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Koblenzerstraße 30
Nutzungsänderung: Wohnung zu Motopädie-Praxis****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 16. August 2025****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung wird aufgrund des Fristablaufs zum 16. August 2025 in der Sitzung des Stadtrates am 08. Juli 2025 erforderlich (nächste Sitzungsrunde der Stadt Bad Ems ab 19. August 2025).

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 der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2025-0350-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Motopädie-Praxis* in Bad Ems, Koblenzer Straße 30, Flur 105, Flurstück 4.

Die Bauherrin beantragt, die sich über das Erd- sowie 1. Obergeschoss erstreckende Wohnung als Praxisräume zu nutzen. Um den Praxisbetrieb zu gewährleisten wurden geringe bauliche Veränderungen in den Räumlichkeiten durchgeführt. Am Gebäude selbst wurden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Während des Praxisbetriebs (09:00 Uhr bis max. 19:00 Uhr) werden neben der Praxisinhaberin (Antragstellerin) zwei zusätzliche Aushilfskräfte zur Betreuung der Kinder (zwischen 14:00 bis 19:00 Uhr) beschäftigt.

Es sind insgesamt 30 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Hiervon werden 7 Stellplätze gesondert als Praxisstellplätze gekennzeichnet (gem. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

**) Hinweis der Antragstellerin, Motopädie: therapeutisches Arbeiten mit Kindern und Jugendlichen mit der Aufgabe, durch Bewegung und Spiel die motorische Entwicklung zu fördern. Dabei geht es nicht nur um die rein körperliche Bewegung, sondern auch um soziale und emotionale Aspekte.*

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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und die erforderliche Anzahl an Stellplätzen (7 Stellplätze) nachgewiesen wird. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

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 16. August 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Motopädie-Praxis in Bad Ems, Koblenzer Straße 30, Flur 105, Flurstück 4 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister