

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0126

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	19.08.2025
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	19.08.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Kirchgasse 10
Nutzungsänderung: Garage zu Montagewerkstatt****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 27. 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:

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer Garage zu einer Montagewerkstatt (mit Lagerfläche) in Bad Ems, Kirchgasse 10, Flur 103, Flurstück 56.

Der Antragsteller betreibt in Bad Ems ein Gewerbe, bei dem er Schreinertätigkeiten ausübt und (gemäß Antragsteller) gelegentlich die Notwendigkeit besteht, Bauelemente für die Montage vorzubereiten und anzupassen. Hierzu möchte der Bauherr die im Anbau bestehende Garage als Montagewerkstatt und das zugehörige Obergeschoss als Lagerfläche nutzen. Sowohl das bestehende Wohnhaus als auch die geplante Montagewerkstatt werden ausschließlich vom Bauherrn genutzt, es sind keine Angestellten beschäftigt. Am Anbau sind keine baulichen Änderungen erforderlich. Im Hofbereich werden 2 Stellplätze vorgehalten.

Aufgrund der beantragten Nutzungsänderung erhöht sich der Stellplatzbedarf (Wohnhaus + gewerbliche Nutzfläche) auf insgesamt 3 Stellplätze. Da die Nutzung jedoch ausschließlich vom Antragsteller erfolgt (Wohnen + Werkstatt), beantragt dieser ein Abweichung gem. § 69 Landesbauordnung (LBauO) von der bauaufsichtlichen Anforderung der erforderlichen Stellplätze.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fronhof“ 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.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (hier: Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung) und die vorhandenen 2 Stellplätze als ausreichend angenommen werden können. 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 27. August 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Nutzungsänderung einer Garage zu einer Montagewerkstatt (mit Lagerfläche) in Bad Ems, Kirchgasse 10, Flur 103, Flurstück 56 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister