

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Bad Ems
AZ: 3 / 611-12 / 03
3 DS 17/ 0169
Sachbearbeiter: Herr Heinz

01.12.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	13.01.2026

Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Meisenweg 5 Nutzungsänderung: 'Hobbyraum' zu Friseursalon

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 02. Februar 2026

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 ist die Nutzungsänderung eines ‚Hobbyraumes‘ zu einem Friseursalon in Bad Ems, Meisenweg 5, Flur 6, Flurstück 30/7.

Die Antragstellerin beabsichtigt die gewerbliche Nutzung des im Untergeschoss gelegenen Hobbyraumes des selbstgenutzten Wohngebäudes. Hierzu soll ein entsprechender Innenausbau (Salonausstattung) ohne Änderung der Bausubstanz erfolgen. Der Zugang erfolgt über die vorhandene Außentreppe.

Die Antragstellerin führt den Salon eigenständig ohne weitere Mitarbeiter. Die Kunden werden ausschließlich nach Terminabsprache empfangen, so dass kein Kundenverkehr im klassischen Sinne erfolgt. Zusätzlich wird ein Kundenparkplatz vorgehalten, so dass der beengten Parksituation im Meisenweg Rechnung getragen wird.

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 aufgrund der Umgebungsbebauung ein allgemeines Wohngebiet als Beurteilungsgrundlage angenommen werden kann und

in einem allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig sind. Für die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden „Kundenfahrzeuge“ wird ein Stellplatz vorgehalten. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) 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 02. Februar 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines ‚Hobbyraumes‘ (UG) zu einem Friseursalon in Bad Ems, Meisenweg 5, Flur 6, Flurstück 30/7 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister