

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0516

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	05.09.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schifflerweg 9
Sanierung und Nutzungsänderung: Wohngebäude zu Ferienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 10. September 2023****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist die Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes und Nutzungsänderung zu einem Ferienhaus in Bad Ems, Schifflerweg 9, Flur 70, Flurstück 48/2. Das bestehende Wohngebäude soll energetisch saniert werden und in diesem Zuge zudem der Grundriss angepasst werden. An der Gebäudekubatur selbst werden keine Änderungen vorgenommen. Der Bauherr plant das Wohngebäude zukünftig als Ferienhaus (1 Wohneinheit) zu vermieten.

Das Vorhaben liegt im unverplanten 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. 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 hier nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angenommen werden kann und in allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind.

Infolge der Nutzungsänderung entsteht kein Mehrbedarf an Stellplätzen gegenüber der Bestandsnutzung.

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 10. September 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes und Nutzungsänderung zu einem Ferienhaus in Bad Ems, Schifflerweg 9, Flur 70, Flurstück 48/2 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister