

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Bad Ems
AZ: 3 / 611-12 / 03
3 DS 16/ 0606
Sachbearbeiter: Herr Heinz

02.05.2024

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	14.05.2024

Bauantrag für ein Vorhaben in der Römerstraße 65 Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 29. Juni 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 Nutzungsänderung einer Wohneinheit (2. Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in der Römerstraße 65, Flur 98, Flurstück 118.

Der Antragsteller plant die bestehende Wohneinheit (Nr. 3) im 2. Obergeschoss des Bestandsgebäudes (Römerstraße 65) zu einer Ferienwohnung umzunutzen. Es sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“ 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.

Das Vorhaben liegt zudem in der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da im Bebauungsplan die bauliche Nutzung als „Kerngebiet“ dargestellt wird und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bleibt bei der geplanten Nutzung als Ferienwohnung unverändert. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

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 29. Juni 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur beantragten Nutzungsänderung einer Wohneinheit (2. Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in der Römerstraße 65, Flur 98, Flurstück 118 her.

Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rates für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

In Vertretung

Gisela Bertram
Erste Beigeordnete