

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

**3 DS 17/ 0055**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>19.11.2024</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Grabenstraße 30  
Nutzungsänderung: ehemaliger Beherbergungsbetrieb zu Wohneinheiten****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 23. Dezember 2024****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

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 LBauO der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung der Bauaufsichtsbehörde (u. a. techn. Dienst, Brandschutz und Denkmalpflege) wurden auf dem o. a. Grundstück ungenehmigte Bauarbeiten sowie eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung festgestellt. Der Antragsteller kommt nun der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2024-0661-BS) nach und stellt nachträglich den erforderlichen Antrag auf Nutzungsänderung.

Beantragt ist die Nutzungsänderung des ursprünglichen Beherbergungsbetriebes zu Wohneinheiten in Bad Ems, Grabenstraße 30, Flur 85, Flurstück 7/2.

Zur Schaffung von insgesamt 6 Wohneinheiten wurde das ursprünglich als Pension genutzte Gebäude zwischenzeitlich umgebaut und teilweise saniert. Hierzu wurde die Innentreppe im Hauptgebäude (Grabenstraße) zurückgebaut, die Grundrisse entsprechend angepasst sowie Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Hauptgebäude entstanden so 3 Wohneinheiten mit je ca. 65,00 m<sup>2</sup>. Das entfallene Treppenhaus (Innentreppe) wurde im Innenhof durch eine Außentreppe in Stahlbauweise ersetzt. Die Gebäudekubatur des Hauptgebäudes, insbesondere die historische Fassade, sind jedoch unverändert erhalten geblieben.

Weiterhin wurden im Hinterhaus (Anbau) ebenfalls die Grundrisse entsprechend angepasst und ergänzt (u.a. Küche, Bad, WC) um 3 weitere Wohneinheiten zu schaffen (Wohnfläche ca.: 36,00 m<sup>2</sup>, 59,00 m<sup>2</sup> und 67,00 m<sup>2</sup>).

Der Bauherr weist insgesamt 8 Stellplätze nach, die größtenteils (7 Stellplätze) auf dem benachbarten Grundstück Flur 85, Flurstück 6 liegen (im Eigentum des Antragstellers). Die Zufahrt soll über das nichtöffentlich gewidmete Teilstück der „Eintrachtsgasse“ (Waldweg, Flur 85, Flurstück 93, im Eigentum der Stadt Bad Ems) erfolgen. Gemäß Bauherr ist das erforderliche Baulastverfahren bereits bei der Bauaufsichtsbehörde (KV) beantragt.

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.

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“ wurde um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (gem. Antragsteller erfolgte die aktuelle Planung in Absprache mit Denkmalschutz).

Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden, da die erforderliche Zahl an Stellplätzen nicht nachgewiesen wird. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems werden in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (bis 80 m<sup>2</sup> je 1,5 Stlpl.) insgesamt **min. 9,0 Stellplätze** erforderlich (hier: 8 Stellplätze nachgewiesen).

Zudem soll die verkehrsmäßige Erschließung über das nichtöffentlich gewidmete Teilstück der „Eintrachtsgasse“ (Waldweg, Flur 85, Flurstück 93, im Eigentum der Stadt Bad Ems) erfolgen, so dass eine entsprechende Baulastverpflichtungserklärung (Zufahrtsbaulast – Wegenutzungsvereinbarung mit der Stadt Bad Ems) erforderlich wird. Eine mögliche Zustimmung der Stadt Bad Ems wird im Zuge des gesonderten Antragverfahrens (KV) abgefragt (eine Vorlage folgt entsprechend). 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 03. Dezember 2024 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des ursprünglichen Beherbergungsbetriebes zu Wohneinheiten in Bad Ems, Grabenstraße 30, Flur 85, Flurstück 7/2 versagt.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit, insbesondere der verkehrsmäßigen Erschließung, ist durch die Bauaufsichtsbehörde (KV) zu prüfen.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister