

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0072

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	11.03.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Viktoriaalle 5
Nutzungsänderung: Wohnungen zu 3 Ferienwohnungen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 13. März 2025****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 Wohnung zu 3 Ferienwohnungen in Bad Ems, Viktoriaallee 5, Flur 92, Flurstück 51.

Der Antragsteller beabsichtigt die ursprüngliche Wohneinheit zu 3 Ferienwohnungen (FW.01 - 1.OG = 115 m²; FW.02 - DG = 32 m², FW.03 - DG + Spitzboden = 53 m²) umzunutzen. Es sind keine baulichen Änderungen vorgesehen. Lediglich der Einbau zweier Abschlussüren zur räumlichen Trennung der beiden Ferienwohnungen im Dachgeschoss wird erforderlich. Auf dem Grundstück werden für die Ferienwohnungen 5 Stellplätze bereitgehalten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittlere 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.

Das Vorhaben liegt zudem in der Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems" und somit im Geltungsbereich der ‚Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems‘ sowie in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. 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 sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (hier: Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Der Nachweis der infolge der Änderung zusätzlich erforderlichen Stellplätze wird erbracht. 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 13. März 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohnung zu 3 Ferienwohnungen in Bad Ems, Viktoriaallee 5, Flur 92, Flurstück 51 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister