

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0094

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	06.05.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 19
Nutzungsänderung: Bestand zu 2 Wohneinheiten und 3 Ferienwohnungen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 21. Mai 2025****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:

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 der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2025-0143-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt wird die Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes zu 2 Wohneinheiten sowie 3 Ferienwohnungen in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 19, Flur 96, Flurstück 54/2 und 55.

Der Bauherr beantragt die Umnutzung zu 2 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss (je ca. 98 m² Wohnfläche) sowie zu 3 Ferienwohnungen im Erdgeschoss (ca. 43 m² und 48 m² Wohnfläche) und im Dachgeschoss (ca. 67 m² Wohnfläche). Gemäß Antragsunterlagen wurden keine baulichen Veränderungen am Gebäude selbst vorgenommen.

Der Antragsteller hat zur Erfüllung des Stellplatznachweises gem. Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems (je 2 Stellplätze für Wohneinheiten zw. 80 - 120 m²) und der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (je 1 Stellplatz je Ferienwohnungen) insgesamt 7 Stellplätze hergestellt.

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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und der erforderliche Stellplatznachweis erbracht wurde. 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 21. Mai 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes zu 2 Wohneinheiten sowie 3 Ferienwohnungen in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 19, Flur 96, Flurstück 54/2 und 55 her.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter