

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0095

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, Grabenstraße 32
Nutzungsänderung des Bestands zu 3 Wohneinheiten und Errichtung von
Nebenanlagen**

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 21. Mai 2025

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschlussgründe 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. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2024-0682-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt wird die Nutzungsänderung (Wohnungsteilung) des Bestandsgebäudes zu 3 Wohneinheiten und die Errichtung von Nebenanlagen in Bad Ems, Grabenstraße 32, Flur 85, Flurstück 8/2.

Zur besseren Vermietungsmöglichkeit (gemäß Antragsteller) wurde die bestehende Wohnung im Erdgeschoss des Wohngebäudes in zwei Apartments geteilt (je ca. 25 m²). Die Wohnung der Eigentümer erstreckt sich weiterhin über das Ober- und Dachgeschoss (ca. 120 m²). Insgesamt sind im Wohnhaus somit drei Wohneinheiten vorhanden.

Im Vorgartenbereich des Wohnhauses soll ergänzend eine Einfriedung (Kombination: Zaun + Mauer) gemäß § 17 der ‚Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems‘ errichtet werden.

Zudem wurde am bestehenden dreistöckigen Nebengebäude (im hinteren Grundstücksbereiche) die Fassade (zur Straßenseite) teilweise erneuert sowie u.a. eine Sanierung des Pultdaches durchgeführt. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befindet sich neben einer Garage eine angegliederte Waschküche sowie ein Abstellraum. Im Obergeschoss ist ein „Gartenzimmer“ mit Terrasse (oberhalb der Waschküche) sowie einem Zugang zum Obergeschoss des Wohngebäudes vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Abstellraum für Gartengeräte. Jedes Geschoss verfügt über einen eigenen separaten Zugang von außen.

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.

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. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. 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 (Wohnungsteilung) des Bestandsgebäudes zu 3 Wohneinheiten sowie der Errichtung von Nebenanlagen in Bad Ems, Grabenstraße 32, Flur 85, Flurstück 8/2 her.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter