

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 03

3 DS 17/ 0123

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	19.08.2025
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	19.08.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schulstraße 45
Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. August 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 Wohneinheit (2. Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Schulstraße 45, Flur 106, Flurstück 71/1.

Die Antragstellerin plant die bestehende Wohneinheit im 2. Obergeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses (Schulstraße 45) zu einer Ferienwohnung umzunutzen. Es sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

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 nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (hier: allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung). Die Zahl der erforderlichen Stellplätze

bleibt bei der geplanten Nutzung als Ferienwohnungen unverändert. 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 20. August 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohneinheit (2. Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Schulstraße 45, Flur 106, Flurstück 71/1 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister