

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 03

3 DS 17/ 0132

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, Römerstraße 83
Umbau und Erweiterung bestehendes Wohn- und Geschäftshaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 17. September 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:

Geplant wird die Erweiterung und der Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in Bad Ems, Römerstraße 83, Flur 98, Flurstücke 31/1 u.a. Der Bauherr plant den Um- und Ausbau des 2. Ober- sowie Dachgeschosses des Bestandsgebäudes (Römerstraße 83) zu je einer Wohneinheit. Zudem wird die Erweiterung im rückwärtigen Grundstücksbereiches (Wipsch) zu einem 4-geschossigen Wohngebäude über einem Parkgeschoss (Niveau „Tiefgarage Wipsch“) mit insgesamt 5 Wohneinheiten (zw. 80 m² bis zu 110 m²) geplant.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Wipsch - Bereich Ost, 4. Änderung“ der Stadt Bad Ems sowie der „Satzung der Stadt Bad Ems über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung), so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt zudem 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 **nicht** zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht (II Vollgeschosse als Höchstzahl) und ein entsprechender Stellplatznachweis fehlt. 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 17. September 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes in Bad Ems, Römerstraße 83, Flur 98, Flurstücke 31/1 u.a. versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister