

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Bad Ems
AZ:
3 DS 17/ 0150
Sachbearbeiter: Herr Heinz

07.10.2025

VORLAGE

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

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Merkurstraße 30
Nutzungsänderung: Einliegerwohnung zu Ferienwohnungen**

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 02. Dezember 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 Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Merkurstraße 30, Flur 64, Flurstücke 21/4 u.a..

Der Antragsteller plant die bisher als Einliegerwohnung genutzte Wohneinheit im Untergeschoss des bestehenden Einfamilienhauses zu einer Ferienwohnung umzunutzen. Es sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vor der Loos - 1. förmliche Änderung“ 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da nach der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden reinen Wohngebiet (gem. § 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO) unter anderem kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bleibt bei der geplanten Nutzung als Ferienwohnung unverändert. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) 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 02. Dezember 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Mercurstraße 30, Flur 64, Flurstücke 21/4 u.a. her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister