

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Bad Ems
AZ: 3 / 611-12 / 03
3 DS 17/ 0149
Sachbearbeiter: Herr Heinz

07.10.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	18.11.2025

Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bleichstraße 14 Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Ferienwohnungen

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 01. Dezember 2025

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende 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 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 (neuer Eigentümer) der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2023-0311-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt ist die Nutzungsänderung des ehemaligen Ladenlokales (Erdgeschoss) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Bleichstraße 14, Flur 96, Flurstück 78.

Der Antragsteller plant das ehemalige Ladenlokal zukünftig als Ferienwohnung zu nutzen. Hierzu wurde der vorhandene Eingangsbereich mit Schaufensterfront zurückgebaut und durch eine Abschlusswand mit zwei Fenstern ersetzt. Ergänzend wird der Innenausbau zur Anpassung des Grundrisses vorgenommen. Im Zuge der Baumaßnahmen soll zudem der ungenehmigte rückwärtige Anbau (Hofseite) zurückgebaut werden.

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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. 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 01. Dezember 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des ehemaligen Ladenlokales (Erdgeschoss) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Bleichstraße 14, Flur 96, Flurstück 78 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister