

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Bad Ems  
AZ: 3 / 611-12 / 03  
**3 DS 17/ 0159**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

24.11.2025

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
<b>Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>13.01.2026</b>

### **Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 1 Nutzungsänderung: Praxisräume zu Mietwohnung**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. Januar 2026**

**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 ist die Nutzungsänderung und Teilung von Praxisräumen zu einer Mietwohnung (und zu einer Ferienwohnung) in Bad Ems, Bahnhofstraße 1, Flur 83, Flurstück 23.

Aufgrund des andauernden Leerstandes plant die Antragstellerin die ehemals als Praxisräume genutzte Einheit im 2. Obergeschoss des Bestandsgebäudes zu teilen und zu einer Wohneinheit (ca. 55 m<sup>2</sup>) sowie zu einer Ferienwohnung (ca. 120 m<sup>2</sup>) – *separates Antragsverfahren, Vorlage 3 DS 17/0162* - umzunutzen. Im Zuge der Teilung sollen entsprechende Anpassungen am Grundriss vorgenommen werden und ein Innenausbau folgen (Trennwand, 2-ter Zugang, Einbau Bad, Küche, usw.). Darüber hinaus sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß – 1. 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.

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 Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild

bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Entwicklung besondere Anforderungen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist obligatorisch.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (§ 7 Baunutzungsverordnung – BauNVO) festgesetzt ist und nach Maßgabe des Bebauungsplans sowohl die Wohnnutzung (Teil A, Nr. 1.1 Abs. 5) als auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Teil A Nr. 1.1, Abs. 6) zulässig sind. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bleibt unverändert (vgl. § 47 Abs. 2 Satz 2 LBauO). Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu erwarten.

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 11. Januar 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung und Teilung ehemaliger Praxisräume zu einer Mietwohnung in Bad Ems, Bahnhofstraße 1, Flur 83, Flurstück 23 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister