

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Bad Ems
AZ: 3 / 611-12 / 03
3 DS 17/ 0162
Sachbearbeiter: Herr Heinz

24.11.2025

VORLAGE

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

Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 1 Nutzungsänderung: Praxisräume zu 2 Ferienwohnungen

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 12. 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 von Praxisräumen zu zwei Ferienwohnungen in Bad Ems, Bahnhofstraße 1, Flur 83, Flurstück 23.

Aufgrund des andauernden Leerstandes plant der Antragsteller die ehemals als Praxisräume genutzte Einheit im 1. sowie 2. Obergeschoss des Bestandsgebäudes zu zwei Ferienwohnungen (jeweils ca. 120 m²) umzunutzen. Im Zuge der Nutzungsänderung sollen entsprechende Anpassungen am Grundriss vorgenommen werden und ein Innenausbau folgen (Rückbau Praxis, Einbau Wohnräume, 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 12. Januar 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung ehemaliger Praxisräume zu zwei Ferienwohnungen (1. + 2. OG) in Bad Ems, Bahnhofstraße 1, Flur 83, Flurstück 23 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister