

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

**3 DS 17/ 0173**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

| Gremium          | Status     | Datum      |
|------------------|------------|------------|
| Stadtrat Bad Ems | öffentlich | 27.01.2026 |

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Lahnstraße 53  
Nutzungsänderung: Zweifamilienhaus zu 3 Ferienwohnungen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 18. Februar 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:**

Die Beratung und Beschlussfassung wird aufgrund des Fristablaufs zum 18. Februar 2026 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Ems am 27. Januar 2026 erforderlich (nächste Sitzungsrunde der Stadt Bad Ems im März 2026).

Geplant ist die Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses zu drei Ferienwohnungen in Bad Ems, Lahnstraße 53, Flur 79, Flurstücke 25, 26.

Der Antragsteller plant die bisher bestehenden 2 Wohneinheiten zukünftig als Ferienwohnungen zu nutzen. Hierzu sollen etagenweise eigenständige Ferienwohnung (Erdgeschoss ca. 59,00 m<sup>2</sup>, Obergeschoss ca. 61,00 m<sup>2</sup> und 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) ca. 70,00 m<sup>2</sup> Fläche) vermietet werden. Im Zuge der Nutzungsänderung sind keine baulichen Änderungen vorgesehen, da die Geschosse bereits über separate Zugänge über das Treppenhaus sowie die erforderliche Ausstattung (Bad, Küche usw.) verfügen.

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 Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und neben Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben in Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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 18. Februar 2026 widersprochen wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses zu drei Ferienwohnungen in Bad Ems, Lahnstraße 53, Flur 79, Flurstücke 25, 26 her.**

In Vertretung

Gisela Bertram  
Beigeordnete