

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 03

**3 DS 17/ 0194**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>21.04.2026</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 14  
Nutzungsänderung: Einliegerwohnung zu Ferienwohnung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 27. April 2026****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschlussgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 14, Flur 71, Flurstück 44/4.

Die Bauherrin plant die Einliegerwohnung im Untergeschoss der bestehenden Doppelhaushälfte zukünftig als Ferienwohnung zu nutzen. Es werden keine baulichen Änderungen notwendig.

Die Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplanbereich als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Ausnahmsweise können jedoch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO). Die Bauherrin stellt daher einen Antrag auf Zulassung der Ausnahme der baulichen Nutzung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Weidhelle – 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.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Antrag kann **nicht** zugestimmt werden, da gemäß der Textfestsetzung Teil A Nr. 2.3 des o. g. Bebauungsplanes auch die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO im „Reinen Wohngebiet“ unzulässig sind. 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 27. April 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 14, Flur 71, Flurstück 44/4 versagt.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister