

für die Stadt Bad Ems

AZ: 2026-0297-BA

3 DS 17/ 0213

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	09.06.2026
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	16.06.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Grabenstraße 2
Nutzungsänderung: 2 x Apartment zu Ferienwohnung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 16. Juni 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:

Beantragt ist die Nutzungsänderung von 2 Einzel-Apartments zu 2 Ferienwohnungen in Bad Ems, Grabenstraße 2, Flur 84, Flurstück 60/20.

Das bestehende Gebäude weist ein gemischtes Nutzungskonzept auf (genehmigte Nutzungen: Ladenfläche, Appartement-Hotel, Ferienwohnungen, Restaurant und Büroflächen) und ist in einzelne Einheiten aufgeteilt, die im Eigentum einer Vielzahl von Besitzern stehen.

Die Eigentümer des Apartments Nr. 6 und des Apartments Nr. 7 (4. Obergeschoss) beabsichtigen, ihre als Teil des „Appartement-Hotels“ genehmigten Einheiten künftig als Ferienwohnungen (eigenständig) zu nutzen und zur Kurzzeitvermietungen bereitzustellen. Die Nutzung als Ferienwohnung ist innerhalb des Gesamtobjekts bereits vorhanden und genehmigt. Bauliche Maßnahmen am Gebäude oder an den betroffenen Apartments sind nicht erforderlich. Die Anzahl der Ferienwohnungen im Objekt erhöht sich auf insgesamt 10 Ferienwohnungen.

Im Verfahrensverlauf wurde zwischenzeitlich durch die Bauaufsichtsbehörde ein zusätzlicher Stellplatzbedarf (2 Stellplätze) ermittelt. Da dem Bauherrn die Herstellung der notwendigen Stellplätze nicht möglich ist, stellt dieser ergänzend einen Antrag auf „Stellplatzablöse“ – siehe Vorlage 3 DS 17/0213/1.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Untere Grabenstraße - 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.

Werden baulichen Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind gemäß § 47 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Dem Antrag kann *bauplanungsrechtlich* zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist vom Bauherrn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen. 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 16. Juni 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung von 2 Einzel-Apartments (4. Obergeschoss) zu 2 Ferienwohnungen in Bad Ems, Grabenstraße 2, Flur 84, Flurstück 60/20 her. Die erforderlichen Stellplätze sind vom Bauherren gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister