

für die Stadt Bad Ems

AZ: 2026-0319-BA

3 DS 17/ 0215

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

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

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Arenberger Straße 22
Nutzungsänderung: Seniorenwohnheim zu Wohngebäude****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 21. 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 eines Seniorenwohnheims zu einem Wohngebäude in Bad Ems, Arenberger Straße 22, Flur 46, Flurstück 14/3.

Für das o. g. Grundstück wurde am 30.07.1985 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Seniorenwohnheims mit 9 Wohnungen erteilt. Nach Prüfung der aktuellen Nutzung wird das Gebäude jedoch als reines Mehrfamilienhaus genutzt. Die 9 Wohneinheiten werden eigenständig von den jeweiligen Mietern bewohnt. Eine organisatorische Betreuung oder pflegerische Versorgung im Sinne eines Pflegeheimes oder einer klassischen Seniorenresidenz mit Pflege und Betreuungsdienstleistungen findet nicht statt. Die Nutzungsänderung erfordert keine baulichen Maßnahmen am Gebäude oder den Wohneinheiten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Flur und Auf dem Esel“ 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die bauordnungsrechtliche Prüfung (u.a. Stellplatzerfordernis) 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 21. Juni 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Seniorenwohnheims zu einem Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten in Bad Ems, Arenberger Straße 22, Flur 46, Flurstück 14/3 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister