

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, Marktstraße 9
Nutzungsänderung: ehemalige Gaststätte zu Wohnraum****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. Juli 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 einer ehemaligen Gaststätte zu Wohnraum in Bad Ems, Marktstraße 9, Flur 103, Flurstück 18.

Die Antragstellerin plant die ehemalige Gaststätte zu Wohnraum umzunutzen. Hierzu soll der Grundriss im Erdgeschoss entsprechend angepasst werden (neue Wohneinheit ca. 82 m²). Die Räumlichkeiten im Obergeschoss bleiben unverändert (bestehende Wohneinheit ca. 70 m²). Bauliche Änderungen am Gebäude selbst werden nicht erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße / Kirchgasse – 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 in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Entwicklung besondere Anforderungen. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Wohnnutzung im gemäß Bebauungsplan vorliegenden Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig ist. 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 20. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte zu Wohnraum in Bad Ems, Marktstraße 9, Flur 103, Flurstück 18 her.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter