

für die Stadt Bad Ems

AZ: 2026-0433-BA

3 DS 17/ 0225

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, Grabenstraße 31
Aufstockung Bestandsgebäude****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 21. 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 Aufstockung eines Bestandsgebäudes (ehemalige Werkstatt) in Bad Ems, Grabenstraße 31, Flur 85, Flurstück 35/2.

Die Antragsteller planen das Bestandsgebäude aufzustocken und das entstehende Dachgeschoss zukünftig als Wohneinheit (ca. 160 m²) zu nutzen. Hierzu soll die bestehende Dachkonstruktion zurückgebaut werden und durch ein Dachgeschoss in Holzrahmenbauweise ergänzt werden. Abschließend ist eine flachgeneigte Satteldachkonstruktion (Südseite: DN 15° / Nordseite: DN 10°) vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden im Untergeschoss (ehemalige Werkstatt) nachgewiesen.

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.

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 sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert 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 21. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Aufstockung eines Bestandsgebäudes (Garage / Werkstatt) in Bad Ems, Grabenstraße 31, Flur 85, Flurstück 35/2 her.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter