

für die Stadt Bad Ems

AZ: 2026-0449-BA

3 DS 17/ 0221

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	16.06.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wintersbergstraße 3
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Wohnen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 28. Juli 2026****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung wird aufgrund des Fristablaufs zum 28. Juli 2026 in der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Bad Ems am 16. Juni 2026 erforderlich (nächste Sitzungsrunde der Stadt Bad Ems ab 04. August 2026).

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladenlokals zu Wohnraum in Bad Ems, Wintersbergstraße 3, Flur 82, Flurstück 21/1.

Der Antragsteller plant das ehemalige Ladenlokal (Bäckerei) im Erdgeschoss des Bestandsgebäude zukünftig zu zwei Wohneinheiten (ca. 39 m² und 45 m² Wohnfläche) umzubauen. Hierzu soll der vorhandene Eingangsbereich mit Schaufensterfront zurückgebaut und durch eine Abschlusswand mit Fenstern (2,01 m x 2,01 m) ersetzt werden. Ein weiteres Fenster (1,01 m x 1,14 m) ist auf der Gebäuderückseite (Innenhof) vorgesehen. Zudem soll eine entsprechende Anpassung des Erdgeschossgrundrisses und Innenausbau zu Wohnzwecken erfolgen. Darüber hinaus werden an der Gebäudekubatur keine Änderungen erforderlich.

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 zudem in der Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems" und somit im Geltungsbereich der ,Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung

baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems' sowie in der Kern-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. Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist obligatorisch.

Dem Antrag kann grundsätzlich zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Den Antragsunterlagen liegen jedoch keine Ansichten der geplanten Fassadenänderung (Wintersbergstraße) bei, so dass eine Beurteilung insbesondere nach o.g. Gestaltungssatzung nicht möglich ist. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird daher im Zuge der denkmalrechtlichen Prüfung (Genehmigung) um Abgabe einer Stellungnahme, insbesondere hinsichtlich der umzusetzenden Gestaltungsvorgaben (Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems") der geplanten Fassadenänderung gebeten. 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 28. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladenlokals zu Wohnraum in Bad Ems, Wintersbergstraße 3, Flur 82, Flurstück 21/1 her.

Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird im Zuge der denkmalrechtlichen Prüfung (Genehmigung) um Abgabe einer Stellungnahme, insbesondere hinsichtlich der umzusetzenden Gestaltungsvorgaben (Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems") der geplanten Fassadenänderung gebeten.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister