

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611 / 3

3 DS 16/ 0389

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	07.06.2022

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofplatz 1
Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung Hauptbahnhof Bad Ems****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 16 / 0197 vom 02.11.2020 und die Beratungen in der Sitzung des Bauausschusses (17.11.2020), Hauptausschusses (01.12.2020) sowie des Stadtrates vom 15.12.2020 und das hier mehrheitlich beschlossene Einvernehmen.

Geplant ist die Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des Hauptbahnhofes Bad Ems, Bahnhofplatz 1, Flur 83, Flurstück 68/31. Antragsgegenstand sind zunächst insgesamt 18 Wohneinheiten, die geschaffen werden sollen. Zu einem späteren Zeitpunkt (Bauabschnitt II) ist dann die Umgestaltung der ehemaligen Bahnhofshalle (ca. 422,00 m² gewerbliche Nutzfläche) vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind 5 Wohneinheiten mit ca. 38,00 m² bis zu 75,00 m² geplant. Im Obergeschoss weitere 10 Wohneinheiten, mit Wohnflächen von ca. 39,00 m² bis zu 54,00 m² und im Dachgeschoss 3 Wohneinheiten mit 52,00 m² bzw. 56,00 m² sowie einer Wohneinheit mit 104,00 m² (siehe Anlage Wohnflächen). Die Umbaumaßnahmen beschränken sich größtenteils auf das Innere des Bahnhofsgebäudes. Das Gebäude soll um eine Treppe und eine Aufzugsanlage ergänzt werden, die Grundrisse der jeweiligen Wohneinheiten entsprechend angepasst und die Fenster erneuert werden. Die Gebäudehülle und das Fassadenbild bleiben erhalten, lediglich das Vordach der Bahnhofshalle (zum Bahnhofplatz) soll abgebrochen werden. Hinsichtlich der gegebenen Stellplatzverpflichtung enthält der Bauantrag lediglich eine Berechnung zum Stellplatzbedarf, jedoch keinen geführten Stellplatznachweis.

Das Bahnhofsgebäude wird im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz geführt und liegt in der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen (Erfordernis denkmalrechtliche Genehmigung). 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.

Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) und im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück keine städtebaulichen Festsetzungen, da das Gebäude für öffentliche Bahnbetriebszwecke gewidmet ist und somit der städtebaulichen Planungshoheit der Stadt Bad Ems entzogen ist.

Da im gegenüberliegenden Gebäude Wohnnutzung und Arztpraxen aus städtebaulichen Gesichtspunkten zugelassen wurden, sind aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit keine Gründe bekannt, die gegen die geplante Nutzung aufgeführt werden könnten, soweit eine mögliche gewerbliche Nutzung (Bauabschnitt II) nicht über den Umfang der in einem Kerngebiet zulässigen Vorhaben hinausgeht und keine Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliches vorgesehen werden.

Ob die Deutsche Bahn AG im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens Abwehransprüche gegen ein Herannahen von Wohnbebauung an das Schienennetz und den öffentlichen Zugverkehr und damit verbundene Geräuschbeeinträchtigungen geltend machen kann, ist derzeit nicht bekannt und wird im Rahmen des Bauantragsverfahren durch die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG abschließend zu klären sein.

Im Rahmen der gemeindlichen Stellungnahme zum vorliegenden Bauantrag wird es erforderlich, dass die Stadt Bad Ems in Form eines Beschlusses erklärt, dass die durch den Antragsteller angestrebte Wohnnutzung und Nutzung für gewerbliche Zwecke bzw. kommunale Einrichtungen den zukünftigen städtischen Interessen entsprechen werden und die Stadt Bad Ems bei Notwendigkeit und der aufgrund der Widmung für Bahnbetriebszwecke noch zu prüfenden Zulässigkeit zur Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens bereit ist.

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 27. Juni 2022 widersprochen wird.

Die Vorlage erfolgt unmittelbar in den Stadtrat. Dies war aus terminlichen Gründen nicht anders möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des Hauptbahnhofes Bad Ems, Bahnhofplatz 1, Flur 83, Flurstück 68/31 her:

1. Die Stadt Bad Ems erklärt sich im Grundsatz bereit, bei Notwendigkeit den Bebauungsplan „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems - bei noch zu prüfenden Zulässigkeit aufgrund der Widmung für Bahnbetriebszwecke - hinsichtlich der durch den Antragsteller angestrebte Wohnnutzung mit 18 Wohneinheiten und einer Nutzung für gewerbliche Zwecke bzw. kommunaler Einrichtungen im Erdgeschoss (Bauabschnitt II) zu ändern. Hierfür ist es städtebauliche Voraussetzung, dass es sich bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung um Ladenlokale, Arztpraxen, Verwaltungs- und Geschäftsräume oder ähnliche in einem Kerngebiet zulässige Nutzungen handelt. Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen usw. werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Auf dem Spieß“ entsprechend den städtebaulichen Interessen bisher nicht zugelassen wurden und dem grundsätzlichen Gebietscharakter widersprechen.
2. Ein gegebenenfalls notwendiges förmliches Entwidmungsverfahren der planfestgestellten Fläche für Bahnbetriebszwecke ist durch den Antragsteller zu veranlassen und durchzuführen.
3. Für die entsprechend des Bauantrages notwendigen umfassenden baulichen Sanierungsmaßnahmen und Nutzungsänderungen des Gebäudes in der Gemarkung Bad Ems, Bahnhofplatz 1, Flur: 83, Flurstück: 68/31 wird unter Berücksichtigung der o. a. Beschlussfassung (siehe Nr. 1) die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. den §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
4. Hinsichtlich der gegebenen Stellplatzverpflichtung sind die nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 geregelte notwendige Zahl der KFZ-Stellplätze (Stellplatzverordnung) nachzuweisen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).
5. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister