

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	05.03.2024
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	12.03.2024
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	19.03.2024

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Malbergstraße 7
Errichtung von 10 Fertig-Modul Bungalows aus Holz****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 01. April 2024****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung von 10 Fertig-Modul Bungalows aus Holz in Bad Ems, Malbergstraße 7, „Freifläche Parkhotel“, Flur 89, Flurstück 24/1.

Das denkmalgeschützte Parkhotel Bad Ems wurde als ein dreistöckiges Haus mit Souterrain und Flankierungstürmen errichtet. Es wird als ein Urlaubs- und Businesshotel betrieben und bietet insgesamt 28 Zimmer. Da die Kapazitäten des denkmalgeschützten Gebäudes, besonders in den Sommermonaten schnell ausgebucht sind, plant der Bauherr zur Erweiterung des Hotelangebotes 10 Bungalows auf der vorhandenen Freifläche (Flurstück 24/1) zu errichten. Zudem ist eine denkmalgerechte Fassadensanierung für das Hotelgebäude vorgesehen.

Das aktuell vorliegende Konzept sieht zwei Varianten einer sogenannten „Glamping-Anlage“ vor. Diese Art von Unterkunft besteht aus Bungalows, die hergeleitet von der Campingidee, einzeln in die Natur gestellt werden können. Die Bungalows sollen in Form von kleinen Hütten aus Holz für maximal zwei Personen errichtet werden und über eine kleine Sanitärzelle verfügen. Bei der Materialauswahl ist die Verwendung baubiologisch unbedenklicher Materialien vorgesehen. Jeder Bungalow ist autark und kann beliebig auf dem Grundstück positioniert werden. Es sind keine umfangreichen Aushubarbeiten oder sonstige Beeinträchtigungen für die Natur erforderlich. Es werden lediglich kleine Punktfundamente oder Grundplatten zur Befestigung auf dem Boden benötigt. Diese Maßnahmen sind reversibel und können ohne großen Aufwand zurückgebaut werden.

Durch den Antragsteller wurden zwei mögliche Varianten entwickelt. In Variante 1 haben die Bungalows die Form eines Tonnengewölbes mit rechteckigen Grundriss (ca. 6,60 m x 2,40 m). In Variante 2 die klassische Form eines Kubus mit einem quadratischen Grundriss (4,00 m x 4,00 m). Die Höhe der Bungalows beträgt jeweils ca. 2,60 m. Die genaue Kubatur kann je nach Herstellermodell variieren. Die endgültige Form soll auf Grundlage eines positiven Bauvorbescheides und nach erfolgter Angebotsprüfung verschiedener Hersteller konkretisiert werden.

Die Erschließung der Bungalows soll über eine Hauptzuwegung durch die Grünanlage erfolgen und die Hütten mit dem Hotelgebäude verbinden. Durch kleine Abzweige wird jeder Bungalow von der Hauptzuwegung aus erschlossen. Zudem sind kleine halbkreisförmige Terrassen für je zwei Bungalows vorgesehen. Alle Zuwegungen sollen mit einem versickerungsfähigen Belag erstellt werden. Es wird hier bewusst auf befestigte Flächen verzichtet, um den Charakter der Grünanlage zu unterstützen.

Die Strom- und Wasserversorgung der einzelnen Hütten erfolgt vom Hotelgebäude aus über einem Hauptverteiler auf dem Grundstück. Ergänzend wird die Stromversorgung durch Solarzellen in Betracht gezogen.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob für die Aufstellung der Ferienbungalows eine entsprechende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom Bebauungsplan „Villenpromenade“ in Aussicht gestellt werden kann bzw. wenn eine Befreiung bauplanungsrechtlich nicht möglich ist, die Stadt Bad Ems einer Änderung des Bebauungsplanes „Villenpromenade“ zustimmen würde.

Aus Sicht des Antragstellers fügt sich die konzipierte Anlage harmonisch in die bestehende Grünanlage ein. Die Verwendung einzelner Module mit geringem Raumvolumen ermöglicht es, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten und bewahrt damit den parkähnlichen Charakter des Grundstücks. Die konkrete Fragestellung sowie die Begründung des Antragstellers liegen der Vorlage als Anlage bei.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Villenpromenade“ 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.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben liegt im Bereich der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe" sowie der „Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems“ (Denkmalzone). Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Eine Baugenehmigung bedarf hier zudem der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Einvernehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE). Die Stellungnahme der zuständigen „Unteren Denkmalschutzbehörde“ liegt der Vorlage als Anlage bei.

Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden, da gemäß Bebauungsplan „Villenpromenade“ Teil A, Ziffer 9.2 im Bereich einer „privaten Grünanlage“ keine baulichen Anlagen zulässig sind. Zudem liegt das Vorhaben in der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe" und im Geltungsbereich der „Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems“ (Denkmalzone). Die Stellungnahme der „unteren

Denkmalschutzbehörde“ ist hier zu beachten. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorgaben im Bebauungsplan entspricht und nach bauplanungsrechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) keine Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden können, so kann eine Baugenehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Stadt Bad Ems einer Änderung des Bebauungsplanes zustimmt. Der Bauherr kann die Änderung des Bebauungsplanes bei der Stadt Bad Ems beantragen. Die Stadt Bad Ems kann diesem Antrag unter Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zustimmen.

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 01. April 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung von 10 Fertig-Modul Bungalows aus Holz in Bad Ems, Malbergstraße 7, „Freifläche Parkhotel“, Flur 89, Flurstück 24/1 versagt.

Mit Ernennung der Stadt Bad Ems als UNESCO-Welterbestätte zum Schutz des Gutes und des außergewöhnlichen universellen Wertes (OUV, outstanding universal value) hat die Stadt Bad Ems die Verpflichtung das Stadtbild in Authentizität und Integrität zu wahren. Eine bauliche Verdichtung im Bereich des Malberg würde zu einer negativen Beeinträchtigung des geschützten Erscheinungsbildes als auch zur Störung innerhalb der Gesamtanlage führen.

Die Stadt Bad Ems als Trägerin der Planungshoheit erklärt sich daher **nicht** bereit, einer Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Villenpromenade“ zuzustimmen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister