

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 3

**3 DS 16/ 0594**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>23.04.2024</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Carl-Heyer-Straße 2  
Nutzungsänderung: Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Bürogebäude zu Hotel****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 04. Mai 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 Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Geschäfts- und Bürogebäude zu einem Hotel in Bad Ems, Carl-Heyer-Straße 2, Flur 106, Flurstück 87/6.

Das bestehende Gebäude soll zu einem Hotel mit 14 Einzelzimmern sowie 4 Doppelzimmern umgebaut werden (insgesamt 22 Betten). Hierzu plant der Bauherr die Grundrisse der einzelnen Geschosse entsprechend anzupassen. Zudem soll ein Treppenhaus und Lift ergänzt werden sowie die erforderliche Infrastruktur wie Küche, Frühstücksraum, Fitnessbereich etc. geschaffen werden. An der Gebäudehülle werden keine Änderungen vorgenommen. Das bestehende Erscheinungsbild bleibt erhalten (siehe Ansichten). Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Gelände nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Insel Silberau / Auf dem Maaracker / Auf der Niederau / Auf der Pütz / Hasenkümpel und Steiniger Grund – 2. Änderung, Teil A“ 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 Gebäude wird im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz (Denkmalverzeichnis Rhein-Lahn-Kreis) geführt, so dass zudem eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich wird.

Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden, da das Vorhaben der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Teil A, Nr. 2.1.1 widerspricht. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet, die unter Nr. 3 aufgeführten *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* unzulässig.

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 04. Mai 2024 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Geschäfts- und Bürogebäude zu einem Hotel in Bad Ems, Carl-Heyer-Straße 2, Flur 106, Flurstück 87/6 versagt.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister