

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Bad Ems  
AZ: 3 / 611-11/ 03  
**3 DS 17/ 0066**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

02.01.2025

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
<b>Stadtrat Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>21.01.2025</b>

### Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Emser Hütte 14 Neubau Tennishalle

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 19. Februar 2025**

Hinweis:

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

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung wird aufgrund des Fristablaufs zum 19. Februar 2025 in der Sitzung des Stadtrates am 21. Januar 2025 erforderlich (nächste Sitzungsrounde der Stadt Bad Ems im März 2023).

Geplant ist der Neubau einer Tennishalle in Bad Ems, Emser Hütte 14, Flur 65, Flurstücke 9/17, 10/3.

Der Bauherr beabsichtigt die bisherige Zelthalle über dem bestehenden Tennisplatz („Gummiplatz“) aufgrund der auslaufenden Baugenehmigung (befristete bis Ende 2024, AZ 2020-0641-BAG) zurückzubauen und durch einen 17,50 m breiten und 35,00 m tiefen Ersatzneubau zu ersetzen. Der Neubau soll als freitragende Leichtbauhalle in einer Aluminium-Zelt-Konstruktion erstellt werden und eine maximalen Firsthöhe von 6,74 m erreichen. Die Hallenaußenwände werden mit Stahltrapezblechen (RAL 9002, grauweiß) bekleidet und das flachgeneigte Dach (DN 15°) mit einem schwer entflammbaren Planen-Material (RAL 9002, grauweiß) eingedeckt. Die Halle ist unbeheizt und erhält keine Sanitäreinrichtungen. Die notwendigen Sanitär- und Umkleideräume befinden sich in der bestehende (massiven) Tennishalle in direkter Nachbarschaft. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan hinsichtlich der gewählten Materialien und Farbe für die Fassaden und Dacheindeckung. Zudem weicht die Planung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Brandschutzes ab („harte Bedachung“, „Brandschutzklasse Tragwerk“). Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Bebauungsplanes sowie des

Brandschutzes. Gemäß Antragsteller ist die gewählte Art der Bauausführung erforderlich, um die Nutzung als Tennishalle zu gewährleisten. Konstruktionsbedingt ist die Verkleidung nur mit Trapezblechen möglich (statt „Putzfassade“) sowie zur Gewährleistung einer „natürlichen Belichtung“ der Halle eine Eindeckung mit einem hellen „Planen-Dach“ erforderlich (statt Schiefer o.ä.). Zudem ist aus Sicht des Antragstellers der Brandschutz gewährleistet, da sich das Dach im Brandfall ab einer Temperatur von 350° Grad aufzulösen beginnt und dadurch die gesamte Dachfläche als Rauchabzugsfläche fungiert. Zudem gewährleisten die Ausgänge an Vorder- und Rückseite der Halle einen schnellen Fluchtweg.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Emser Hütte – 1. förmliche Erweiterung und Änderung“ 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 § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Stadt / Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da im Bebauungsplan der überbaute Bereich für Tennisplätze vorgesehen ist und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) und den zu beteiligenden Fachbehörden (Brandschutz).

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 19. Februar 2025 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Neubau einer Tennishalle in Bad Ems, Emser Hütte 14, Flur 65, Flurstücke 9/17, 10/3 her.**

In Vertretung

Gisela Bertram  
Beigeordnete