

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 3

3 DS 16/ 0471

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	07.03.2023
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	14.03.2023
Stadtrat Bad Ems	öffentlich	28.03.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 41 + 41A
Nutzungsänderung und Erweiterung "Vier Türme Haus" und Renovierung
"Badhaus"****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 10. April 2023****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 und Erweiterung des „Vier Türme Hauses“ und die Renovierung des „Badhauses“ in Bad Ems, Römerstraße 41 + 41A, Flur 92, Flurstücke 42/4, 42/9 und 42/10.

Im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung plant der Bauherr die Neustrukturierung des „Vier Türme Hauses“ zu einem Hotel, die Renovierung des „Badhauses“ (unveränderte Nutzung) sowie einen Anbau an der Nordfassade des „Badhaus“, der zukünftig als Haupteingang des Gebäudekomplexes dienen soll. Der Anbau erfüllt dabei die Funktion des Empfangsbereiches und die Verbindung der beiden Bestandsgebäude.

Der Anbau soll als „Glas-Kubus“ in Pfosten-Riegel-Konstruktion erstellt werden. Der Hauptgebäudeteil soll hier mit einer Grundfläche von 21,32 m in der Breite und 5,12 m in der Tiefe und einer Höhe von 4,85 m den Empfangsbereich aufnehmen und über einen ca. 11,00 m langen Verbindungsbau (Höhe 3,82 m) das „Vier Türme Haus“ anbinden (siehe Anlage ‚Visualisierung‘).

An den beiden Bestandsgebäuden sind neben Sanierungs- und Ausbesserungsarbeiten an Dach und Fassade ebenso eine statische Ertüchtigung und Erneuerung der Fachwerkkonstruktion der Zwiebelkopftürme und deren Dachflächen (Vier Türme Haus) nach dem ursprünglichen Erscheinungsbild mit einer Schiefereindeckung vorgesehen. Des Weiteren wird eine energetische Sanierung der Außenwände sowie eine brandschutztechnische Ertüchtigung beider Gebäude

durchgeführt. Aufgrund des Denkmalschutzes werden die Außenwände hierzu innenseitig mit einer 4 cm Innendämmung versehen und ein neu erarbeitetes Brandschutzkonzept umgesetzt.

Die Umbauarbeiten an der Außenfassade beschränken sich auf den Abbruch von vier Fensterbrüstungen des „Vier Türme Haus“ (Nord-West Fassade) zur Herstellung einer Verbindung zum „Badhaus“ / Neubau sowie die Erneuerung der Eingangsbereiche / Eingangstüren.

Der Großteil der geplanten Umbaumaßnahmen werden im Innenbereich der Bestandsgebäude durchgeführt.

Im „Vier Türme Haus“ werden die vorhandenen Flächen bis auf den Rohbau entkernt und neu strukturiert. Tragende Innenwände bleiben erhalten, nichttragende Innenwände werden abgebrochen und im Zuge der Neustrukturierung in Trockenbauweise neu errichtet. Zudem wird die gesamte Haustechnik erneuert. Die vorhandenen Treppenhäuser und der Aufzug werden auf ein maximales Innenmaß ertüchtigt. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderung bleiben aufgrund der Gegebenheiten (Denkmalschutz) hierbei jedoch unumgänglich. Der Bauherr stellt daher Anträge auf Abweichung gem. § 69 Landesbauordnung (LBauO), die durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen sind.

Im „Vier Türme Haus“ wird so durch die geplante Neustrukturierung im Erdgeschoss neben der Hotel-Lobby auch ein Restaurant- / Barbereich (innen und außen) entstehen. In den zwei Obergeschossen und im 1. Dachgeschoss werden insgesamt 29 Hotelzimmer (16 Doppel- und 13 Einzelzimmer = 45 Betten) zur Verfügung stehen. Insgesamt sechs Gästezimmer werden barrierefrei hergestellt, eines davon rollstuhlgerecht nach DIN 18404 „R“. Im Kellergeschoss und 2. Dachgeschoss werden die benötigten Technikflächen untergebracht.

Im „Badhaus“ werden die vorhandenen Flächen im Erdgeschoss renoviert und neu gestaltet. Der bestehende Fußboden bleibt erhalten. Die gesamte Haustechnik wird erneuert. Die Nutzung als Theater- / Veranstaltungsraum und Restaurant sowie die gewerblich genutzten Räume bleiben erhalten. Die Nutzung des Obergeschosses bleibt ebenfalls weitestgehend unverändert und wird lediglich um Technikflächen sowie Küchen- und Lagerräume ergänzt.

Die Beheizung / Kühlung der Gebäude soll über eine Luft- / Wasser - Wärmepumpe erfolgen. Die Klimatisierung / Lüftungsanlagen beider Bestandsgebäude werden komplett erneuert und die Gästezimmer können aktiv über „FanCoils“ (Gebläsekonvektoren) beheizt und gekühlt werden. Zusätzlich erhalten die Bäder der Hotelzimmer eine Fußbodenheizung.

Die Beleuchtung der Gebäudeteile soll energieeffizient mit LED-Technik ausgeführt werden.

Die Entwässerung erfolgt in Absprache mit den VG-Werken über die bestehenden Grundleitungen im Bestand.

Der Eingriff in die Außenanlage wird so gering wie möglich gehalten und beschränkt sich auf kleinere Maßnahmen und Ausbesserungsarbeiten im Bereich der Zuwegung sowie der Terrassenflächen. Lediglich die Gründung und die Errichtung des Neubaus (Haupteingang) bedarf eines größeren baulichen Aufwandes der zudem Ersatzpflanzungen für im Bereich des Neubaus als „erhaltenswert“ gekennzeichnete Bäume notwendig macht.

Der Gebäudekomplex wird über die Flurstücke 42/6, 42/7 und 42/10 von der Römerstraße aus erschlossen. Im Bereich des Haupteingangs sind zur Be- und Entladung 2 Stellplätze vorgesehen. Weitere Stellplätze werden nicht ausgewiesen.

Im geführten Stellplatznachweis wird für die bisherige Nutzung des „Vier Türme Hauses“ eine Büronutzung (34 Stellplätze) durch die Bauaufsichtsbehörde anerkannt

und bestätigt. Für das „Badhaus“ mit Theater- / Veranstaltungsraum plus Restaurant und gewerblicher Nutzung (49 Stellplätze) sind 29 Stellplätze per Baulast auf dem Parkplatz ‚Villenpromenade / Malbergbahn‘ gesichert. Werden baulichen Anlagen bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind gemäß § 47 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann gemäß der Anlage 'Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarf' für die geplanten Nutzungen als Richtzahl für ein Hotel 1 Stellplatz (Stlp.) je 2 - 6 Betten (hier angesetzt: 4 Betten), für Theater 1 Stpl. je 5 Sitzplätze, für Restaurants 1 Stpl. je 6-12 m² Gastraum (hier angesetzt: je 9 m² Gastraum) und für Verkaufs- und Behandlungsräume 1 Stpl. je 20-30m² Nutzfläche (hier angesetzt: je 25 m² Nutzfläche) als Rechengrundlage genommen werden.

Der Antragsteller errechnet somit für die neue / bestehende Nutzung einen Bedarf von 12 Stellplätzen für das Hotel (1 Stlp. je 4 Betten, ohne Berücksichtigung der Restauration) und für den Theater- / Veranstaltungsraum plus Restaurant und gewerbliche Nutzung einen Bedarf von 50 Stellplätzen (1 Stlp. je 5 Sitze, 1 Stlp. je 9 m², 1 Stlp. je 25 m²). Gegenüber der bisherigen Nutzung (34 Stpl. + 49 Stpl. = 83 Stellplätze) ergibt sich damit eine negative Differenz zur neuen Nutzung (12 Stpl. + 50 Stpl. = 62 Stpl.) und damit kein weiterer Bedarf eines rechnerischen Stellplatznachweises für den Antragsteller.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung, ob Gründe des Verkehrs eine Herstellung der Stellplätze auf dem Grundstück oder, sofern öffentlich-rechtlich gesichert, auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück dennoch erforderlich machen, obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittlere Römerstraße“ 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. Gem. § 69 Landesbauordnung (LBauO) können Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird. Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, so ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

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 Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Art der Nutzung „Kur und

Fremdenbeherbergung sowie die Nutzung für Bildungs-, Kultur- und Kunsteinrichtungen“ festgelegt ist. Das Vorhaben somit 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.

Die Prüfung, ob die geplanten Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zugelassen werden können, obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

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 10. April 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung und Erweiterung des „Vier Türme Haus“ und der Renovierung des „Badhaus“ in Bad Ems, Römerstraße 41 + 41A, Flur 92, Flurstücke 42/4, 42/9 und 42/10 her.

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.

Auf die Stellplatzproblematik in der Stadt Bad Ems sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlere Römerstraße“ der Stadt Bad Ems wird hingewiesen. Ersatzpflanzungen sind nachzuweisen und ein Stellplatznachweis ist entsprechend zu führen, die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Sind zur Erteilung der Baugenehmigung sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften durch andere Behörden zu prüfen, so sind diese durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) einzubeziehen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister