

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 03

3 DS 17/ 0097

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	06.05.2025
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	13.05.2025

**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: 02. Juni 2025****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 16/ 0471 vom 17.02.2023 und der Beratungen in den Ausschüssen (Bau- und Hauptausschuss) sowie der Stadtratssitzung der Stadt Bad Ems am 28.03.2023 und dem dort einstimmig beschlossenen Einvernehmen sowie der erteilten Baugenehmigung der Kreisverwaltung Rhein-Lahn (AZ 2023-0127-BAG vom 05.10.2023).

Beantragt wird 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.

Nach dem verheerenden Brandereignis am 03. Juli 2024 wurde im Nachtrag die Planung überarbeitet und um die Rekonstruktion des Dachstuhles sowie geringfügiger Änderungen der Grundrisse ergänzt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die Vorlage 3 DS 16/ 0471 vom 17.02.2023 verwiesen (siehe Anlage). Die nachträglichen Änderungen werden vom Planungsbüro wie folgt beschrieben.

Im Zuge der fortschreitenden Planung sowie aufgrund neuer Anforderungen, die sich aus dem Baufortschritt und den Wünschen der neu hinzugekommenen Mitarbeiter des zukünftigen Hotels ergeben haben, wurden Optimierungen für die Arbeitsabläufe in

den Küchenbereichen vorgenommen. Daraus resultierende Anpassungen im Grundriss betreffen insbesondere den Erdgeschossbereich des „Badhauses“ im vorderen ‚Kopfbau‘. Die grundlegende Raumstruktur des „Badhauses“ bleibt dabei unverändert. Sämtliche Änderungen sind durch orangefarbene Revisionswolken gekennzeichnet.

Im Erdgeschoss des „Vier-Türme-Hauses“ wurde die Theke neu positioniert, und ein zusätzlicher Sitzbereich auf einer kleinen Erhöhung geplant. Zudem wurde unter dem Haupttreppenhaus ein neuer Abstellraum integriert. Im Serviceraum, angrenzend an die Treppe, wird neben dem Wäscheschacht ein neuer Speisenaufzug eingebaut. Die oberen Geschosse bleiben im Wesentlichen unverändert.

Aufgrund des Brandes im Haus „Vier Türme“ im Sommer 2024 ist ein neuer Dachstuhl erforderlich. Dieser erstreckt sich vom 1. Dachgeschoss über drei Ebenen. In seinen äußeren Abmessungen und Konturen entspricht der neue Dachstuhl dem ursprünglichen Bestand, basierend auf den photogrammetrischen Aufnahmen des Vermessungsbüros Buchholz. Dies gilt ebenso für die namensgebenden vier Ecktürme des Gebäudes.

Die Nutzung vom 1. Dachgeschoss bis zum Spitzboden bleibt unverändert. Die Gestaltung der von außen sichtbaren Dachdetails, einschließlich Gesimsen, Traufpunkten und Turmausbildung, orientiert sich an den historischen Vorbildern. Die innere Konstruktion wird nach anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Darüber hinaus bleiben die bisher genehmigten Nutzungen der Gebäude Vier Türme, Badhaus und Anbau unverändert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittlere Römerstraße“ sowie der Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Werbeanlagensatzung 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, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar 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 Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

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 Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch nach dem geplanten Wiederaufbau weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

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 02. Juni 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Nutzungsänderung und Erweiterung des „Vier Türme Hauses“ und der Renovierung des „Badhauses“ in Bad Ems, Römerstraße 41 + 41A, Flur 92, Flurstücke 42/4, 42/9 und 42/10 her.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter