

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-10 / 03

3 DS 17/ 0114

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	24.06.2025

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, 'Obere Malbergstation'
Zukünftige Nutzung 'Obere Malbergstation'****Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 06. August 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:

Bauvoranfrage zur geplanten zukünftigen Nutzung der ‚Oberen Malbergstation‘ in Bad Ems, Obere Malbergstation 1, Flur 44, Flurstück 8/2.

Im Zuge der geplanten Sanierung und zukünftigen möglichen Nutzung möchte die Antragstellerin im Vorfeld Sicherheit bezüglich der bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erlangen.

Die Bauvoranfrage soll insbesondere die folgenden Punkte klären:

1. Kann auf der Höhe des Kellergeschosses das Schwungrad und der Wagon von außen der Öffentlichkeit präsentiert werden?
2. Kann in Zukunft der ehemalige Wartesaal im Erdgeschoss des Gebäudes für kleine Veranstaltungen wie z.B. Lesungen, klassische Konzerte und kleine Seminare mit der zugehörigen geplanten Teeküche genutzt werden?

Die Antragstellerin plant hier max. 4 - 6 Veranstaltungen im Jahr. Die Besucher sollen die ‚Oberen Malbergstation‘ mit einem Shuttlebus erreichen.

3. Kann das bestehende Nebengebäude (Toilettenhäuschen mit Dusche) für die geplanten Veranstaltungen genutzt werden?

4. Kann in Zukunft eine Wohnung (Erdgeschoss) dauerhaft bewohnt werden und die zweite Wohnung (Dachgeschoss) „sporadisch“ genutzt werden?

Die Antragstellerin sieht eine permanente Wohnnutzung des Gebäudes als einzige Möglichkeit Vandalismus, Zerstörung und Graffitis Einhalt zu gebieten. Die zweite Wohnung (Dachgeschoss) soll nur sporadisch z.B. von Künstlern nach einer Veranstaltung (siehe 2.) zur Übernachtung genutzt werden.

5. Ist die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung über eine Regenwasser-Filteranlage (z.B. Firma Intewa Aqualoop) möglich und kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Das Gebäude ist derzeit lediglich mit Strom und Telefon versorgt.

6. Kann die Beheizung der Räume sowie die Warmwasserbereitung mit Holzöfen und zusätzlichen elektrischen Heizkörpern (z.B. Infrarotplatten) erfolgen und kann hier eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?
7. Das Haus ist nicht an einen Abwasserkanal angeschlossen. Ist der Einbau einer vollbiologischen Kleinkläranlage (z.B. Firma Börder - *bereits im Rhein-Lahn-Kreis erfolgreich verbaut*) unmittelbar am Gebäude als Lösung der Abwasserproblematik genehmigungsfähig?

Die baulichen Maßnahmen sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Die geplante Renovierung beschränkt sich weitestgehend auf energetische Maßnahmen sowie den Innenausbau und geringfügige Änderungen am Grundriss. Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Bad Ems, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Im Außenbereich ist ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Absatz 2 BauGB nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Gebäude ist Bestandteil der Gesamtanlage Malbergbahn (Talstation der Zahnradbahn, 1886/87, Bahnstrecke und Bergstation) und wird im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz (Denkmalverzeichnis Rhein-Lahn-Kreis) geführt. Das Vorhaben liegt in der Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems" sowie in der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe" und somit im Geltungsbereich der ‚Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems‘. Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen und darüber hinaus das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist und die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. 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 06. August 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten zukünftigen Nutzung der ‚Oberen Malbergstation‘ in Bad Ems, Obere Malbergstation 1, Flur 44, Flurstück 8/2 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister