

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0129

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

| Gremium | Status | Datum |
|--|-------------------|-------------------|
| Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems | öffentlich | 19.08.2025 |
| Hauptausschuss Stadt Bad Ems | öffentlich | 19.08.2025 |

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Lahnstraße 28
Umbau Treppenhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 07. September 2025****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Gemäß § 61 Landesbauordnung (LBauO) bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2025-0355-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt wird der Umbau des bestehenden Treppenhauses in Bad Ems, Lahnstraße 28, Flur 84, Flurstück 51.

Der Bauherr plant das an der Rückseite des Gebäudes bestehende Treppenhaus baulich anzupassen. Hierzu wurde die bestehende rückseitige Wand bereits entfernt und soll nun angepasst neu errichtet werden (siehe Anlagen).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich 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.

Das Vorhaben liegt 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. 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 sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ausgeschlossen werden, da die Maßnahme an der Gebäuderückseite (straßenabgewandte Seite) ausgeführt wird. 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 07. September 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Umbau des bestehenden Treppenhauses in Bad Ems, Lahnstraße 28, Flur 84, Flurstück 51 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister