

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Bad Ems  
AZ: 3 / 611-11 / 03  
**3 DS 17/ 0167**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

05.12.2025

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
<b>Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>13.01.2026</b>
<b>Hauptausschuss Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>13.01.2026</b>
<b>Stadtrat Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>27.01.2026</b>

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21  
Nutzungsänderung: ehemalige 'Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr'  
zu Wohnnutzung**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 21. Januar 2026**

**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:**

Die Beschlussfassung wird aufgrund der Ausschlussfrist nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Fristablauf zum 21. Januar 2026 in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) und des Hauptausschusses der Stadt Bad Ems am 13. Januar 2026 notwendig.

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung der ehemaligen „Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr“ zu einer Wohnnutzung in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21, Flur 71, Flurstück 6/3.

Das Planungsbüro Urbacher & Falter – baugewerbliche Architekten BDA, Wiesbaden wurde vom Eigentümer der o.a. Liegenschaft mit der Ausarbeitung und Umsetzung eines Planungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen „Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr“ beauftragt. In der folgenden (beiliegenden) Präsentation soll ausführlich auf dieses eingegangen werden und mögliche offene Fragen beantworten werden.

Gegenstand der Bauvoranfrage sowie deren konkrete Fragestellung (gemäß Antragsteller):

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit stellen wir eine Bauvoranfrage für das Areal der ehemaligen Caserne Colonel de Chéron in Bad Ems. Ziel ist die planungsrechtliche Klärung der künftigen Nutzungen und die Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit für die weiteren Planungsschritte.

### **Gegenstand der Anfrage**

#### **1. Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken**

- Gebäude 4a–c: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau inkl. Dachgeschossausbau
- Gebäude 6: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau
- Gebäude 7: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau inkl. Dachgeschossausbau
- Gebäude 11: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau

#### **2. Erhalt bzw. Rückbau**

- Gebäude 3 und 5: Rückbau vorgesehen
- Gebäude 1, 2 und 12: Nutzung derzeit offen, mögliche alternative Nutzungen sollen der Stadt in einem gesonderten Schritt vorgeschlagen werden bzw. zusammen abgestimmt werden
- Parkhaus: Fortführung der bisherigen Nutzung ohne Änderung

#### **3. Freiflächenplanung / Stellplätze**

- Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems innerhalb des Areals
- Integration der Grün- und Freiflächen in ein Gesamtkonzept

### **Fragestellung**

Wir bitten um verbindliche Auskunft,

- ob die geplante Umnutzung der Gebäude 4a – c, 6, 7 und 11 in Geschosswohnungsbau nach Maßgabe des § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) bauplanungsrechtlich zulässig ist
- ob die geplante Nachweisführung der Stellplätze auf dem Grundstück als ausreichend angesehen wird

### **Begründung**

- das Areal liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Bad Ems
- im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt
- die geplante Wohnnutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung und trägt zur Revitalisierung des brachliegenden Kasernenareals bei
- mit der vorliegenden Vorplanung und den erarbeiteten Grundrissen liegen belastbare Flächen- und Nutzungskonzepte vor
- Grundlage der Wohnungsgrößen und Zuschnitte bildet zudem die Potenzialanalyse von bulwiengesa (Stand: April 2024), wodurch die Planung auch marktseitig fundiert und nachvollziehbar ist

Wir bitten um die Erteilung eines Bauvorbescheids und stehen für Rückfragen oder eine gemeinsame Abstimmung jederzeit gerne zur Verfügung.

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 Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutzes und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. 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 zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben, so dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Entwicklung nicht zu erwarten ist. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) 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 21. Januar 2026 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Nutzungänderung der ehemaligen „Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr“ zu einer Wohnnutzung in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21, Flur 71, Flurstück 6/3 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister