

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Bad Ems
AZ: 3 / 611-11 / 03
3 DS 17/ 0168
Sachbearbeiter: Herr Heinz

04.12.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	13.01.2026
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	13.01.2026

Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mainzer Straße 3 Um- und Anbau Bestandsgebäude

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 25. 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:

Beantragt ist der Um- und Anbau eines Bestandsgebäudes zu einem Wohnhaus mit 14 Altenwohnungen in Bad Ems, Mainzer Straße 3, Flur 83, Flurstück 39. Der Bauherr plant den Um- und Anbau des Bestandsgebäudes zu 14 Altenwohnungen. Hierzu soll das Gebäude im hinteren Bereich (Richtung Hauptbahnhof) über die gesamte Breite um einen 4,85 m tiefen Anbau erweitert werden. Im Erdgeschoss ist zusätzlich ein weiterer Anbau (8,75 m x 7,95 m) vorgesehen, der sich rückwärtig an der nördlichen Grundstücksgrenze anschließt.

Es sollen jeweils 4 Wohneinheiten (von ca. 36 m² bis zu ca. 84 m² Wohnfläche) im Erd- sowie den beiden Obergeschossen geschaffen werden. Im Dachgeschoss sind 2 weitere Wohneinheiten (ca. 69 m² und 77 m² Wohnfläche) vorgesehen. Um im Dachgeschoss einen auskömmlichen Wohnraum zu schaffen, sollen zudem 5 Schleppgauben (Mainzer Straße) erstellt werden. Anzahl und Größe widersprechen § 5 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Ems. Ein Antrag auf Abweichung bezüglich der geplanten Dachgauben liegt den Antragsunterlagen bei. Ergänzend ist im Bereich des rückwärtigen Anbaus im Dachgeschoss (Richtung Hauptbahnhof) eine abschließende Flachdachkonstruktion mit 2 Dacheinschnitten (Loggien) geplant.

Der Bauherr errechnet gem. der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Gebäude mit Altenwohnungen einen notwendigen Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen (14 WE x 0,2 Stpl. = 2,8 Stellplätze). Zeichnerisch weist er jedoch insgesamt 18 Stellplätze auf den

Vorhabengrundstück selbst (Flurstück 39, 3 Stellplätze) und der Nachbarparzelle (Flurstück 40/2; 15 Stellplätze) nach.

*Anm.: gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems würden für das geplante Mehrfamilienhaus (**keine** Altenwohnungen) insgesamt 22 Stellplätze erforderlich.*

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß – 3. Änderung“ 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.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) soll 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 Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Entwicklung besondere Anforderungen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist obligatorisch.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben darüber hinaus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben, das beteiligte Landesdenkmalamt sowie das Welterbesekretariat haben der Entwurfsplanung ebenfalls zugestimmt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Entwicklung ist demnach nicht zu erwarten. 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 25. Januar 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Um- und Anbau eines Bestandsgebäudes zu einem Wohnhaus mit 14 Altenwohnungen in Bad Ems, Mainzer Straße 3, Flur 83, Flurstück 39 her.