

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	03.03.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Marktstraße 25
Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 10. April 2026****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:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 17/ 0040 vom 04.09.2024 und die Beratung in der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Bad Ems am 24.09.2024 und das hier einstimmig beschlossene Einvernehmen. Die Genehmigung konnte durch die Bauaufsichtsbehörde seinerzeit nicht erteilt werden, da aufgrund fehlender Unterlagen der Antrag mit Datum zum 21.01.2026 als „fiktiv zurückgenommen“ galt. Der Antragsteller konnte inzwischen die geforderten Unterlagen komplettieren und stellt erneut einen Antrag auf Baugenehmigung.

Geplant ist die Sanierung, der Umbau und die Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes in Bad Ems, Marktstraße 25, Flur 100, Flurstück 28/1. Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf der Beseitigung von Feuchteschäden des Dachstuhles sowie der hölzernen Innentreppe. Hierzu sollen die betroffenen Bereiche ersetzt, verstärkt bzw. instandgesetzt werden. Weiterhin ist die Erneuerung der Fenster geplant. Zur Anpassung an aktuelle Wohnverhältnisse sind geringfügige Grundrissänderungen geplant. Die Gebäudekubatur an sich bleibt unverändert. Der Entwurfsverfasser steht nach eigener Aussage in allen Planungsfragen im Austausch mit der Denkmalschutzbehörde.

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 Gebäude „Marktstraße 25“ wird im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz (Denkmalverzeichnis Rhein-Lahn-Kreis) geführt, so dass zudem eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich wird.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da mit dem Vorhaben keine Änderungen am ursprünglichen Erscheinungsbild des Kulturdenkmales vorgenommen werden und die Erschließung gesichert ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden (untere Denkmalschutzbehörde).

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 10. April 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes in Bad Ems, Marktstraße 25, Flur 100, Flurstück 28/1 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister