

Stadt Bad Ems



Bebauungsplan „Mittlere Römerstraße“

3. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	2
1.1	Größe, Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches / Verkehrliche Erschließung der geplanten Stellplätze und Eigentumsverhältnisse	3
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
2.	Planungsrelevante übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	4
2.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
2.2	Denkmalschutz	5
2.3	Schutzgebietsausweisungen	5
2.4	Niederschlagsbewirtschaftung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	6
2.5	Belange des Natur- und Artenschutzes	8
3.	Wesentliche Planungsvarianten	8
4.	Zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	9
5.	Kosten und Finanzierung	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Visualisierung Lage und Anzahl der geplanten Stellplätze (unmaßstäblich)	2
Abb. 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung (unmaßstäblich)	3
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan	4
Abb. 4:	Überschwemmungs- (blau schraffiert) / Risikogebiet (grün schraffiert) der Lahn (HQ 100)	6
Abb. 5:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld	7

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Das ehemalige Badhaus (und das "Haus Vier Türme") im Kurpark Bad Ems wird aktuell für die geplanten Nutzungen Theater-/ Veranstaltungsraum und Restaurant (und Hotel) saniert. Hierfür soll ein Teil der für einen Restaurantbetrieb im Nahbereich essenziell notwendigen Besucherstellplätze zwischen Römerstraße und ehemaligem Badhaus errichtet werden. Eine Zu- und Ausfahrt zum bzw. vom ehemaligen Badhaus, über die eine Erschließung der Stellplätze erfolgen soll, ist bereits vorhanden.

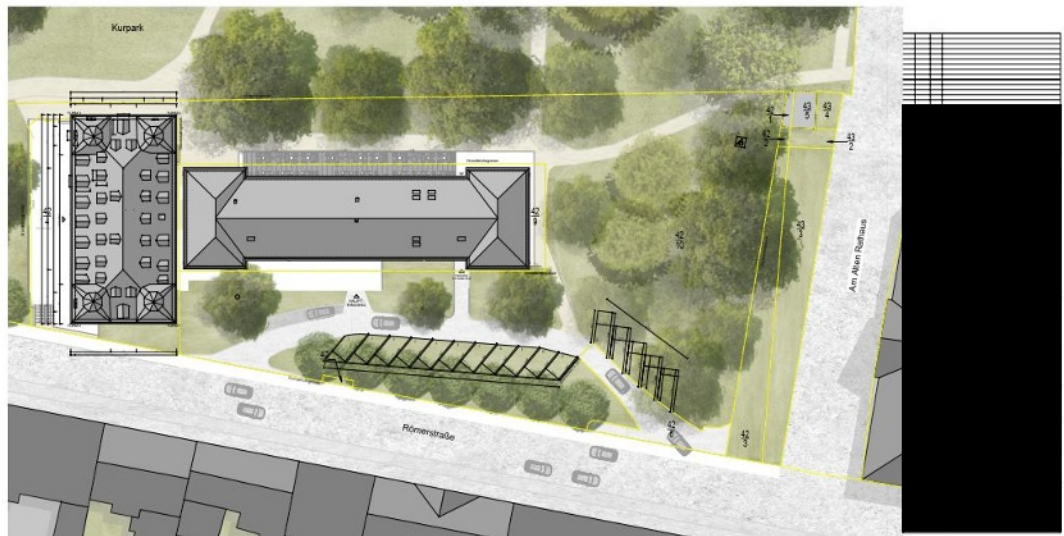


Abb. 1: Visualisierung Lage und Anzahl der geplanten Stellplätze (unmaßstäblich)¹

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlere Römerstraße“ der Stadt Bad Ems setzt für die o.a. Grundstücke eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Kuranlage“ fest. Es ist somit eine Nutzungsänderung für die o.a. Besucherstellplätze inkl. deren Zu- und Abfahrt im Bereich der Grundstücke (Gemarkung Ems, Flur 92, Flurstück 42/6 und Teilfläche aus Flurstück 42/10) und in diesem Zuge auch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erforderlich. Die Stadt Bad Ems plant daher, für diesen kleinflächigen Teilbereich der Kurparkanlage innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittlere Römerstraße" eine Änderung durchzuführen.

Gemäß § 13 BauGB kann eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert,

¹ Draufsicht Lageplan

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches / Verkehrliche Erschließung der geplanten Stellplätze und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Stadt am Kurpark, zwischen Römerstraße und "Am Alten Rathaus" und dem denkmalgeschützten Gebäude "Haus Vier Türme".

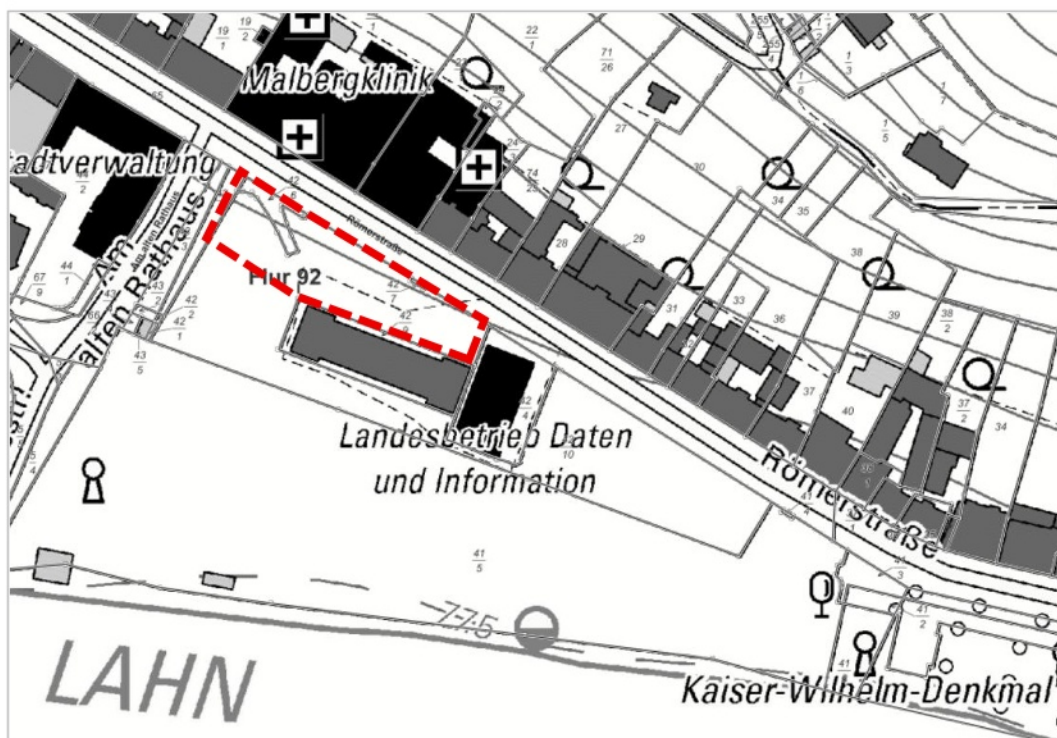


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung
(unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird im Norden durch die Römerstraße begrenzt, über die auch die verkehrliche Erschließung zum ehemaligem Badhaus und dem "Haus Vier Türme" erfolgt. Die hier vorhandene Zu- und Abfahrt Badhaus soll weiterhin als solche für die geplanten 16 Stellplätze dienen. Der Geltungsbereich ist somit baulich vorgeprägt und bereits teilversiegelt. Südlich und westlich bildet das denkmalgeschützte Gebäude die Begrenzung und östlich die Straße "Am Alten Rathaus" sowie Grünflächen der Park-/ Kuranlage.

Das Plangebiet misst eine Gesamtgröße von ca. 1.720 m². Es umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Ems, Flur 92: 42/6, 42/7, 42/10. Diese befinden sich im Eigentum der Staatsbad Bad Ems GmbH. Privatrechtliche Vorverträge zur Herstellung und Nutzung dieser Grundstücksflächen der Staatsbad Bad Ems GmbH für die geplanten Besucherstellplätze liegen bereits vor.

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bad Ems, direkt angrenzend an die Haupteerschließungsstraße Römerstraße und der Lahn, einem Gewässer 1. Ordnung am Kurpark. Die Umgebung des Plangebiets ist zum einen durch die Grünflächen des Kurparks sowie der Uferpromenade entlang der Lahn, zum anderen aber auch durch die Geschäfts- und Wohngebäude entlang der Römerstraße geprägt, die in diesem Bereich als verkehrsberuhigter Bereich verläuft.

2. Planungsrelevante übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

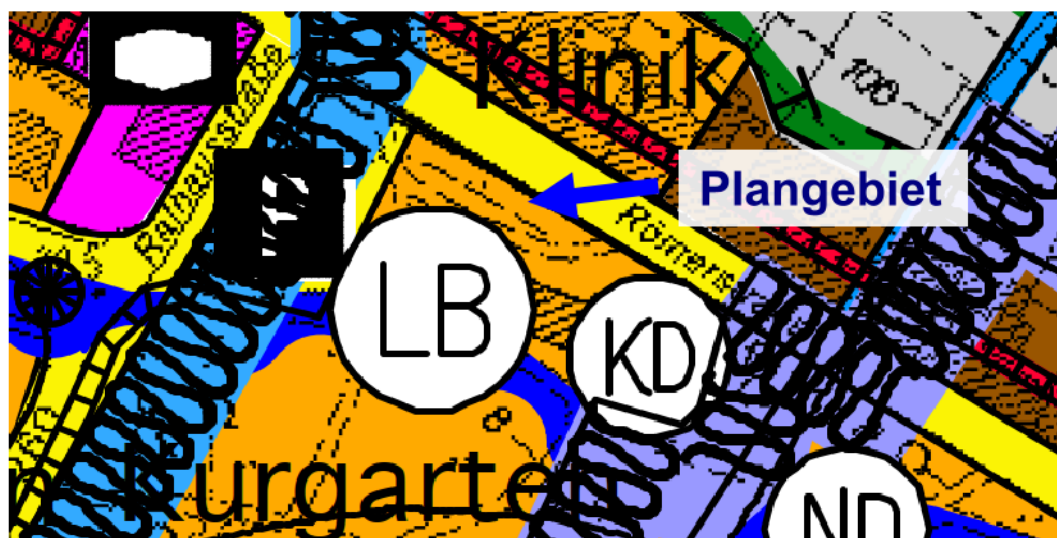


Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan



Begründung

Satzungsfassung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Ems bzw. Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau stellt den gesamten Geltungsbereich als Sondergebiet "Kurgarten" dar.

Da die zusätzlichen Stellplätze für die künftigen Nutzungen Theater-/ Veranstaltungsraum und Restaurant (und Hotel) geschaffen werden, die innerhalb des Sondergebietes "Kurgarten" zulässig sind, entspricht die beantragte Bebauungsplanänderung somit den Anforderungen des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

2.2 Denkmalschutz

Die Stadt Bad Ems ist besonders durch ihre Vielzahl an denkmalgeschützten Bauwerken sowie durch ihre Lage an der Lahn landschaftlich, städtebaulich und touristisch geprägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb 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 Puffer-Zone des UNESCO Welterbe „Great Spa Towns of Europe“. Hierdurch ergeben sich mit Bezug auf die Anforderungen des Denkmalschutzes und den hiermit verbundenen städtebauliche Entwicklungszielen besondere Anforderungen.

Zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören auch das "Haus Vier Türme" und das ehemalige Badhaus, die direkt an das Plangebiet angrenzen und deren geplante Nutzungen Anlass und Ursache der vorliegenden 3. Planänderung darstellen.

Durch das geplante Vorhaben - die Herrichtung von zusätzlichen Stellplatzflächen für die geplante Nutzung - werden keine Beeinträchtigungen der denkmalpflegerischen Belange erwartet. Vielmehr ist die Herstellung von Stellplätzen im Nahbereich des ehemaligen Badhauses eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche und somit nachhaltige Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes.

2.3 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich innerhalb des Naturparks Nassau. Gemäß Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000), § 1 (2) sind *„Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks.“*¹

Das Plangebiet der 3. Änderung ist somit nicht Bestandteil des Naturparks Nassau.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet der 3. Änderung in einer Entfernung von ca. 100 m zur Lahn, einem Gewässer 1. Ordnung.

¹ <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/ntp/NTP-7000-003.pdf>, Stand: 03.07.2025





Abb. 4: Überschwemmungs- (blau schraffiert) / Risikogebiet (grün schraffiert) der Lahn (HQ 100)

Das Plangebiet (rot umrandet) befindet sich außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets (blaue Schrägschraffur) der Lahn (HG 100, jedoch liegt die Hälfte des Geltungsbereiches innerhalb des nachrichtlich dargestellten Risikogebiets (grüne Schrägschraffur).

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.4 Niederschlagsbewirtschaftung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Die oberirdischen Stellplätze inkl. deren Zu- und Abfahrten sind im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung herzustellen. Dementsprechend wird im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung „Mittlere Römerstraße“ ergänzend textlich festgesetzt (s. Planzeichnung), dass diese baulichen Anlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung – die in Form von Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen einen Abflussbeiwert $\leq 0,7$ sicherstellen – herzustellen sind. So wird eine Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort gewährleistet und dessen oberirdischer Abfluss erheblich reduziert.

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger

ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Im Folgenden wird das außergewöhnliches Starkregenereignis SRI 7 mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde kartographisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung¹.

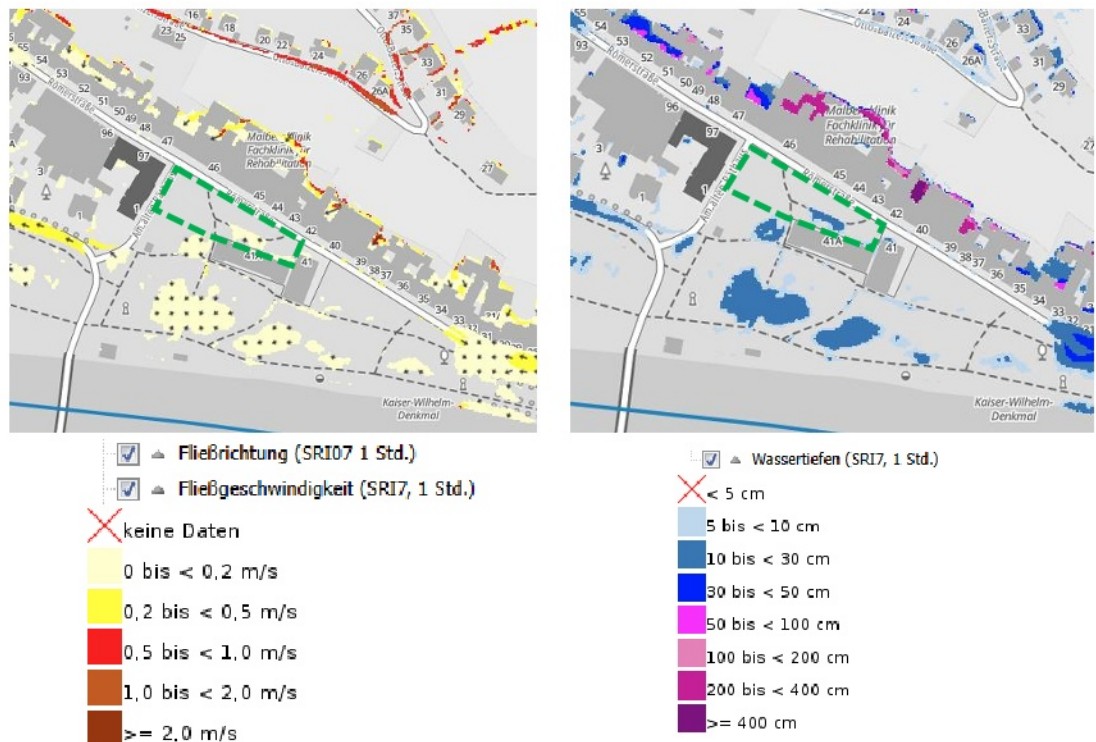


Abb. 5: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld

Bei diesem extremen Starkregenereignis sind nördlich des Hauptgebäudes Wassertiefen bis zu 30 cm zu erwarten. Bei der vorliegenden „Worstcase“ Betrachtung werden Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,2 m/s erwartet.²

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine besonders schutzwürdigen hochbaulichen Anlagen (hier Stellplätze) zugelassen.

Wie zuvor beschrieben wird eine wasserdurchlässige Herstellung der Stellplätze festgesetzt, so dass auch planungsbedingt keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich Starkregenereignissen zu erwarten sind.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 03.07.2025

² „Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen>; Stand: 18.06.2024



Begründung

Satzungsfassung

2.5 Belange des Natur- und Artenschutzes

Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches ist vorwiegend durch die Zufahrtsbereiche zum Gebäude und Rasenflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen und Straßenbäumen (Linden, Robinie, Rosskastanie, Ahorn) sowie einem Nadelgehölz (westlich vom ehemaligen Badhaus) gekennzeichnet.

Die zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung für „Stellplätze mit ihren Zufahrten“ berücksichtigt die vorhandenen und (unverändert) nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum „Erhalt festgesetzten Bäume“. Auch die folgende textliche Regelung des Bebauungsplans „Mittlere Römerstraße“ bleibt (auch im Rahmen der 3. Änderung) unverändert in Kraft: *(Tz. 13) zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf privaten Grundstücken einschließlich der Grünfläche Parkanlage/ Kurpark (9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) wird festgelegt, dass sofern „eine Erhaltung nicht mehr möglich (ist), sind sie durch Neupflanzung innerhalb der privaten Grundstücksfläche bzw. der Parkanlage/ Kuranlage zu ersetzen. [...]“*

Für einen im Vorfeld der Bebauungsplanänderung und im Zuge der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen direkt am ehemaligem Badhaus abgängigen Baum (gemäß bisheriger Planzeichnung zu erhaltender Baum in der südöstlichen Geltungsbereichsecke) wurde dementsprechend bereits eine Ersatzpflanzung durchgeführt.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23 -30 BNatSchG (inkl. europarechtliche „Natura 2000“ Schutzgebiete) bzw. nach §§ 11 - 19 LNatSchG Rheinland-Pfalz geschützte „bestimmte Teile von Natur und Landschaft“ liegen im Bereich des Planungsgebietes nicht vor.

Durch die Nutzung vorhandener Zu- und Abfahrten, der relativ kleinflächigen und alleinigen Inanspruchnahme von Zierrasenflächen sowie einer Herstellung der Stellplatzanlage mittels einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen im Nahbereich der o.a. denkmalgeschützten Bauwerke, wird insgesamt der Charakter der öffentlichen Grünanlage bzw. der "Parkanlage / Kurpark" gewahrt.

Aufgrund der baulich und nutzungsbezogenen vorgeprägten Bereiche im Umfeld des Geltungsbereichs, der aktuellen Biotopausstattung (Zierrasen, bestehende Rasenflächen, Baumbestand, Baumreihe an der Römerstraße) sowie den aktuellen im Nahbereich stattfindenden Bautätigkeiten wird eine erhebliche Beeinträchtigung / Störung von potenziell artenschutzrechtlich relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. der Avifauna) im Eingriffsbereich des Bauvorhabens nicht angenommen.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Nutzung des Grundstückes und der Eigentumsverhältnisse, der städtebaulichen Planungsziele (Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen) liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzung bzw. Zufahrtssituation erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

4. Zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

Präambel bzw. Vorbemerkungen: In der Präambel der Textfestsetzungen (s. Planzeichnung) wird klargestellt, dass die getätigten ergänzenden Textfestsetzungen und Hinweise sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 3. Änderung beziehen. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes "Mittlere Römerstraße" behalten ausdrücklich sowohl außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung als auch innerhalb des Änderungsbereichs weiterhin ihre Gültigkeit. Dies gilt insbesondere für die textlichen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücken einschließlich der Grünfläche Parkanlage/ Kurpark (Tz. A) 13 s.o.

Ergänzende zeichnerische Festsetzungen: Die Sicherung von Stellplatzflächen erfolgt nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 als zeichnerische Festsetzung gemäß Planzeichenverordnung Nr. 15.3. als „*Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*“ innerhalb der weiterhin bestehenden und sowohl flächig als auch nutzungsbezogen dominierenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage / Kuranlage".

Zusätzlich erfolgt eine nachrichtliche Kennzeichnung bzw. eine zeichnerische Änderung der Planzeichnung „Erhaltung von Bäumen“ hinsichtlich des entfernten / entfallenen / nicht mehr vorhandenen Einzelbaums.

Ergänzende textliche Festsetzungen: Um den oben genannten Anforderungen an eine klimaangepasste Niederschlagsbewirtschaftung Rechnung zu tragen, sind oberirdischen Stellplätze inkl. ihren Einfahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.

Ergänzende Hinweise zu DIN-Vorschriften zum Vegetationsschutz: Zum Schutz der im Ursprungsplan als auch im Änderungsbereich zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume des Kurparks wird ausdrücklich auf die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen insbesondere auf die bei Baugrund und Leitungsgräben vorzusehende Schutzmaßnahmen hingewiesen. Baubegleitend ist somit fachlich sicherzustellen, dass eine Beschädigung / ein Verlust dieser Einzelbäume baubedingt sicher ausgeschlossen wird.

5. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Bauherrn getragen.

Februar 2026