

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0202

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	21.04.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 71
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Gaststätte (Imbiss)****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 03. Mai 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 die Nutzungsänderung eines Ladenlokales zu einer Gaststätte (Imbiss) in Bad Ems, Römerstraße 71, Flur 98, Flurstück 111.

Der Bauherr plant das ehemalige Ladenlokal (Schuhgeschäft) zu einer Gaststätte (Imbiss) umzunutzen. Hierzu sollen entsprechende Grundrissanpassungen vorgenommen werden und die notwendigen Einbauten (Theke, Küche, WC-Anlage, Personalrum usw.) hergestellt werden.

Um die Entlüftung der Küche sicherzustellen soll ein Abluftrohr ($\emptyset = 300$ mm) an der Nordseite des Gebäudes über Dach geführt werden (siehe Ansicht). Weitere Eingriffe in die Bausubstanz sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Bleichstraße / Weidhellweg - 1. 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.

Das Vorhaben liegt in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich des Denkmalschutzes und der städtebaulichen 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.

Das Gebäude Römerstraße 71 „Petersburg“ 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 die geplante Nutzung als Schank- und Speisewirtschaften im gemäß o.g. Bebauungsplan vorliegenden Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist. 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 03. Mai 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Ladenlokales zu einer Gaststätte (Imbiss) in Bad Ems, Römerstraße 71, Flur 98, Flurstück 111 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister