

für die Stadt Bad Ems

AZ: 2026-0346-BVG

3 DS 17/ 0216

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	09.06.2026
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	16.06.2026

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 4 'Alte Zentrale'
Errichtung: Indoor-Padel-Anlage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 28. Juni 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:

Bauvoranfrage zur geplanten Errichtung einer „Indoor-Padel-Anlage“ in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 4 ‚Alte Zentrale‘, Flur 96, Flurstück 67/6.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von 3 Indoor-Padel-Spielfeldern (2 x Doppel- und 1 x Einzelcourt) auf der bestehenden „Multifläche“ im 1. Obergeschoss der „Alten Zentrale“ (über Rossmann). Neben der Vermietung der Courts sowie einem Shop / Verleih von Padel-Artikeln ist zudem die Durchführung von Padel-Events, Padel-Trainingsangeboten sowie Firmen-Events etc. geplant.

Die Padel-Spielfelder können auf den vorhandenen Betonboden montiert werden. Ein Eingriff in die historische Bausubstanz wird nicht erforderlich, lediglich die vorhandenen Einbauten (WC- und Versorgungsbereich) werden entsprechend umgebaut und als Umkleiden weitergenutzt. Während der geplanten Betriebszeit an Werk-, Sonn- und Feiertagen von 08.00 - 22.00 Uhr sind i.d.R. 2 Mitarbeiter/-innen vor Ort.

Der Bebauungsplan „Alte Zentrale - 1. Änderung“ der Stadt Bad Ems lässt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung „die Anordnung einer Multifläche für Veranstaltungen und Events innerhalb der vorhandenen Bebauung“ zu (Bebauungsplan Textteil 1, Nr. 1.5).

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und eine Befreiung der o.g.

Bebauungsplanfestsetzung (Multifläche) hinsichtlich der geplanten Nutzung als „Sportfläche“ in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alte Zentrale – 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.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die zukünftig geplante Nutzung die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar 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 28. Juni 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung einer „Indoor-Padel-Anlage“ in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 4 ‚Alte Zentrale‘, Flur 96, Flurstück 67/6 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister