

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

Begründung Stand: 23.07.2026

1. Ziele und Zwecke der 1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik des Bebauungsplans

1.1 Anlass

Der Betrieb des AKH Paracelsus Klinik ist im Jahr 2023 eingestellt worden

Die Flächen der ehemaligen Paracelsus - Klinik stehen seitdem leer aber das angegliederte Ärztehaus wird weiter genutzt.

Für die Flächen der ehemaligen Klinik soll eine Folgenutzung gesucht werden.

Die 1. Änderung im Bereich der Zone 1 -Paracelsus Klinik- des Bebauungsplans soll den dauerhaften Leerstand des Gebäudeteils der ehemaligen Klinik verhindern und den Entwicklungsspielraum des Kurgebietes 240 Bismarckhöhe Bad Ems verbessern.



Luftbild (Google), Ausschnitt Bad Ems, Bismarckhöhe

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems" ist rechtskräftig.

1.2.1 Verfahren der 1. Änderung im Bereich der Zone 1 -Paracelsus-Klinik- des Bebauungsplans

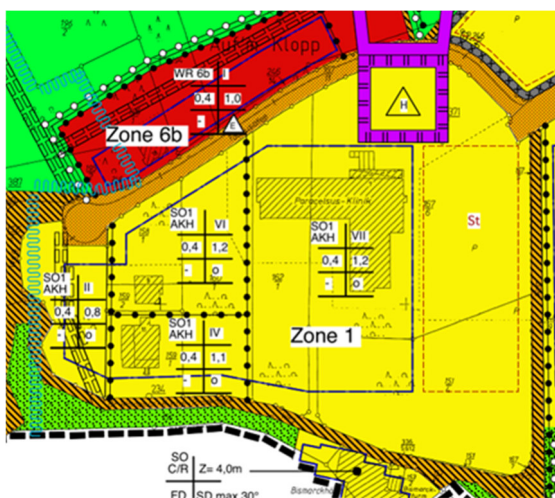
Der Rat der Stadt Bad Ems hat am 24.03.2026 den Beschluss zur Aufstellung der o.g. Bebauungsplanänderung gemäß den §§ 2 ff. Baugesetzbuch gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt „aktuell“ der Verbandsgemeinde Bad Ems Nr. 16/2026 vom

16.04.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rat der Stadt Bad Ems am 12.05.2026 beschlossen und erfolgte vom 15.06. bis 15.07.2026 nachdiesbezüglicher öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 24/2026 vom 11.06.2026.

2.0 Begründung der 1. Änderung

2.1 Bereich Zone 1 „Paracelsus Klinik“

Durch die Änderung der Nutzung soll ein dauerhafter Leerstand der Flächen der ehemaligen Paracelsus Klinik verhindert werden, der negative Folgen für die Entwicklung des Kurgebietes 240 Bismarckhöhe Bad Ems haben könnte.



Bestand



Planung
1. Änderung im Bereich der Zone 1 –
Paracelsus-Klinik des Bebauungsplans

Die 1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik des Bebauungsplans

2.2 Bereich „Ehemalige Paracelsus Klinik“

Das Gebäude der ehemaligen Paracelsus - Klinik steht zurzeit leer.

Die zulässige Grundstücksnutzung AKH (Akutkrankenhaus) wird geändert.

Für diese Nutzung besteht unter Berücksichtigung des Strukturwandels im Kur- und Gesundheitswesen voraussichtlich kein Bedarf.

Ohne Bebauungsplanänderung besteht die Gefahr eines Leerstandes, mit negativen Auswirkungen auf das " Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems"

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen - Änderungen

Es soll die Planungsrechtliche Festsetzung, Art und Maß der baulichen Nutzung, hier Zweckbestimmung von Akutkrankenhaus (AKH) zu Büro und Medizin (BM) geändert werden.

Angestrebt wird eine Nutzung, die sich mit dem Charakter eines Kurgebietes verträgt und die keine störenden Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung zur Folge hat.

Als Nutzungen bieten sich zum Beispiel Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kur- und Erholungsheime, Arztpraxen und Büronutzung an.

Dem Kurbetrieb dienen auch Anlagen für soziale Zwecke. Zu den sozialen Einrichtungen gehören auch das altersgerechte und / oder das betreute Wohnen. Zeitgemäß sind auch Wohnungen für Betriebsangehörige.

Die Nähe zu den Kureinrichtungen und zur ärztlichen Versorgung kann hier Synergien herstellen. Zur Verbesserung des Kurbetriebes und der Wohnqualität in den umgrenzenden Wohngebieten werden die Flächen für den Luftverkehr "Landeplatz Rettungshubschrauber" in Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW- Stellplätze) geändert.

Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die im Bebauungsplan Zone 1 -Paracelsus Klinik- ausgewiesene Stellplatzfläche erweitert.

2.4 Teil B 1 Denkmalrechtliche Festsetzungen

Nach Beendigung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden wird Teil B1 Denkmalrechtliche Festsetzungen neu in "Textlichen Festsetzungen 1. Änderung im Bereich der Zone 1 Paracelsus-Klinik" aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im denkmalrechtlichen Geltungsbereich der Kulturdenkmäler „Bismarckturm“ und „Obergermanisch-Rätischer Limes“ (§ 4 Abs. 1 DSchG).

3.0 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Ems plant, zur Verhinderung des langfristigen Leerstandes der Flächen der ehemaligen Paracelsus - Klinik, zusammen mit dem neuen Eigentümer der ehemaligen Klinik, eine zeitgemäße und perspektivische Neunutzung des Areals des Bereichs Zone 1 -Paracelsus – Klinik.

Im Rahmen der Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Verträglichkeit mit den anderen Festsetzungen des Bebauungsplans "Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems" gegeben.

Ausgefertigt:
Bad Ems, den

Olive Krügel
Stadtbürgermeister

