

Niederschrift
zur 26. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für
Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss)

Sitzungstermin:	Dienstag, 09.05.2023
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:23 Uhr
Ort, Raum:	im großen Sitzungssaal (Zi. 119) des Rathauses der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, Bad Ems
veröffentlicht:	Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 18/2023

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von

Herr Oliver Krügel

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Michael Brüggemann

Herr Thomas Fischbach

Herr Bernd Geppert

Herr Peter Hauth

- als Vertreter von Herrn Ulrich Schneider -

Herr Ernst Heilig

Herr Bernd Heinz

Herr Serdar Koparan

Herr Adrianus Wouter Maarschalkerweerd

Herr Peter Meuer

Frau Elfriede Schmidt

Von den Beigeordneten

Herr Günter Wittler

- 2. Beigeordneter, mit Ratsmandat -

Herr Michael Spielmann

- 3. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

Es fehlen:

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Dirk Beckenbach

- entschuldigt -

Herr Viktor Denk

- entschuldigt -

Frau Jennifer Gödtel-Dragon

- entschuldigt -

Frau Alexandra Keller

- entschuldigt - als Vertreterin von Herrn Viktor
Denk -

Herr Maximilian Klemmer

- entschuldigt -

Herr Ulrich Schneider

- entschuldigt -

Von den Beigeordneten

Herr Frank Ackermann

- entschuldigt - Erster Beigeordneter, ohne
Ratsmandat -

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

1. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Bauangelegenheiten
 - 2.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 12
Nutzungsänderung Erdgeschoss zu Café
Vorlage: 3 DS 16/ 0484
 - 2.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Karl-Busch-Straße 19
Teilumbau eines Einfamilienhauses
Vorlage: 3 DS 16/ 0487
 - 2.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Rullsbach 2
Errichtung zweier Zwerchhäuser und Fassadenänderung
Vorlage: 3 DS 16/ 0488
 - 2.4. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 7
Nutzungsänderung Nebengebäude und Lüftungsgesuch Hauptgebäude
Vorlage: 3 DS 16/ 0489
 - 2.5. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 38
Neubau Seniorenzentrum, hier: Antrag auf Abweichung
Vorlage: 3 DS 16/ 0491
 - 2.6. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mergelkaut 3
Nutzungsänderung: Stall zu Wohnhaus
Vorlage: 3 DS 16/ 0493
 - 2.7. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Weidhellweg 5
Errichtung Anbaubalkon
Vorlage: 3 DS 16/ 0494
3. Erwägung und ggf. Vorberatungen für den evtl. Erlass einer Stellplatzsatzung für die Stadt Bad Ems
4. Grundstücksangelegenheiten - vorsorglich -
5. Kindertagesstättenangelegenheiten - vorsorglich -
6. Umweltangelegenheiten - vorsorglich -
7. Tourismus- und Weiterbeangelegenheiten - vorsorglich -
8. Auftragsvergaben - vorsorglich -
9. Verkehrsangelegenheiten - vorsorglich -
10. Anträge der Fraktionen
 - Antrag der Fraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN betreffend Ausschreibung des
- 10.1. Förderpreises Naturnahe Gartenparadiese für Bad Ems
11. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde

12. Mitteilungen und Anfragen
13. Verschiedenes

Protokoll:

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Öffentlicher Teil**TOP 1 Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Der Vorsitzende teilt mit, dass in der letzten Sitzung folgende mitteilungspflichtigen Beschlüsse im nicht öffentlichen Teil der Sitzung gefasst wurden:

Das der Stadt Bad Ems gem. § 24 BauGB zustehende Vorkaufsrecht wurde in 2 Fällen nicht ausgeübt.

TOP 2 Bauangelegenheiten**TOP 2.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 12
Nutzungsänderung Erdgeschoss zu Café
Vorlage: 3 DS 16/ 0484**

Bei Ausschussmitglied Serdar Koparan liegt Sonderinteresse gem. § 22 Gemeindeordnung vor. Er verlässt den Sitzungstisch und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0484 vom 22.03.2023 und begrüßt als Gast Frau Sabine Kovats, Dipl.-Ing. (FH) Architektin (Antragstellerin).

Frau Kovats erläutert anschließend das Projekt „Café“ ausführlich.

Sie stellt unter anderem die geplanten Arbeiten anhand von Visualisierungen vor und kann eine Betreiberin des Cafés in Aussicht stellen, die gelernte Konditorin und Bad Emser Bürgerin ist. Die Bausubstanz beschreibt Frau Kovats als solide aber auch für einen Altbau typischerweise unvorhersehbar.

Der Vorsitzenden verweist hier auf die Stellungnahmen der unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Laupert) sowie der Sitemanagerin Welterbe (Frau Palotas) und verliest diese entsprechend.

Frau Kovats weiß um die bestehende Verantwortung gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude und dem Welterbe. Sie strebt hierzu die enge Zusammenarbeit und Absprache der Bautätigkeiten mit der Denkmalschutzbehörde an.

Zur Nutzung der Außenbereichsfläche wird eine entsprechende Absprache mit der Stadt Bad Ems angestrebt.

Die Ausschussmitglieder beraten die Möglichkeiten und stimmen dem Vorhaben einstimmig zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu einem Café in Bad Ems, Bahnhofstraße 12, Flur 83, Flurstück 37/3 her.

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.

Zur Nutzung der Außenbereichsfläche (Teilflächen Flurstücke 37/2 und 37/9) ist ein Sondernutzungsvertrag mit der Stadt Bad Ems zu schließen.

Auf die Stellplatzproblematik in der Stadt Bad Ems wird hingewiesen. Ein Stellplatznachweis ist entsprechend zu führen, die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung). Die Stadt Bad Ems stellt die Zustimmung zum Abschluss einer Stellplatzablösevereinbarung gem. § 47 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) in Verbindung mit der derzeit gültigen Stellplatzablösesatzung der Stadt Bad Ems zum Nachweis fehlender Stellplätze in Aussicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

Ausschussmitglied Serdar Koparan kehrt an den Sitzungstisch zurück.

**TOP 2.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Karl-Busch-Straße 19
Teilumbau eines Einfamilienhauses
Vorlage: 3 DS 16/ 0487**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0487 vom 30.03.2023.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Teilumbau eines bestehenden Einfamilienhauses in Bad Ems, Karl-Busch-Straße 19, Flur 80, Flurstück 53/12 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 2.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Rullsbach 2
Errichtung zweier Zwerchhäuser und Fassadenänderung
Vorlage: 3 DS 16/ 0488**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0488 vom 31.03.2023.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung zweier Zwerchhäuser und der Fassadenänderung eines bestehenden Wohngebäudes in Bad Ems, Rullsbach 2, Flur 108, Flurstück 39/4 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 2.4 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 7
Nutzungsänderung Nebengebäude und Lüftungsgesuch Hauptgebäude
Vorlage: 3 DS 16/ 0489**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0489 vom 03.04.2023.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten die Nutzungsänderung des Nebengebäudes zu einem Schulungsraum in Bad Ems, Wilhelmsallee 7, Flur 88, Flurstück 3/2 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	1

**TOP 2.5 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 38
Neubau Seniorenzentrum, hier: Antrag auf Abweichung
Vorlage: 3 DS 16/ 0491**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0491 vom 19.04.2023.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag und stimmen mehrheitlich gegen den Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stimmt gemäß § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO der beantragten Abweichungen zum Bauvorhaben „Errichtung eines Seniorenpflegezentrums“ in Bad Ems, Wilhelmsallee 38, Flur 94, Flurstück 4/27 zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	2
Nein:	6

Enthaltung:	4
-------------	---

**TOP 2.6 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mergelkaut 3
Nutzungsänderung: Stall zu Wohnhaus
Vorlage: 3 DS 16/ 0493**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0493 vom 25.04.2023.

Nach einer kurzen Aussprache wird folgender Beschluss gefasst.

Beschluss:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines ehemaligen Stalles zu einem Einfamilienhaus in Bad Ems, Mergelkaut 3, Flur 52, Flurstück 38/7 versagt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	-
Enthaltung:	2

**TOP 2.7 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Weidhellweg 5
Errichtung Anbaubalkon
Vorlage: 3 DS 16/ 0494**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0494 vom 18.04.2023.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Anbau-Balkons in Bad Ems, Weidhellweg 5, Flur 98, Flurstück 99/1 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 3 Erwägung und ggf. Vorberatungen für den evtl. Erlass einer
Stellplatzsatzung für die Stadt Bad Ems**

Der Vorsitzende erläutert die Erwägungen die für den Erlass einer Stellplatzsatzung für die Stadt Bad Ems sprechen.

Die Ausschusssmitglieder beraten die Möglichkeiten und erteilen der Verwaltung einstimmig den Auftrag zur Ausarbeitung einer Beschlussvorlage für den Erlass einer Stellplatzsatzung für die Stadt Bad Ems.

TOP 4 Grundstücksangelegenheiten - vorsorglich -

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 5 Kindertagesstättenangelegenheiten - vorsorglich -

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 6 Umweltangelegenheiten - vorsorglich -

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 7 Tourismus- und Welterbeangelegenheiten - vorsorglich -

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 8 Auftragsvergaben - vorsorglich -

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 9 Verkehrsangelegenheiten - vorsorglich -

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 10 Anträge der Fraktionen

TOP 10.1 Antrag der Fraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN betreffend Ausschreibung des Förderpreises Naturnahe Gartenparadiese für Bad Ems

Der Vorsitzende eröffnet den Tagesordnungspunkt und übergibt das Wort an die antragstellende Fraktion.

Ausschusssmitglied Adrianus Wouter Maarschalkerweerd erläutert den Antrag (siehe Anlage).

Der Vorsitzende unterstützt den Antrag und verweist in diesem Zusammenhang auf die Verantwortung der Stadt Bad Ems bezüglich des Klimaschutzes und die Möglichkeiten z.B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen „Schottergärten“ und ähnliches zu verbieten.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag und unterstützen diesen einstimmig.

TOP 11 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde

Ausschussmitglied Peter Hauth weist auf die Parkproblematik in der Wilhelmsallee im Bereich der Russisch-Orthodoxen Kirche, insbesondere an Wochenenden und während Veranstaltungen (Gottesdienst, Hochzeiten u. ä.) in dieser hin.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Situation seit längerem bekannt ist und hierzu bereits Gespräche mit dem Erzpriester Boris Zdrobau hinsichtlich einer Lösung geführt wurden. Der Rat bitte die Situation und Möglichkeiten durch das Ordnungsamt erneut prüfen zu lassen.

Ausschussmitglied Peter Meuer weist auf den „Lagerplatz“ im Bereich Viktoriaallee / Ecke Remybrücke (vor Abschlusszaun Thermen-Hotel) hin und bittet die Verwaltung um Prüfung der Eigentumsverhältnisse sowie der Möglichkeiten hier Abhilfe zu schaffen.

TOP 12 Mitteilungen und Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 13 Verschiedenes

Ausschussmitglied Peter Hauth fragt, ob und welche zukünftige Nutzung des Pavillons am Bahnhofplatz (ehemalige Tourist Info) geplant ist und weist in diesem Zusammenhang auch auf die fehlende Grundversorgung im Bereich Hauptbahnhof, Auf dem Spieß und Lahnstraße hin.

Der Vorsitzende verweist auf die durch die Bauverwaltung aktuell laufende Prüfung bezüglich einer Nutzung des Pavillons als Sanitäreanlage (mit WC, Duscmöglichkeit etc.).

Die schlechte Versorgungslage im oberen Stadtteil der Stadt Bad Ems ist seit Langem bekannt und leider konnte hier bisher trotz vieler Bemühungen keine Lösung gefunden werden. Der Vorsitzenden bietet an, erneut Gespräche mit Frau Pia Pilger (kommunale Wirtschaftsförderung) aufzunehmen und diese um die Entwicklung möglicher Konzepte zu bitten.