

Niederschrift
zur 29. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für
Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss)

Sitzungstermin:	Dienstag, 07.11.2023
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:34 Uhr
Ort, Raum:	im großen Sitzungssaal (Zi. 119) des Rathauses der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, Bad Ems
veröffentlicht:	Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 44/2023

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von

Herr Oliver Krügel

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Dirk Beckenbach

Herr Michael Brüggemann

Herr Viktor Denk

- bis 19:08 Uhr, TOP 10 -

Herr Thomas Fischbach

Herr Bernd Geppert

Herr Bernd Heinz

Vertretung für Frau Jennifer Gödtel-Dragon

Herr Hans Lahnstein

Herr Adrianus Wouter Maarschalkerweerd

Herr Peter Meuer

Frau Elfriede Schmidt

Herr Ulrich Schneider

Von den Beigeordneten

Herr Frank Ackermann

- ab 18:13 Uhr, TOP 2, Erster Beigeordneter,
ohne Ratsmandat -

Herr Günter Wittler

- 2. Beigeordneter, mit Ratsmandat -

Herr Michael Spielmann

- 3. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

Von der Verwaltung

Herr Thorsten Heinz

- GB 3; Schriftführer -

Es fehlen:

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Ernst Heilig

- entschuldigt -

Herr Maximilian Klemmer

- entschuldigt -

Herr Serdar Koparan

- entschuldigt -

Frau Elke Ruppert

- als Vertreterin von Herrn Ernst Heilig,
entschuldigt -

Der Vorsitzende bittet vorab um Ergänzung der Tagesordnung um einen weiteren Tagesordnungspunkt unter TOP 3.5 der Bauangelegenheit.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Ergänzung ohne Einwände zu.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Beratung und Beschlussfassung zu dem Thema "Schwellenwerte" in Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau
Vorlage: 3 DS 16/ 0548
3. Bauangelegenheiten
 - 3.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Auf dem Spieß 1
Neubau Mehrfamilienhaus
Vorlage: 3 DS 16/ 0541
 - 3.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 18
Errichtung Vordach, Anbaubalkon und Carport
Vorlage: 3 DS 16/ 0543
 - 3.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schillerallee 1A
Errichtung Warenautomat
Vorlage: 3 DS 16/ 0544
 - 3.4. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Auf der Pütz 8
Erweiterung und Sanierung Schulpavillon und Neubau Abstellraum
Vorlage: 3 DS 16/ 0549
 - 3.5. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 38
Neubau Seniorenzentrum, hier: Antrag auf Abweichung
4. Grundstücksangelegenheiten - vorsorglich -
5. Kindertagesstättenangelegenheiten - vorsorglich -
6. Umweltangelegenheiten - vorsorglich -
7. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten - vorsorglich -
8. Auftragsvergaben - vorsorglich -
9. Verkehrsangelegenheiten - vorsorglich -
10. Anträge der Fraktionen
 - 10.1. Antrag der FWG-Fraktion vom 31.10.2023 betreffend Änderung und Modifizierung der Bebauungspläne "An der Wipsch - Teil 'Ost'" sowie "Alte Kemmenauer Straße/Otto-Balzer-Straße"

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 bzw. § 32 DSchG zustehende Vorkaufsrecht wurde nicht ausgeübt.

Dem Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Ems und dem Vorhabenträger wurde zugestimmt.

**TOP 2 Beratung und Beschlussfassung zu dem Thema "Schwellenwerte" in Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau
Vorlage: 3 DS 16/ 0548**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0548 vom 20.10.2023. Er verweist bezüglich der Berechnungsgrundlage der Schwellenwerte und der Differenzwerte der Ortsgemeinden auf die Anlage „Schwellenwertberechnung“ sowie auf die beigefügten Lagepläne mit den in Frage kommenden Flächen der Stadt Bad Ems.

Im Anschluss übergibt der Vorsitzende das Wort an Ausschussmitglied Ullrich Schneider, der im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit auch bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes eingebunden war.

Herr Schneider erläutert die Problematik der aktuell bestehenden Flächennutzungspläne und klärt über das Problem der „Überbevorratung“ von Wohnbauflächen einzelner Gemeinden auf.

Er führt weiterhin aus, dass der Flächennutzungsplan der vorbereitenden gemeindlichen Bauleitplanung dient, in dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dargestellt wird. Dieser hat keinerlei bindende oder rechtlich verpflichtende Wirkung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen werden anschließend durch Bebauungspläne für einzelne Teile des Gemeindegebiets konkretisiert und erst damit rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag und schlagen einstimmig die folgende Beschlussempfehlung vor.

Beschlussempfehlung:

Um eine Reduzierung entsprechend dem geforderten Schwellenwert vornehmen zu können, wird die Verwaltung gebeten, die jeweilige Größe der in Frage kommenden Wohnbauflächen anzugeben.

Der Bauausschuss empfiehlt zur Umsetzung des neuen Flächennutzungsplanes, die ausgewiesene Wohnbauflächen so zu reduzieren, dass aktuelle und zukünftige Planungen der Stadt Bad Ems nicht beschnitten werden. Zudem sollte die Umwandlung einzelner Bereiche in ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in Betracht gezogen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 3 Bauangelegenheiten
**TOP 3.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Auf dem Spieß 1
 Neubau Mehrfamilienhaus
 Vorlage: 3 DS 16/ 0541**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0541 vom 20.09.2023.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag und weisen auf die Stellplatzproblematik hin. Die Voraussetzungen zur Reduzierung der Stellplätze gemäß der Nr. 2.1 Abs. 2 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, wenn günstige Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel bestehen werden hier nicht als gerechtfertigt beurteilt.

Die Ausschussmitglieder ergänzen den Beschluss entsprechend.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohn- sowie 1 Gewerbeeinheiten in Bad Ems, Auf dem Spieß 1, Flur 79, Flurstücke 39/14 und 68/39 unter der Bedingung her, dass insgesamt 14 Stellplätze hergestellt werden. Die Stadt Bad Ems sieht die hier genannten Gründe zur Reduzierung der Stellplätze gem. der Nr. 2.1 Abs. 2 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, wenn günstige Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel bestehen werden als nicht gegeben an.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 3.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 18
Errichtung Vordach, Anbaubalkon und Carport
Vorlage: 3 DS 16/ 0543**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0543 vom 25.10.2023.

Ergänzend verweist der Vorsitzende auf die gegenwärtig erfolgte Abstimmung des Bauherrn / Planers mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge der Umplanung des ursprünglichen Vorhabens.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Vordaches und dem Einbau einer Haustür, der Errichtung eines Anbaubalkons sowie eines Doppel-Carports in Bad Ems, Wilhelmsallee 18, Flur 90, Flurstücke 2 und 46/1 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	2

**TOP 3.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schillerallee 1A
Errichtung Warenautomat
Vorlage: 3 DS 16/ 0544**

Ergänzend zur Vorlage wurde den Ausschussmitgliedern die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde (KV) als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0544 vom 25.10.2023.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bad Ems über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen - Werbeanlagensatzung (WAS) vom 16.03.2010 sowie in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe".

Die Ausschussmitglieder beurteilen daher den geplanten Standort für die städtebauliche Entwicklung des Ortsbildes als kritisch. Insbesondere hinsichtlich der besondere Anforderungen bezüglich des UNESCO Welterbes.

Zudem ist eine störende Häufung von Werbeanlagen / Warenautomaten zu befürchten.

Die Ausschussmitglieder geben ebenfalls zu bedenken, dass mit einem vermehrten Müllaufkommen zu rechnen sei und die Entsorgung letztendlich wieder in der Verantwortung der Stadt Bad Ems liegen könnte.

Die Ausschussmitglieder regen daher auch die Überarbeitung der „Werbeanlagensatzung“ hinsichtlich der Warenautomaten an.

Nach ausführlicher Beratung stimmen die Ausschussmitglieder **einstimmig gegen** den Beschlussvorschlag.

Zudem ergänzen die Ausschussmitglieder den Beschlussvorschlag wie folgt und stimmen dieser Ergänzung **einstimmig zu**.

Der geplante Standort ist für die städtebauliche Entwicklung des Ortsbildes als kritisch zu erachten. Insbesondere hinsichtlich der besondere Anforderungen bezüglich des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe".

Eine störende Häufung von Werbeanlagen / Warenautomaten ist zu befürchten.

Die Entsorgung eines erhöhten Müllaufkommens ist zu klären.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Warenautomaten in Bad Ems, Schillerallee 1A, Flur 79, Flurstück 32/3 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	-
Nein:	13
Enthaltung:	-

**TOP 3.4 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Auf der Pütz 8
Erweiterung und Sanierung Schulpavillon und Neubau Abstellraum
Vorlage: 3 DS 16/ 0549**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 16/ 0549 vom 25.10.2023.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung und Sanierung des bestehenden Schulpavillons sowie der Neubau eines Abstellraumes in Bad Ems, Auf der Pütz 8, Flur 107, Flurstück 47/4 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 3.5 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 38
Neubau Seniorenzentrum, hier: Antrag auf Abweichung**

Der Vorsitzende berichtet über die Anfrage des Antragstellers bezüglich einer erneuten Beratung der beantragten Abweichung zur festgesetzten Dacheindeckung.

Der Vorsitzende nimmt hierzu Bezug auf die Vorlage 3 DS 16/ 0491 vom 23.04.2023 und die Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) der Stadt Bad Ems am 09.05.2023 und dem hier mehrheitlich versagten Einvernehmen sowie die Beratung im Hauptausschuss der Stadt Bad Ems am 16.05.2023 und dem hier einstimmig versagten Einvernehmen.

Der Bebauungsplan „Wilhelmsallee - 3. Änderung“ setzt im Teil B Nr. 1.3. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen fest, dass Gebäude mit Schiefer oder in Farbe und Form schieferähnlichem Material einzudecken sind.

Die Ausführung der Walmdächer erfolgte zwischenzeitlich bereits als Foliendach in granitschwarz (ähnlich RAL 7011). Aus Sicht des Antragstellers fügt sich das Gebäude unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung auch weiterhin in die Umgebungsbebauung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Der Vorsitzende stellt eine erneute Beratung und Beschlussfassung zur Diskussion.

Nach Beratung der Ausschussmitglieder sehen diese von einer erneuten Beratung ab und sprechen sich weiterhin einstimmig **gegen** eine mögliche Abweichung aus.

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 FWG-Fraktion vom 31.10.2023 betreffend Änderung und Modifizierung der Bebauungspläne "An der Wipsch - Teil 'Ost'" sowie "Alte Kemmenauer Straße/Otto-Balzer-Straße"

Der Vorsitzende eröffnet den Tagesordnungspunkt und erläutert die aktuelle vorliegende Situation in den beiden Plangebiete „Alte Kemmenauer Straße / Otto-Balzer-Straße (BW-Schule)“ und „An der Wipsch - Bereich Ost“.

Der Vorsitzende berichtet weiterhin über die intensiven Planungstätigkeiten aller Beteiligten und lädt die Ausschussmitglieder zur nächsten Stadtratssitzung am 05.12.2023 ein, in der der Investor die aktuellen Planungen für den Bereich „An der Wipsch – Bereich Ost“ vorstellen möchte.

Eine fortführende Beratung des Antrages ist dann im Anschluss an die Stadtratssitzung in der nächsten Sitzungsrunde der Stadt Bad Ems vorgesehen.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Antrag positiv auf und stimmen dem geplanten weiteren Vorgehen zu.

TOP 11 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde

Ein Ausschussmitglied weist auf die Verkehrsproblematik im Bereich der Bushaltestelle in der Marktstraße (am Friedhof) während der Stoßzeiten hin und bittet um Prüfung, ob hier eine Verlegung möglich ist.

Die Ausschussmitglieder weisen auf die in Verbindung mit dem Glasfaserausbau unzureichenden Absicherungsmaßnahmen einzelner Baustellen hin.

Als besonderer Gefahrenpunkt nennt ein Ausschussmitglied den Bereich Arzbacher Straße (Höhe Ernst-Born-Schule) wo eine „Baugrube“ den kompletten Gehweg versperrt. Unter anderem wird dieser vor und nach der Schule von Grundschulkindern genutzt, die dann auf die Fahrbahn ausweichen müssen.

Der Vorsitzende bitte um Weiterleitung und Bearbeitung durch das Ordnungsamt.

TOP 12 Mitteilungen und Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 13 Verschiedenes

Ausschussmitglied Bernd Heinz bittet um Prüfung, ob eine unzulässige Überbauung (Aufschüttungen) benachbarter Flurstücke im Bereich der neu errichteten Gabionenwänden (Auf dem Spieß) vorliegt.

Der Vorsitzenden bitte die Bauverwaltung um Prüfung, ggfls. vor Ort.