

Niederschrift

zur 3. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss)

Sitzungstermin: Dienstag, 11.03.2025

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:26 Uhr

Ort, Raum: im großen Sitzungssaal (Zi. 119) des Rathauses der
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, Bad
Ems

veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 10/2025

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von

Herr Oliver Krügel

Stadtbürgermeister

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Uwe Bauer
Herr Dirk Beckenbach
Frau Inge Beisel
Herr Manfred Brückmann
Herr Bernd Heinz
Herr Serdar Koparan
Herr Peter Meuer
Herr Ulrich Schneider
Herr Michael Spielmann
Herr Markus Wieseler
Herr Marcus Wissgott
Herr Achim Wunsch

Vertretung für Herrn Held, Michael

Von den Beigeordneten

Herr Bernd Geppert

- 2. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

Herr Birk Utermark

- 3. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

Von der Verwaltung

Herr Thorsten Heinz

- GB 3; Schriftführer -

Es fehlen:

Von den Ausschussmitgliedern

Frau Iris Brahm
Herr Michael Held
Herr Hans Lahnstein

- entschuldigt -

- entschuldigt -

- entschuldigt -

Von den Beigeordneten

Herr Frank Ackermann

- Erster Beigeordneter, ohne Ratsmandat
entschuldigt -

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

2. Bebauungsplan "Im Walme / Alte Kemmenauer Straße" der Stadt Bad Ems
 hier: 1. Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken.
 2. Beschluss zur Änderung der Planung.
 3. Beschluss Offenlage / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
 Vorlage: 3 DS 17/ 0075

- 2.2. Beratung und Beschlussfassung

3. Bebauungsplanentwurf "Grisselberg" der Stadt Bad Ems
 hier: 1. Zustimmung zur vorgelegten Planung.
 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 Vorlage: 3 DS 17/ 0078

4. Bebauungsplan "An der Wipsch" - 4. Änderung - der Stadt Bad Ems
 hier: 1. Beschluss zur Würdigung der im Rahmen Offenlage gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken.
 2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplan nach §10 (1) und (3) BauGB
 Vorlage: 3 DS 17/ 0074

5. Bauangelegenheiten

- 5.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Lahnstraße 73
 Nutzungsänderung: 3 x Wohnung zu Ferienwohnung
 Vorlage: 3 DS 17/ 0069

- 5.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 87
 Nutzungsänderung: Drogeriemarkt zu 24/7 Fitnessstudio
 Vorlage: 3 DS 17/ 0071

- 5.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Viktoriaallee 5
Nutzungsänderung: Wohnungen zu Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0072
- 5.4. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Viktoriaallee 3
Errichtung von Werbeanlagen
Vorlage: 3 DS 17/ 0073
- 5.5. Sachstand Fitnessparcours
- 6. Grundstücksangelegenheiten
- 6.1. Steganlagen an der Lahn
- 7. Kindertagesstättenangelegenheiten
- 8. Umweltangelegenheiten - vorsorglich -
- 9. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten - vorsorglich -
- 10. Auftragsvergaben - vorsorglich -
- 11. Verkehrsangelegenheiten - vorsorglich -
- 12. Anträge der Fraktionen
- 13. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde
- 14. Mitteilungen und Anfragen
- 15. 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 keine mitteilungspflichtigen Beschlüsse im nicht öffentlichen Teil der Sitzung gefasst worden sind.

TOP 2 Bebauungsplan "Im Walme / Alte Kemmenauer Straße" der Stadt Bad Ems hier:

- 1. Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken.**
 - 2. Beschluss zur Änderung der Planung.**
 - 3. Beschluss Offenlage / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**
- Vorlage: 3 DS 17/ 0075**

Der Vorsitzende ruft den Tagesordnungspunkt auf und stellt vor Einstieg in die Beratungen zunächst die Frage, ob bei den anwesenden Ausschussmitgliedern bei der Beratung und Beschlussfassung Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) vorliegen.

Nachdem hierauf keines der Ausschussmitglieder Ausschließungsgründe anzeigt, teilt der Vorsitzende mit, dass nach seiner Auffassung und einer Vorprüfung seitens der Verwaltung bei Ausschussmitglied Uwe Bauer bei diesem Punkt Ausschließungsgründe vorliegen. Das Ausschussmitglied ist gegenteiliger Auffassung und verneint für seine Person das Vorliegen von Ausschließungsgründen.

Da somit gegenteilige Auffassungen über das Vorliegen von Ausschließungsgründen bestehen, liegt ein sog. Zweifelsfall i.S.d. § 22 Abs. 5 Satz 2 GemO vor. Es schließt sich daher zunächst das Verfahren nach dieser Vorschrift an. Danach hat der Ausschuss in nichtöffentlicher Sitzung nach Anhörung des betroffenen Ausschussmitglieds in dessen Abwesenheit eine Entscheidung darüber zu treffen, ob Ausschließungsgründe bestehen.

Der Vorsitzende schließt zunächst die Öffentlichkeit der Sitzung aus; die anwesenden Zuhörer verlassen daher den Sitzungsraum.

Öffentlicher Teil

2. **Bebauungsplan "Im Walme / Alte Kemmenauer Straße" der Stadt Bad Ems**
 hier: 1. Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken.
 2. Beschluss zur Änderung der Planung.
 3. Beschluss Offenlage / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
 Vorlage: 3 DS 17/ 0075

TOP 2.2 Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende stellt anschließend die Öffentlichkeit der Sitzung wieder her. Ausschussmitglied Bauer wechselt in den für die Zuhörer bestimmten Teil des Sitzungsraumes und nimmt daher an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Anschließend wird mit der Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt begonnen.

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0075 vom 03.02.2025.

Nach ausführlicher Beratung stimmen die Ausschussmitglieder dem folgenden Beschlussvorschlag zu.

Beschlussvorschlag:

- Zu 1. Auf Grund der Ausführungen des Planungsbüros und nach ausführlicher Abwägung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken beschließt der Rat der Stadt Bad Ems die vom Fachplaner vorformulierten Beschlüsse.**
- Zu 2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplanentwurf mit den bereits eingearbeiteten Änderungen.**
- Zu 3. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "Im Walme / Alte Kemmenauer Straße" der Stadt Bad Ems für die Dauer eines Monats, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB als gemeinsames Verfahren beschlossen.**

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	1
Enthaltung:	3

Ausschussmitglied Uwe Bauer kehrt an den Sitzungstisch zurück.

- TOP 3 Bebauungsplanentwurf "Grisselberg" der Stadt Bad Ems**
hier: 1. Zustimmung zur vorgelegten Planung.
2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form
einer Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 3 DS 17/ 0078

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0078 vom 18.02.2025.

Das Planungsbüro sowie der Vorhabenträger beantworten den Ausschussmitglieder ausführlich auf deren Fragen. Abschließend stimmen diese dem Antrag einstimmig zu.

Beschlussvorschläge:

- 1. a) Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, Stand: 01.2025, wird zugestimmt.**
- 2. Es wird beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**
- 3. Es wird beschlossen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

- TOP 4 Bebauungsplan "An der Wipsch" - 4. Änderung - der Stadt Bad Ems**
hier: 1. Beschluss zur Würdigung der im Rahmen Offenlage gemäß
§ 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4
Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken.
2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplan nach §10 (1) und (3) BauGB
Vorlage: 3 DS 17/ 0074

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0074 vom 25.02.2025 und übergibt das Wort an Herrn Hachenberg und Herrn Schneider vom Planungsbüro Stadt-Land-Plus.

Herr Hachenberg übergibt nach ersten einführenden Ausführungen das Wort an Herrn Schneider.

Herr Schneider erläutert kurz die Würdigungen / Abwägungen die im aktuellen Planungsstand nach der Offenlage zu berücksichtigen waren. Hier u.a. Hinweise der KV zu redaktionellen Ergänzungen im Bebauungsplandtext, Ergänzungen zum Lärmschutz sowie Hinweise zur Verkehrssituation durch den VCD Bad Ems.

Anschließend stellen sich Herr Hachenberg und Herr Schneider den Fragen der Ausschussmitglieder.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag ausführlich und stimmen einstimmig für den Satzungsbeschluss.

Beschlussvorschlag:

1. **Auf Grund der Ausführungen des Planungsbüros und nach ausführlicher Abwägung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken beschließt der Rat der Stadt Bad Ems die vom Fachplaner vorformulierten Beschlüsse.**
2. **Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan „An der Wipsch“ – 4. Änderung – der Stadt Bad Ems als Satzung beschlossen.**

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 5 Bauangelegenheiten

TOP 5.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Lahnstraße 73

Nutzungsänderung: 3 x Wohnung zu Ferienwohnung

Vorlage: 3 DS 17/ 0069

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0069 vom 13.01.2025.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung von drei Wohneinheiten zu drei Ferienwohnungen in Bad Ems, Lahnstraße 73, Flur 78, Flurstück 29 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 5.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 87
Nutzungsänderung: Drogeriemarkt zu 24/7 Fitnessstudio
Vorlage: 3 DS 17/ 0071

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0071 vom 28.01.2025.

Nach einer kurzen Aussprache wird folgender Beschluss gefasst.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des bestehenden Drogeriemarktes zu einem 24/7 Fitnessstudio in Bad Ems, Römerstraße 87, Flur 98, Flurstücke 21/8 und 23/6 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	1

TOP 5.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Viktoriaallee 5
Nutzungsänderung: Wohnungen zu Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0072

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0072 vom 04.02.2025.

Die Ausschussmitglieder weisen ergänzend auf die aktuelle Häufung von Nutzungsänderungen zu Ferienwohnungen hin und beauftragen die Verwaltung,

- aktuelle Zahlen der Stadt Bad Ems (Anzahl Ferienwohnungen, Steuereinnahme, etc.) sowie
- die Voraussetzungen und Möglichkeiten zum Erlass einer „Zweckentfremdungssatzung“

für eine weiterführende Beratung zusammenzustellen.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohnung zu 3 Ferienwohnungen in Bad Ems, Viktoriaallee 5, Flur 92, Flurstück 51 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 5.4 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Viktoriaallee 3
Errichtung von Werbeanlagen
Vorlage: 3 DS 17/ 0073**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0073 vom 27.01.2025.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung von 3 Werbeanlagen in Bad Ems, Viktoriaallee 3, Flur 92, Flurstücke 48 und 49 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 5.5 Sachstand Fitnessparcours

Der Vorsitzende teilt mit, dass die bereits auf der „Kalkspitze“ montierten Geräte inzwischen zurückgebaut und im Bauhof eingelagert wurden. Zudem geht er auf die Hintergründe für den Rückbau und die baurechtliche Bewertung des Projekts ein.

Als neuen Standort konnte in Ansprache mit dem Staatsbad (Herrn Deusner) und der Stadt Bad Ems (Bauhof) die Grünfläche hinter dem Spielplatz auf der Bismarckhöhe (Nähe Bismarckturm) gefunden werden.

Aktuell werden noch die rechtlichen Fragen (Baugenehmigung, etc.) durch das Staatsbad sowie den Bauhof geklärt, so dass möglichst kurzfristig die Montage der Geräte erfolgen kann.

Nach Rücksprache mit der „Gerätestifterin“ wird die Standortwahl der Stadt überlassen. Der alte Standort wurde ohnehin hinsichtlich der Attraktivität in Frage gestellt.

Nach einer kurzen Aussprache stimmen die Ausschussmitglieder der Umsetzung des Fitnessparcours am neuen Standort einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 6 Grundstücksangelegenheiten

TOP 6.1 Steganlagen an der Lahn

Der Vorsitzende berichtet vom aktuellen Sachstand zur Vermietung der städtischen Steganlagen (Gesamtanlage „Carl-Heyer-Promenade“) sowie deren baulichen Zustand.

Leider ist der Abschluss des Mietvertrages bisher noch nicht zustande gekommen (voraussichtlich in 2026), so dass die geplanten Ertüchtigungsarbeiten - *die der Mieter vornehmen sollte* - noch nicht ausgeführt wurden.

Um eine Vermietung durch die Stadt Bad Ems in 2025 möglich zu machen, hat der Vorsitzende daher den Bauhof beauftragt, zu prüfen welche Maßnahmen zum Erhalt der Nutzbarkeit der Anlagen zwingend notwendig sind.

Nach Prüfung der Stege ist zumindest die Erneuerung der elektrischen Anschlüsse zwingend erforderlich. Das inzwischen vorliegende Angebot für die Instandsetzung der Elektrik beläuft sich auf gut 5.000,- Euro.

Die Ausschussmitglieder stimmen den notwendigen Instandsetzungsarbeiten sowie deren Beauftragung durch den Vorsitzenden einstimmig zu.

TOP 7 Kindertagesstättenangelegenheiten

Der Vorsitzende berichtet vom Fortschritt der Arbeiten am Kindergarten „Römergarten“ und übergibt das Wort an Ausschussmitglied Serdar Koparan (ausführendes Planungsbüro).

Herr Koparan gibt einen kurzen Abriss zum bisherigen Projektablauf sowie den noch anstehenden Arbeiten. Er sieht das Projekt auf der Zielgeraden und kann mitteilen, dass sowohl der Kosten- als auch der Zeitrahmen weitestgehend eingehalten werden können.

Ergänzend berichtet er von den Absichten des Eigentümers, die Fassade (Römerstraße) instand zu setzen (Ausbesserungen, Anstrich, ...) sowie die Passage zu ertüchtigen (Überdachung, Beleuchtung, ...).

Abschließend bietet Herr Koparan den Ausschussmitgliedern eine Baustellenführung an. Die Ausschussmitglieder zeigen hier reges Interesse. Ein Termin soll vereinbart werden.

TOP 8 Umweltangelegenheiten - vorsorglich –

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 9 Tourismus- und Welterbeangelegenheiten - vorsorglich –

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 10 Auftragsvergaben - vorsorglich –

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 11 Verkehrsangelegenheiten - vorsorglich –

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 12 Anträge der Fraktionen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 13 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 14 Mitteilungen und Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 15 Verschiedenes

Unter Verschiedenes werden folgende Anfragen gestellt,

> Ein Ausschussmitglied weist auf den enormen Autoverkehr auf dem Verbindungsweg (**Fußweg**) zwischen Taunusallee und Kurwaldbahn / Bismarckturm hin.

Die Vorsitzende will die fehlende „Poller“ durch den Bauhof wieder aufstellen lassen und die Sperrung wiederherstellen.

> Ein Ausschussmitglied fragt, ob für die gefälltten Bäume am Friedhofsparkplatz Ersatzpflanzungen vorgesehen sind.

Die Vorsitzende verneint dies und verweist auf die neu geschaffenen Parkplätze, die zur Entlastung der angespannten Parksituation am Friedhof beitragen.

> Ein Ausschussmitglied weist im Zusammenhang mit dem neuen Standort des Fitnessparcours auf den maroden „Trimm-Dich-Pfad“ in unmittelbarer Nähe hin.

Der Vorsitzende sowie ein Ausschussmitglied können hierzu berichten, dass die Geräte durch das Staatsbad abgebaut wurden und aktuell saniert bzw. erneuert werden. Diese sollen in Naher Zukunft wieder an selber Stelle installiert werden.