

**Niederschrift**  
**zur gemeinsame öffentlichen/nicht öffentlichen 6. Sitzung des**  
**Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt**  
**(Bauausschuss) sowie des Hauptausschusses (7.)**

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 19.08.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:38 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	im großen Sitzungssaal (Zi. 119) des Rathauses der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, Bad Ems
<b>veröffentlicht:</b>	Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 33-2025

**Anwesend sind:**

**Unter dem Vorsitz von**

Herr Oliver Krügel BA + HA - Stadtbürgermeister

**Von den Ausschussmitgliedern**

Herr Uwe Bauer	BA
Herr Dirk Beckenbach	BA sowie als Vertreter von Frau Jennifer Kög- ler im HA
Frau Inge Beisel	BA + HA
Herr Manfred Brückmann	BA + HA
Herr Viktor Denk	BA
Herr Rüdiger Glodek	HA sowie als Vertreter von Herrn Michael Spielmann im BA
Herr Michael Held	BA, sowie als Vertreter von Herrn Bernd He- wel im HA
Herr Daniel Krügel	BA
Herr Peter Meuer	BA + HA
Herr Klaus Ohnhäuser	BA, Vertretung für Herrn Bernd Heinz
Herr Ulrich Schneider	BA
Herr Markus Wieseler	BA + HA
Herr Marcus Wisgott	BA
Herr Achim Wunsch	BA + HA

**Von den Beigeordneten**

Herr Frank Ackermann	- Erster Beigeordneter, ohne Ratsmandat, BA + HA -
Herr Bernd Geppert	- 2. Beigeordneter, ohne Ratsmandat, BA + HA -
Herr Birk Utermark	- 3. Beigeordneter, ohne Ratsmandat, BA + HA -

**Es fehlen:**

**Von den Ausschussmitgliedern**

Herr Igor Bandur

Herr Bernd Heinz

Herr Bernd Hewel

Frau Jennifer Kögler

Herr Michael Spielmann

HA, - entschuldigt -

BA, - entschuldigt -

HA - entschuldigt -

HA, - entschuldigt -

BA , - entschuldigt -

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

1. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Vorstellung Arbeitsstand Verkehrskonzept
3. Bebauungsplan "Mittlere Römerstraße" - 1. Änderung - der Stadt Bad Ems  
hier: Aufstellungsbeschluss zum Verfahren des o.g. Bebauungsplanes gemäß §§ 2 ff.  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 3 DS 17/ 0134
4. Bauangelegenheiten
  - 4.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schulstraße 45  
Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung  
Vorlage: 3 DS 17/ 0123
  - 4.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Kirchgasse 10  
Nutzungsänderung: Garage zu Montagewerkstatt  
Vorlage: 3 DS 17/ 0126
  - 4.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Lahnstraße 28  
Umbau Treppenhaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0129
  - 4.4. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Steinbichlerweg 18  
Neubau Mehrfamilienhaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0131
  - 4.5. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 83  
Umbau und Erweiterung bestehendes Wohn- und Geschäftshaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0132
  - 4.6. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Ostpreußenstraße 19-23  
Errichtung 'Heizcontainer' (Pelletheizung)  
Vorlage: 3 DS 17/ 0133
5. Grundstücksangelegenheiten
6. Kindertagesstättenangelegenheiten
7. Umweltangelegenheiten
8. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten
9. Jahresrechnung 2024
  - 9.1. Genehmigung von außer- und überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen; Genehmigung von über das Ende des Haushaltsjahres 2024 hinaus geltender Haushaltsermächtigungen  
Vorlage: 3 DS 17/ 0118

- 9.2. Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2024 und Vortrag des Jahresfehlbetrages auf neue Rechnung  
Vorlage: 3 DS 17/ 0119
- 9.3. Entlastung des Stadtbürgermeisters und der Beigeordneten  
Vorlage: 3 DS 17/ 0120
10. Haushaltsangelegenheiten  
Bekanntgabe des Finanzberichts zum 30.06.2025
- 10.1. Vorlage: 3 DS 17/ 0127  
1. Nachtragshaushaltssatzung und -plan der Stadt Bad Ems für das Haushaltsjahr 2025
- 10.2. Vorlage: 3 DS 17/ 0130
11. Auftragsvergaben
12. Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen oder ähnlichen Zuwendungen
13. Verkehrsangelegenheiten
14. Anträge der Fraktionen
15. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde
16. Mitteilungen und Anfragen
17. Verschiedenes
- 17.1. Treppenaufgang Bahnhofsplatz
- 17.2. Sperrpfosten "Mainzer Gäßchen"
- 17.3. Kleinspielfeld Hasenkümpel
- 17.4. Diakonissenwohnheim (Alte Kemmenauer Straße)
- 17.5. Beschilderung Alte Kemmenauer Straße: Abzweig "scharfe Kurve"
- 17.6. Zukunft Paracelcus-Klinik
- 17.7. Zustand Mainzer Straße 3 + 6
- 17.8. Überwuchs Bürgersteig Weinberg / Oberer Flurweg

Sonnensegel Spielplatz Große Wiese  
17.9.

Barrierefreiheit im Stadtgebiet  
17.1  
0.

Zustand "weißes Pflaster" Römerstraße  
17.1  
1.

**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**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

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

Dem Konzept eines Vorhabenträgers zur städtebaulichen Entwicklung eines Gebietes in der Gemarkung der Stadt Bad Ems wurde dem Grunde nach zugestimmt. Die Verwaltung wurde mit den nächsten Schritten (Vorbereitung städtebaulicher Vertrag) beauftragt.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

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

Dem Konzept eines Vorhabenträgers zur städtebaulichen Entwicklung eines Gebietes in der Gemarkung der Stadt Bad Ems wurde dem Grunde nach zugestimmt. Die Verwaltung wurde mit den nächsten Schritten (Vorbereitung städtebaulicher Vertrag) beauftragt.

**TOP 2 Vorstellung Arbeitsstand Verkehrskonzept**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zunächst begrüßt der Vorsitzende Frau Dipl.-Ing. Jutta Schmidt-Eversheim und Herrn B.Eng. Patrick Berens (GF) vom Planungsbüro VERTEC, Koblenz, die für die Ausarbeitung des Verkehrskonzepts der Stadt Bad Ems verantwortlichen zeichnen.

Nach einleitenden Worten des Vorsitzenden zum bisherigen Ablauf und dem aktuellen Stand des Verkehrskonzeptes erläutert der Vorsitzende die weitere Vorgehensweise bis zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes.

Nach der heutigen Vorstellung des Arbeitsstandes sollen die bisher erarbeiteten „Maßnahmensteckbriefe“ an die einzelnen Fraktionen weitergegeben werden um

eine Bearbeitung, Beurteilung und insbesondere eine Priorisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen vorzunehmen.

Nach der Bearbeitung in den Fraktionen werden dann in einer Sondersitzung die Ergebnisse zusammengetragen, diskutiert und abgestimmt. Anschließend können die Maßnahmen auf den Weg gebracht werden.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Berens.

Herr Berens teilt zunächst mit, dass im Nachgang die erarbeiteten Ergebnisse in sogenannten „Maßnahmensteckbriefen“ den Fraktionen zugeleitet werden. Der aktuelle Bearbeitungsstand beruht auf der durchgeführten Bestandsaufnahme der örtlichen Situation (Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, Parksituation usw.) sowie dem Input aus der Bürgerbeteiligung und Politik. Daraus wurde ein Maßnahmenkatalog als Beratungsgrundlagen für die Stadt Bad Ems erarbeitet.

Die folgende Präsentation soll anhand einzelner „Maßnahmensteckbriefe“ einen Einblick in den Aufbau und die Methodik des Maßnahmenkataloges geben. Herr Berens hebt hervor, dass das Planungsbüro jetzt auf die Mitarbeit der Politik angewiesen ist, da diese eine mögliche Umsetzung der Maßnahmen am besten einschätzen und vor allem eine Priorisierung der Maßnahmen vornehmen kann.

Herr Berens übergibt das Wort an Frau Schmidt-Eversheim, die anhand ausgewählter „Maßnahmensteckbriefe“ einzelne Maßnahmen erläutert und hierzu auch auf Fragen der Ausschussmitglieder eingeht.

Anschließend übernimmt Herr Berens erneut das Wort und geht ausführlich auf die erfolgte Parkraumanalyse in der Stadt Bad Ems ein.

Der Vorsitzende verweist in diesem Zusammenhang auf die geplante Überarbeitung der „Parkraumgebührenordnung“ und bittet hierzu Herrn Berens (VERTEC) um Abgabe eines Angebotes zur Erstellung eines Parkraumkonzeptes. Herr Berens sieht hier eine Umsetzung in einem Zeitraum von ca. 3 Monaten als realistisch an.

Abschließend bedankt sich der Vorsitzende für die Vorstellung der Ergebnisse und verweist auf die nun erforderliche Umsetzung des „Arbeitsauftrages“ durch die Fraktionen.

## Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zunächst begrüßt der Vorsitzende Frau Dipl.-Ing. Jutta Schmidt-Eversheim und Herrn B.Eng. Patrick Berens (GF) vom Planungsbüro VERTEC, Koblenz, die für die Ausarbeitung des Verkehrskonzeptes der Stadt Bad Ems verantwortlichen zeichnen.

Nach einleitenden Worten des Vorsitzenden zum bisherigen Ablauf und dem aktuellen Stand des Verkehrskonzeptes erläutert der Vorsitzende die weitere Vorgehensweise bis zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes.

Nach der heutigen Vorstellung des Arbeitsstandes sollen die bisher erarbeiteten „Maßnahmensteckbriefe“ an die einzelnen Fraktionen weitergegeben werden um eine Bearbeitung, Beurteilung und insbesondere eine Priorisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen vorzunehmen.

Nach der Bearbeitung in den Fraktionen werden dann in einer Sondersitzung die Ergebnisse zusammengetragen, diskutiert und abgestimmt. Anschließend können die Maßnahmen auf den Weg gebracht werden.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Berens.

Herr Berens teilt zunächst mit, dass im Nachgang die erarbeiteten Ergebnisse in sogenannten „Maßnahmensteckbriefen“ den Fraktionen zugeleitet werden. Der aktuelle Bearbeitungsstand beruht auf der durchgeführten Bestandsaufnahme der örtlichen Situation (Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, Parksituation usw.) sowie dem Input aus der Bürgerbeteiligung und Politik. Daraus wurde ein Maßnahmenkatalog als Beratungsgrundlagen für die Stadt Bad Ems erarbeitet.

Die folgende Präsentation soll anhand einzelner „Maßnahmensteckbriefe“ einen Einblick in den Aufbau und die Methodik des Maßnahmenkataloges geben. Herr Berens hebt hervor, dass das Planungsbüro jetzt auf die Mitarbeit der Politik angewiesen ist, da diese eine mögliche Umsetzung der Maßnahmen am besten einschätzen und vor allem eine Priorisierung der Maßnahmen vornehmen kann.

Herr Berens übergibt das Wort an Frau Schmidt-Eversheim, die anhand ausgewählter „Maßnahmensteckbriefe“ einzelne Maßnahmen erläutert und hierzu auch auf Fragen der Ausschussmitglieder eingeht.

Anschließend übernimmt Herr Berens erneut das Wort und geht ausführlich auf die erfolgte Parkraumanalyse in der Stadt Bad Ems ein.

Der Vorsitzende verweist in diesem Zusammenhang auf die geplante Überarbeitung der „Parkraumgebührenordnung“ und bittet hierzu Herrn Berens (VERTEC) um Abgabe eines Angebotes zur Erstellung eines Parkraumkonzeptes. Herr Berens sieht hier eine Umsetzung in einem Zeitraum von ca. 3 Monaten als realistisch an.

Abschließend bedankt sich der Vorsitzende für die Vorstellung der Ergebnisse und verweist auf die nun erforderliche Umsetzung des „Arbeitsauftrages“ durch die Fraktionen.

**TOP 3      Bebauungsplan "Mittlere Römerstraße" - 1. Änderung - der Stadt Bad Ems  
hier: Aufstellungsbeschluss zum Verfahren des o.g. Bebauungsplanes gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 3 DS 17/ 0134**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende verweist zunächst auf den in der Vorlage vorliegenden Fehler hin. Es handelt sich hier um die 3. Änderung (nicht um die 1. Änderung) des Bebauungsplanes.

Er weist in diesem Zusammenhang zudem auf die im Verlauf der Sitzung zu beratenden Vorlagen 3 DS 17 / 0135 sowie 3 DS 17 / 0136 mit dem selben Fehler hin.

Der Vorsitzende erörtert anschließend die Vorlage 3 DS 17/ 0134 vom 05.05.2025.

Nach einer kurzen Aussprache wird dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

**Gemäß den §§ 2 ff. Baugesetzbuch wird mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittlere Römerstraße“ – 3. Änderung - der Stadt Bad Ems beschlossen.**

**Der räumliche Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes ist mit einer unterbrochenen schwarzen Linie im beigefügten katasteramtlichen Lageplanausschnitt umgrenzt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	15
Nein:	-
Enthaltung:	-

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende verweist zunächst auf den in der Vorlage vorliegenden Fehler hin. Es handelt sich hier um die 3. Änderung (nicht um die 1. Änderung) des Bebauungsplanes.

Er weist in diesem Zusammenhang zudem auf die im Verlauf der Sitzung zu beratenden Vorlagen 3 DS 17 / 0135 sowie 3 DS 17 / 0136 mit dem selben Fehler hin.

Der Vorsitzende erörtert anschließend die Vorlage 3 DS 17/ 0134 vom 05.05.2025.

Nach einer kurzen Aussprache wird dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

**Gemäß den §§ 2 ff. Baugesetzbuch wird mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittlere Römerstraße“ – 3. Änderung - der Stadt Bad Ems beschlossen.**

**Der räumliche Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes ist mit einer unterbrochenen schwarzen Linie im beigefügten katasteramtlichen Lageplanausschnitt umgrenzt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	-
Enthaltung:	-

## TOP 4 Bauangelegenheiten

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

### TOP 4.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schulstraße 45 Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung Vorlage: 3 DS 17/ 0123

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0123 vom 27.06.2025.

Aufgrund der in letzter Zeit vermehrten Anträge auf Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen bitten die Ausschussmitglieder die Verwaltung um Prüfung, ob und in wieweit eine regulierende Satzung (Zweckentfremdung von Wohnraum) von der Stadt Bad Ems erlassen werden kann.

Zudem wünschen sich die Ausschussmitglieder eine Aufstellung der bestehenden Ferienwohnungen (Anzahl, Einnahmen, usw.).

Abschließend wird folgender Beschluss gefasst.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohneinheit (2. Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Schulstraße 45, Flur 106, Flurstück 71/1 her.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	13
Nein:	1
Enthaltung:	1

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0123 vom 27.06.2025.

Aufgrund der in letzter Zeit vermehrten Anträge auf Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen bitten die Ausschussmitglieder die Verwaltung um Prüfung, ob und in

wieweit eine regulierende Satzung (Zweckentfremdung von Wohnraum) von der Stadt Bad Ems erlassen werden kann.

Zudem wünschen sich die Ausschussmitglieder eine Aufstellung der bestehenden Ferienwohnung (Anzahl, Einnahmen, usw.).

Abschließend wird folgender Beschluss gefasst.

**Beschluss:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohneinheit (2. Obergeschoss) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Schulstraße 45, Flur 106, Flurstück 71/1 her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
Nein:	1
Enthaltung:	1

**TOP 4.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Kirchgasse 10  
Nutzungsänderung: Garage zu Montagewerkstatt  
Vorlage: 3 DS 17/ 0126**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0126 vom 02.07.2025.

Zunächst berichtet der Vorsitzende über ihm zugetragene Beschwerden aus der Nachbarschaft. Es handele sich hier keineswegs um „gelegentliche Montagearbeiten“, sondern um einen Schreinerbetrieb, der bereits seit geraumer Zeit (min. 2 Jahre!) in unzulässiger Weise in der Garage betrieben wird.

Der Vorsitzende fragt die Ausschussmitglieder, ob diesen zum Sachverhalt Informationen bekannt sind und gibt das Wort frei.

Einzelne Ausschussmitglieder können die Informationen des Vorsitzende bestätigen. Hier wird eine Werkstatt betrieben und auch ihnen sei eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes bereits bekannt bzw. zugetragen worden. Ob und in wie weit ein Schreinereibetrieb dort zulässig ist und welche weiteren Auflagen bezüglich Immissions- und Emissionsschutz zu erfüllen sind, sei durch die Genehmigungsbehörde (KV) zu beurteilt und muss auch durch diese entsprechend geprüft werden.

Grundsätzlich sind die Ausschussmitglieder gegenüber Gewerbetreibenden jedoch immer offen und diese können sich hier eine gemeinsame Lösung und Unterstützung vorstellen (z. B. Standortsuche).

Nach einer ausführlichen Aussprache wird folgender Beschluss gefasst.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Nutzungsänderung einer Garage zu einer Montagewerkstatt (mit Lagerfläche) in Bad Ems, Kirchgasse 10, Flur 103, Flurstück 56 nicht her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	13
Nein:	1
Enthaltung:	-

## Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0126 vom 02.07.2025.

Zunächst berichtet der Vorsitzende über ihm zugetragene Beschwerden aus der Nachbarschaft. Es handele sich hier keineswegs um „gelegentliche Montagearbeiten“, sondern um einen Schreinerbetrieb, der bereits seit geraumer Zeit (min. 2 Jahre!) in unzulässiger Weise in der Garage betrieben wird.

Der Vorsitzende fragt die Ausschussmitglieder, ob diesen zum Sachverhalt Informationen bekannt sind und gibt das Wort frei.

Einzelne Ausschussmitglieder können die Informationen des Vorsitzende bestätigen. Hier wird eine Werkstatt betrieben und auch ihnen sei eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes bereits bekannt bzw. zugetragen worden. Ob und in wie weit ein Schreinereibetrieb dort zulässig ist und welche weiteren Auflagen bezüglich Immissions- und Emissionsschutz zu erfüllen sind, sei durch die Genehmigungsbehörde (KV) zu beurteilt und muss auch durch diese entsprechend geprüft werden.

Grundsätzlich sind die Ausschussmitglieder gegenüber Gewerbetreibenden jedoch immer offen und diese können sich auch eine gemeinsame Lösung und Unterstützung vorstellen (z. B. Standortsuche).

Nach einer ausführlichen Aussprache wird folgender Beschluss gefasst.

**Beschluss:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Nutzungsänderung einer Garage zu einer Montagewerkstatt (mit Lagerfläche) in Bad Ems, Kirchgasse 10, Flur 103, Flurstück 56 nicht her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
-----	---

Nein:	1
Enthaltung:	-

**TOP 4.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Lahnstraße 28  
Umbau Treppenhaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0129**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0129 vom 09.07.2025.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Umbau des bestehenden Treppenhauses in Bad Ems, Lahnstraße 28, Flur 84, Flurstück 51 her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	15
Nein:	-
Enthaltung:	-

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0129 vom 09.07.2025.

**Beschluss:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Umbau des bestehenden Treppenhauses in Bad Ems, Lahnstraße 28, Flur 84, Flurstück 51 her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.4 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Steinbichlerweg 18  
Neubau Mehrfamilienhaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0131**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0131 vom 06.01.2025 und begrüßt den Vorhabenträger im Publikum.

Ergänzend weist der Vorsitzende auf ein Telefongespräch mit dem Planer des Vorhabens hin, der ihm mündlich mitteilte, dass sich im Stellplatznachweis ein Fehler eingeschlichen hat und dieser entsprechend berichtigt nachgereicht wird.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag und stimmen den Beschlussvorschlag abschließend zu.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 Wohneinheiten) in Bad Ems, Steinbichlerweg 18, Flur 48, Flurstücke 46/2 und 47 nur unter der Voraussetzung her, dass die erforderliche Zahl an Stellplätzen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems (*erforderlich 6 Stellplätze*) nachgewiesen werden und entsprechend den Vorgaben der GarStellVO hergestellt werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	15
Nein:	-
Enthaltung:	-

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0131 vom 06.01.2025 und begrüßt den Vorhabenträger im Publikum.

Ergänzend weist der Vorsitzende auf ein Telefongespräch mit dem Planer des Vorhabens hin, der ihm mündlich mitteilte, dass sich im Stellplatznachweis ein Fehler eingeschlichen hat und dieser entsprechend berichtigt nachgereicht wird.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag und stimmen den Beschlussvorschlag abschließend zu.

**Beschluss:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 Wohneinheiten) in Bad Ems, Steinbichlerweg 18, Flur 48, Flurstücke 46/2 und 47 nur unter der Vorausset-**

zung her, dass die erforderliche Zahl an Stellplätzen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems (*erforderlich 6 Stellplätze*) nachgewiesen werden und entsprechend den Vorgaben der GarStellVO hergestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.5 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 83  
Umbau und Erweiterung bestehendes Wohn- und Geschäftshaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0132**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0132 vom 21.07.2025.

**Beschlussvorschlag:**

**Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes in Bad Ems, Römerstraße 83, Flur 98, Flurstücke 31/1 u.a. versagt.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	14
Nein:	1
Enthaltung:	-

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0132 vom 21.07.2025.

**Beschluss:**

**Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes in Bad Ems, Römerstraße 83, Flur 98, Flurstücke 31/1 u.a. versagt.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
-----	---

Nein:	1
Enthaltung:	-

**TOP 4.6 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Ostpreußenstraße 19-23  
Errichtung 'Heizcontainer' (Pelletheizung)  
Vorlage: 3 DS 17/ 0133**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0133 vom 22.07.2025.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines ‚Heizcontainers‘ (Pelletheizung) in Bad Ems, Ostpreußenstraße 19 - 23, Flur 74, Flurstück 44/51 her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	14
Nein:	-
Enthaltung:	1

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0133 vom 22.07.2025.

**Beschluss:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines ‚Heizcontainers‘ (Pelletheizung) in Bad Ems, Ostpreußenstraße 19 - 23, Flur 74, Flurstück 44/51 her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
Nein:	-
Enthaltung:	1

**TOP 5 Grundstücksangelegenheiten**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 6 Kindertagesstättenangelegenheiten**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 7 Umweltangelegenheiten**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 8 Tourismus- und Welterbeangelegenheiten**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 9 Jahresrechnung 2024**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

**TOP 9.1 Genehmigung von außer- und überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen; Genehmigung von über das Ende des Haushaltsjahres 2024 hinaus geltender Haushaltsermächtigungen  
Vorlage: 3 DS 17/ 0118**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0118 vom 11.07.2025.

**Beschlussvorschlag:**

1. **Die festgestellten über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen in Höhe von 1.790.879,87 € bzw. 39.012,44 € werden genehmigt.**
2. **Der Übertragung der Haushaltsermächtigung aus dem Jahr 2024 wird zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	-
Enthaltung:	-

Bauausschussmitglied Klaus Ohnhäuser verabschiedet sich und verlässt die Sitzung.

**TOP 9.2 Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2024 und Vortrag des Jahresfehlbetrages auf neue Rechnung  
Vorlage: 3 DS 17/ 0119**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert kurz die Vorlage 3 DS 17/ 0119 vom 11.07.2025 und übergibt das Wort an Frau Inge Beisel, Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses.

Frau Beisel geht auf die erfolgte Rechnungsprüfung am 10.07.2025 ein und erläutert die vorgenommenen Prüfungen und deren positive Ergebnisse.

Abschließend bittet der Vorsitzende um Abstimmung zu der Beschlussvorlage.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2024 wird beschlossen.
2. Der Jahresfehlbetrag des Ergebnishaushaltes in Höhe von 768.304,82 € ist auf neue Rechnung vorzutragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 9.3 Entlastung des Stadtbürgermeisters und der Beigeordneten**  
**Vorlage: 3 DS 17/ 0120**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Bei den Ausschussmitgliedern Peter Meuer und Daniel Krügel liegt ein Sonderinteresse gem. § 22 Gemeindeordnung vor. Beide verlassen den Sitzungstisch und nehmen im Zuschauerbereich Platz.

Herr Stadtbürgermeister Oliver Krügel übergibt zunächst den Vorsitz an Herrn Manfred Brückmann und nimmt gemeinsam mit den Beigeordneten (Herrn Ackermann, Herrn Geppert und Herrn Utermark) ebenfalls im Zuschauerbereich Platz.

Herr Manfred Brückmann übernimmt den Vorsitz und stellt zunächst die Beschlussfähigkeit des Hauptausschusses fest. Er erörtert die Vorlage 3 DS 17 / 0120 v. 11.07.2025 und bittet um Abstimmung.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Stadtbürgermeister und den Beigeordneten der Stadt Bad Ems wird für das Haushaltsjahr 2024 Entlastung erteilt.
2. Dem Bürgermeister und den Beigeordneten der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau wird für das Haushaltsjahr 2024 Entlastung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 10 Haushaltsangelegenheiten**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

**TOP 10.1 Bekanntgabe des Finanzberichts zum 30.06.2025  
Vorlage: 3 DS 17/ 0127**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0127 vom 02.07.2025.

**Beschlussvorschlag:****Der Finanzbericht der Stadt Bad Ems über den Stand des Haushaltsvollzugs zum 30.06.2025 wird zur Kenntnis genommen.****Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 10.2 1. Nachtragshaushaltssatzung und -plan der Stadt Bad Ems für das Haushaltsjahr 2025  
Vorlage: 3 DS 17/ 0130**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0130 vom 09.07.2025.

**Beschlussvorschlag:****Der 1. Nachtragshaushaltssatzung einschließlich des 1. Nachtragshaushaltsplans der Stadt Bad Ems für das Haushaltsjahr 2025 wird zugestimmt.****Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 11 Auftragsvergaben**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 12 Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen oder ähnlichen Zuwendungen**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 13 Verkehrsangelegenheiten**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 14 Anträge der Fraktionen**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 15 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

## **TOP 16    Mitteilungen und Anfragen**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

## **TOP 17    Verschiedenes**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

### **TOP 17.1    Treppenaufgang Bahnhofsplatz**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den seit geraumer Zeit abgesperrten, schadhaften Treppenaufgang am Bahnhofsplatz (unterhalb Pavillon) hin.

Der Vorsitzende wird sich beim Bauhof zum Sachstand informieren.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den seit geraumer Zeit abgesperrten, schadhaften Treppenaufgang am Bahnhofsplatz (unterhalb Pavillon) hin.

Der Vorsitzende wird sich beim Bauhof zum Sachstand informieren.

### **TOP 17.2    Sperrpfosten "Mainzer Gäßchen"**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den regen Durchgangsverkehr (insbesondere durch Taxis) im „Mainzer Gäßchen“ hin und regt an, dass hier wieder ein Sperrpfosten installiert wird.

Der Vorsitzende wird den Bauhof / Verwaltung mit der Prüfung einer möglichen Umsetzung beauftragen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den regen Durchgangsverkehr (insbesondere durch Taxis) im „Mainzer Gäßchen“ hin und regt an, dass hier wieder ein Sperrpfosten installiert wird.

Der Vorsitzende wird den Bauhof / Verwaltung mit der Prüfung einer möglichen Umsetzung beauftragen.

### **TOP 17.3 Kleinspielfeld Hasenkümpel**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach dem Sachstand der Reparatur des Kleinspielfeldes am Hasenkümpel.

Die Auftragserteilung der Reparatur (Kosten 3.500,- Euro) erfolgte bereits durch den Vorsitzenden. Die Ausführung soll in Kürze folgen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach dem Sachstand der Reparatur des Kleinspielfeldes am Hasenkümpel.

Die Auftragserteilung der Reparatur (Kosten 3.500,- Euro) erfolgte bereits durch den Vorsitzenden. Die Ausführung soll in Kürze folgen.

### **TOP 17.4 Diakonissenwohnheim (Alte Kemmenauer Straße)**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach dem Sachstand „Diakonissenheim“.

Der Vorsitzende verweist auf die erforderliche Umplanung, die entsprechend der Einwände der Stadt Bad Ems (siehe Bauvoranfrage / Beschlussfassung im März 2023) durch den Vorhabenträger aktuell umgesetzt werden.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach dem Sachstand „Diakonissenheim“.

Der Vorsitzende verweist auf die erforderliche Umplanung, die entsprechend der Einwände der Stadt Bad Ems (siehe Bauvoranfrage / Beschlussfassung im März 2023) durch den Vorhabenträger aktuell umgesetzt werden.

### **TOP 17.5 Beschilderung Alte Kemmenauer Straße: Abzweig "scharfe Kurve"**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf die „ungünstige“ Verkehrssituation in der „scharfen Kurve“ der Alten Kemmenauer Straße hin. Aufgrund der „Rechts-vor-Links“ Regelung kommt es hier häufiger zu brenzligen Situationen.

Die Vorsitzende möchte in Absprache mit dem Ordnungsamt eine Prüfung der Situation veranlassen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf die „ungünstige“ Verkehrssituation in der „scharfen Kurve“ der Alten Kemmenauer Straße hin. Aufgrund der „Rechts-vor-Links“ Regelung kommt es hier häufiger zu brenzligen Situationen.

Die Vorsitzende möchte in Absprache mit dem Ordnungsamt eine Prüfung der Situation veranlassen.

### **TOP 17.6 Zukunft Paracelcus-Klinik**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach der Zukunft der Paracelcus-Klinik.

Die Vorsitzende verweist auf das noch ausstehende Nutzungskonzept, dass durch die Eigentümer beauftragt wurde.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach der Zukunft der Paracelcus-Klinik.

Die Vorsitzende verweist auf das noch ausstehende Nutzungskonzept, dass durch die Eigentümer beauftragt wurde.

### **TOP 17.7 Zustand Mainzer Straße 3 + 6**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den unzumutbaren Zustand der Gebäude in der Mainzer Straße 3 + 6 hin (ehemalige Pizzeria und Hotel)

Die Vorsitzende möchte in der Frage auf die Eigentümer zugehen und das Gespräch suchen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den unzumutbaren Zustand der Gebäude in der Mainzer Straße 3 + 6 hin (ehemalige Pizzeria und Hotel)

Die Vorsitzende möchte in der Frage auf die Eigentümer zugehen und das Gespräch suchen.

### **TOP 17.8 Überwuchs Bürgersteig Weinberg / Oberer Flurweg**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den Überwuchs auf dem Bürgersteig in den Bereichen Oberer Flurweg und Weinberg hin.

Die Verwaltung wird um Prüfung und Abhilfe gebeten.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf den Überwuchs auf dem Bürgersteig in den Bereichen Oberer Flurweg und Weinberg hin.

Die Verwaltung wird um Prüfung und Abhilfe gebeten.

### **TOP 17.9 Sonnensegel Spielplatz Große Wiese**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach dem Sachstand zum Sonnensegel für den Spielplatz „Große Wiese“.

Der Vorsitzende möchte sich kurzfristig um die Umsetzung kümmern.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied fragt nach dem Sachstand zum Sonnensegel für den Spielplatz „Große Wiese“.

Der Vorsitzende möchte sich kurzfristig um die Umsetzung kümmern.

**TOP**  
**17.10**      **Barrierefreiheit im Stadtgebiet**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf die fehlende Barrierefreiheit für Fußgänger im Stadtgebiet, z. B. im Bereich der Zufahrt zum Lidl hin.

Die Verwaltung / der Bauhof wird um Prüfung und Abhilfe gebeten.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf die fehlende Barrierefreiheit für Fußgänger im Stadtgebiet, z. B. im Bereich der Zufahrt zum Lidl hin.

Die Verwaltung / der Bauhof wird um Prüfung und Abhilfe gebeten.

**TOP**  
**17.11**      **Zustand "weißes Pflaster" Römerstraße**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf die Verschmutzung des „weißen Pflasters“ im Bereich des Kurhauses sowie der gesamten Römerstraße hin.

Der Vorsitzende möchte sich dem Thema annehmen und mit dem Bauhof eine Lösung zur Reinigung suchen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied weist auf die Verschmutzung des „weißen Pflasters“ im Bereich des Kurhauses sowie der gesamten Römerstraße hin.

Der Vorsitzende möchte sich dem Thema annehmen und mit dem Bauhof eine Lösung zur Reinigung suchen.