

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, 16.09.2025  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 18:48 Uhr  
**Ort, Raum:** im großen Sitzungssaal (Zi. 119) des Rathauses der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, Bad Ems  
**veröffentlicht:** Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 37/2025

**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 Michael Held  
Herr Daniel Krügel  
Herr Peter Meuer  
Herr Ulrich Schneider  
Herr Michael Spielmann  
Herr Markus Wieseler  
Herr Marcus Wissgott

**Von den Beigeordneten**

Herr Birk Utermark - 3. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

**Von der Verwaltung**

Frau Ann Janin Waltemathe - GB 3, Schriftführerin -

**Es fehlen:**

Herr Viktor Denk - entschuldigt -  
Herr Achim Wunsch - Erster Beigeordneter, ohne Ratsmandat -  
Herr Frank Ackermann - 2. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -  
Herr Bernd Geppert

**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, Arenberger Straße 3  
Nutzungsänderung: 2 Wohnungen zu 2 Ferienwohnungen  
Vorlage: 3 DS 17/ 0140
  - 2.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Fliederweg 12  
Erweiterung Einfamilienhaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0141
  - 2.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schanzgraben 12  
Errichtung Anbau plus Garage und Errichtung Carport  
Vorlage: 3 DS 17/ 0142
  - 2.4. Bebauungsplan "Mittlere Römerstraße" - 3. Änderung - der Stadt Bad Ems  
hier: 1. Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf  
2. Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs- 2 BauGB  
Vorlage: 3 DS 17/ 0143
3. Grundstücksangelegenheiten
4. Kindertagesstättenangelegenheiten
5. Umweltangelegenheiten
6. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten
7. Auftragsvergaben
8. Verkehrsangelegenheiten
9. Anträge der Fraktionen
10. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde
11. Mitteilungen und Anfragen
12. 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, in der letzten Sitzung folgende mitteilungspflichtigen Beschlüsse im nicht öffentlichen Teil der Sitzung gefasst wurden:

Es wurde einem Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Mittlere Römerstraße“ – 3. Änderung einstimmig zugestimmt.

Außerdem wurde dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger einstimmig zugestimmt.

#### **TOP 2 Bauangelegenheiten**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

#### **TOP 2.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Arenberger Straße 3 Nutzungsänderung: 2 Wohnungen zu 2 Ferienwohnungen Vorlage: 3 DS 17/ 0140**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0140 vom 25.08.2025.

Aufgrund der in letzter Zeit vermehrten Anträge auf Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen wünschen sich die Ausschussmitglieder eine Aufstellung der bestehenden Ferienwohnungen (Anzahl, Einnahmen, usw.). Eine regulierende Satzung soll angestrebt werden.

Abschließend wird folgender Beschluss gefasst.

#### **Beschlußvorschlag:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung von zwei Wohneinheiten (2. Obergeschoss) zu zwei Ferienwohnungen in Bad Ems, Arenberger Straße 3, Flur 48, Flurstück 46/1 her.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	2

**TOP 2.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Fliederweg 12  
Erweiterung Einfamilienhaus  
Vorlage: 3 DS 17/ 0141**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0141 vom 29.08.2025.  
Es 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 Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in Bad Ems, Fliederweg 12, Flur 71, Flurstück 14/3 her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	11
Nein:	1
Enthaltung:	1

**TOP 2.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Schanzgraben 12  
Errichtung Anbau plus Garage und Errichtung Carport  
Vorlage: 3 DS 17/ 0142**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0142 vom 26.08.2025.  
Es wird folgender Beschluss gefasst.

**Beschluss:**

**Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Anbaus plus Garage an ein bestehendes Mehrfamilienhaus sowie die Errichtung eines Carports in Bad Ems, Schanzgraben 12, Flur 101, Flurstück 10/3 her.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 2.4 Bebauungsplan "Mittlere Römerstraße" - 3. Änderung - der Stadt Bad Ems  
hier: 1. Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf  
2. Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der  
Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs- 2 BauGB  
Vorlage: 3 DS 17/ 0143**

Herr Koparan geht in den Besucherbereich. Die Beschlussfähigkeit wird vom Vorsitzenden weiterhin festgestellt.

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0143 vom 05.09.2025.  
Es werden folgende Beschlüsse gefasst.

**Beschlussvorschläge:**

- 1. Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplantentwurf**  
**Dem vorliegenden Bebauungsplantentwurf, Stand: August 2025, wird zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

- 2. Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplantentwurf**  
**Dem vorliegenden Bebauungsplantentwurf, Stand: August 2025, wird zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 3 Grundstücksangelegenheiten**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 4 Kindertagesstättenangelegenheiten**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 5 Umweltangelegenheiten**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 6 Tourismus- und Welterbeangelegenheiten**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 7 Auftragsvergaben**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 8 Verkehrsangelegenheiten**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 9 Anträge der Fraktionen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 10 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 11 Mitteilungen und Anfragen**

Die Ausschussmitglieder bitten die Verwaltung darum, die Genehmigung von (Getränke-) Automaten im Stadtgebiet zu prüfen. Konkret handelt es sich um zwei Automaten auf Höhe der Lahnstraße 52 und Autoteile Pary, weiterhin einen Automaten in der Viktoriaallee, sowie auf Höhe der Römerstraße 18 und der Kurwaldbahn.

**TOP 12 Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.