

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
Herr Achim Wunsch
Herr Frank Ackermann
Herr Bernd Geppert

- entschuldigt -
- Erster Beigeordneter, ohne Ratsmandat -
- 2. 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, 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 Bebauungsplanentwurf**
Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, Stand: August 2025, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

- 2. Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf**
Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, 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.