

Niederschrift zur 8. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss)

Sitzungstermin: Dienstag, 18.11.2025

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:05 Uhr

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

veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 46/2025

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 Viktor Denk

Herr Serdar Koparan

Herr Daniel Krügel

Herr Peter Meuer

Herr Ulrich Schneider

Herr Michael Spielmann

Herr Markus Wieseler

Herr Marcus Wissgott

Herr Achim Wunsch

- Vertretung für Herrn Michael Held -

Von den Beigeordneten

Herr Bernd Geppert

Herr Birk Utermark

- 2. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -2.
Beigeordneter ohne Ratsmandat

- 3. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -3.
Beigeordneter ohne Ratsmandat

Es fehlen:

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Bernd Heinz

- entschuldigt -

Herr Michael Held

- entschuldigt -

Von den Beigeordneten

Herr Frank Ackermann

- entschuldigt - Erster 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, Bleichstraße 14
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0149
 - 2.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mercurstraße 30
Nutzungsänderung: Einliegerwohnung zu Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0150
 - 2.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Nieverner Straße 8
Errichtung eines Gartenhauses
Vorlage: 3 DS 17/ 0053/1
3. Grundstücksangelegenheiten
4. Kindertagesstättenangelegenheiten
5. Umweltangelegenheiten
6. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten
7. Auftragsvergaben
 - 7.1. Errichtung E-Ladesäule; hier: Auftragsvergabe
Vorlage: 3 DS 17/ 0151
8. Verkehrsangelegenheiten
9. Anträge der Fraktionen
10. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde
Freiherr-vom-Stein-Grundschule - defekte Außenleuchte
- 10.1.
- 10.2. Rückschnitt- und Reinigungspflicht im Stadtgebiet
- 10.3. Sperrmüll im Stadtgebiet
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, dass in der letzten Sitzung keine mitteilungspflichtigen Beschlüsse im nicht öffentlichen Teil der Sitzung gefasst wurden.

TOP 2 Bauangelegenheiten**TOP 2.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bleichstraße 14
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0149**

Bei Ausschussmitglied Markus Wieseler liegt Sonderinteresse gem. § 22 Gemeindeordnung vor. Er verlässt den Sitzungstisch und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 049 vom 07.10.2025.

Der Vorsitzende geht auf die Vor- und Nachteile von Ferienwohnungen ein und hat hier aktuell (noch) keine Bedenken. Stand 22.09. habe ihm die Verwaltung 64 gemeldete Beherbergungsbetriebe – davon 54 Ferienwohnungen, 9 Hotels und 1 Wohnmobilstellplatzanlage – genannt. Sollte die Zahl der Ferienwohnungen in Zukunft unverhältnismäßig ansteigen, so bleibt der Stadt Bad Ems als gegensteuerndes Mittel die Aufstellung einer entsprechenden Satzung.

Nach einer ausführlichen Aussprache wird folgender Beschluss gefasst.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des ehemaligen Ladenlokales (Erdgeschoss) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Bleichstraße 14, Flur 96, Flurstück 78 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	2

Ausschussmitglied Markus Wieseler kehrt an den Sitzungstisch zurück.

TOP 2.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mercurstraße 30
Nutzungsänderung: Einliegerwohnung zu Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0150

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0150 vom 07.10.2025.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Mercurstraße 30, Flur 64, Flurstücke 21/4 u.a. her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 2.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Nieverner Straße 8
Errichtung eines Gartenhauses
Vorlage: 3 DS 17/ 0053/1

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0053/1 vom 05.11.2025.

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

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Gartenhauses in Bad Ems, Nieverner Straße 8, Flur 96, Flurstück 11/6 ff. her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	-
Enthaltung:	4

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**TOP 7.1 Errichtung E-Ladesäule; hier: Auftragsvergabe
Vorlage: 3 DS 17/ 0151**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0151 vom 00.00.2025.

Der Vorsitzende spricht sich grundsätzlich für das Vorhaben aus, stellt jedoch den geplanten Standort in Frage.

Er gibt zu bedenken, dass im Zuge der Sanierung des „Alten Rathaus“ und der zukünftigen Nutzung durch die Stadt Bad Ems (Büro Bürgermeister, Welterbe- und Tourist-Information, Bücherei, JuZ, etc.) die Parkfläche (höchstwahrscheinlich) voll ausgenutzt werden wird und für öffentliche Stellplätze nicht ausreichend Fläche zur Verfügung stehen könnte.

Die Ausschussmitglieder beraten die Möglichkeiten und ergänzen den Beschluss entsprechend mit dem Hinweis, den Standort der Ladesäule und der angedachten 2 Stellplätze umzuplanen, so dass diese im näheren Umfeld des „Alten Rathauses“ öffentlich zugänglich zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bauausschuss der Stadt Bad Ems empfiehlt und der Hauptausschuss der Stadt Bad Ems beschließt den Auftrag für den Bau und die Inbetriebnahme der Ladesäule für E-Autos am Alten Rathaus sowie für die zweijährige Betriebsführung zu einem Gesamtpreis von 18.771,29 € / brutto an die Firma CUBOS Service GmbH aus Wolfsburg auf der Grundlage ihres Angebotes vom 10.07.2025 zu vergeben.**

2. Herr Stadtbürgermeister Krügel wird ermächtigt, einen alternativen (öffentlich zugänglichen) Standort in Absprache mit dem zuständigen Verwaltungsmitarbeiter (Herrn Stefan Hecker) entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (GEIG) festzulegen.
3. Der Bauausschuss der Stadt Bad Ems empfiehlt und der Hauptausschuss der Stadt Bad Ems beschließt darüber hinaus die Beauftragung der Syna GmbH zur Herstellung des erforderlichen Netzanschlusses zu einem Gesamtpreis von 2.860,53 € / brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	1
Enthaltung:	-

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

TOP 10.1 Freiherr-vom-Stein-Grundschule - defekte Außenleuchte

Ausschussmitglied Michael Spielmann weist auf die defekte Beleuchtung im Bereich des „hinteren“ Zugangs (über Wintersbergstraße) der Freiherr-vom-Stein-Grundschule hin.

Die Vorsitzende bittet die Verwaltung um Reparatur.

TOP 10.2 Rückschnitt- und Reinigungspflicht im Stadtgebiet

Ausschussmitglied Marcus Wissgott weist (bereits zum wiederholten Male) auf die mangelhafte Einhaltung der Reinigungspflicht im gesamten Stadtgebiet hin.

Beispielhaft nennt er den Oberen Flurweg, da hier bereits zum Teil „kleine Bäume“ auf dem Bürgersteig wachsen. Er bittet um ein striktes Vorgehen.

Der Vorsitzende nimmt den Hinweis auf und wird die Verwaltung / Ordnungsamt erneut zur Kontrolle und anschließender Beseitigungsaufforderung (mit Androhung eines Ordnungsgeld) auffordern.

TOP 10.3 Sperrmüll im Stadtgebiet

Ausschussmitglied Peter Meuer weist auf die teilweise über Wochen, unzulässigen „Sperrmülllager“ im Stadtgebiet hin. Er bittet hier entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Der Vorsitzende erläutert, dass nach den gesetzlichen Vorgaben Sperrmüll (gilt auch für Mülltonnen) erst am Tag der Abholung auf öffentlichen Flächen aufzustellen sind. Das „Herausstellen“ am Vorabend sei nur geduldete Praxis im Sinne des Bürgers.

Zudem ist eine Entsorgung durch die Stadt unmittelbar nach Bekanntwerden ebenfalls nicht ohne weiteres möglich bzw. bleibt die Stadt dann in der Regel auf den Kosten sitzen, da zunächst dem Verursacher immer die Möglichkeit zur Beseitigung (innerhalb angemessener Frist) gegeben werden muss. Erst wenn der Aufforderung nicht nachgekommen wird, kann die Entsorgung erfolgen und die Kosten dem Verursacher in Rechnung gestellt werden.

Ausschussmitglied Markus Wieseler verweist auf die in der Ortsgemeinde Dausenau durchgeführten Kontrollen (Grünschnitt) und die prompte „Entfernung“ durch die Verursacher, nachdem diesen eine Beseitigungsaufforderung unter Androhung eines Ordnungsgeldes zugestellt wurde.

Der Vorsitzende fordert verstärkte Kontrollen durch die Verwaltung / Ordnungsamt und hält diese an, o.a. Vorgehensweise auch in der Stadt Bad Ems umzusetzen.

TOP 11 Mitteilungen und Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 12 Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.