

Niederschrift
zur 11. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für
Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss)

Sitzungstermin:	Dienstag, 21.04.2026
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:37 Uhr
Ort, Raum:	im großen Sitzungssaal (Zi. 119) des Rathauses der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, Bad Ems
veröffentlicht:	Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 16/2026

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von

Herr Oliver Krügel

Stadtbürgermeister

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Uwe Bauer

Herr Dirk Beckenbach

Frau Inge Beisel

Frau Gisela Bertram

Herr Bernd Heinz

Herr Serdar Koparan

- als Vertreter von Herrn Michael Held -

Herr Daniel Krügel

Herr Peter Meuer

Herr Michael Spielmann

Herr Marcus Wissgott

Von den Beigeordneten

Herr Bernd Geppert

2. Beigeordneter ohne Ratsmandat

Herr Birk Utermark

3. Beigeordneter ohne Ratsmandat

Es fehlen:

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Manfred Brückmann

- entschuldigt -

Herr Sascha Häcker

- als Vertreter von Herrn Markus Wieseler -

entschuldigt -

Herr Michael Held

- entschuldigt -

Frau Pauline Sauerwein

- als Vertreterin von Herrn Ulrich Schneider -

entschuldigt -

Herr Ulrich Schneider

- entschuldigt -

Herr Markus Wieseler

- entschuldigt -

Herr Günter Wittler

- als Vertreter von Herrn Manfred Brückmann -
entschuldigt -

Herr Achim Wunsch

- entschuldigt -

Von den Beigeordneten

Herr Frank Ackermann

- entschuldigt -Erster Beigeordneter ohne
Ratsmandat

Der Vorsitzende begrüßt die Ausschussmitglieder sowie Gäste der Sitzung und bittet vorab um Ergänzung der Tagesordnung um einen weiteren Tagesordnungspunkt unter Bauangelegenheiten (TOP 4.6) „Sachstand Kurbrücke“.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Ergänzung ohne Einwände zu.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Bebauungsplan "In den kurzen Stückern" der Stadt Bad Ems
 - 1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - 2) Zustimmung zur Planung
 - 3) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
 Vorlage: 3 DS 17/ 0205
3. Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik);
 - 1) Zustimmung zur Planung
 - 2) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 Vorlage: 3 DS 17/ 0204
4. Bauangelegenheiten
 - 4.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 14
Nutzungsänderung: Einliegerwohnung zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0194
 - 4.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 43
Neubau Zweifamilienhaus und Dreifachgarage
Vorlage: 3 DS 17/ 0199
 - 4.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Insel Silberau 2
Errichtung Wintergarten (Freisitz)
Vorlage: 3 DS 17/ 0201
 - 4.4. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 71
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Gaststätte (Imbiss)
Vorlage: 3 DS 17/ 0202
 - 4.5. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Kuckucksweg 22
Nutzungsänderung: Einfamilienhaus zu Ferienhaus
Vorlage: 3 DS 17/ 0203
 - 4.6. Sachstand 'Kurbrücke' - Ergebnis Prüfbericht
5. Grundstücksangelegenheiten
6. Kindertagesstättenangelegenheiten
7. Umweltangelegenheiten

8. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten
9. Auftragsvergaben
10. Verkehrsangelegenheiten
11. Anträge der Fraktionen
12. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde
- Alte Kemmenauer Straße - Geländer 'Spitzkehre'
- 12.1.
- Alte Kemmenauer Straße - Fahrverbot für Motorräder am Wochenende
- 12.2.
- Römerstraße (Torbogen Kurhaus) - defekter 'Automatikpoller'
- 12.3.
- Mainzer Straße (Grünfläche) - Eichen-Prozessionsspinner
- 12.4.
13. Mitteilungen und Anfragen
14. Verschiedenes

Protokoll:

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Auf die Frage, ob es Einwände gegen die Niederschrift der letzten Sitzung gebe, meldet sich Ausschussmitglied Uwe Bauer.

Dieser verweist auf die Unvollständigkeit der Niederschrift zu TOP 3 und erläutert die Einwände.

Der Vorsitzende geht auf die Einwände ein und regt an, dass die vorgebrachten Einwände zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) am 03.03.2026 (10/ABRU/26) dieser Niederschrift (11/ABRU/26) vorangestellt werden und somit entsprechend dokumentiert werden.

Ausschussmitglied Uwe Bauer stimmt dem zu. In der folgenden Abstimmung stimmen die Ausschussmitglieder ebenfalls einstimmig zu.

Im Folgenden die Einwände von Ausschussmitglied Uwe Bauer:

1. Dem Sachverhalt zu TOP 3 ist nicht zu entnehmen, inwieweit es sich bei den geschwärzten Daten um identische oder unterschiedliche Verfasser handeln könnte sowie die gesetzliche Grundlage der Schwärzungen bleibt offen.
2. Unter TOP 3 der Niederschrift (10/ABRU/26) fehlt im Protokoll der Hinweis sowie die Antwort der VGV, dass es sich bei den geschwärzten Daten des Planungsbüros das den **Bebauungsplanentwurf** erstellt hat sowie dem Verfasser der **Würdigung** der vorgebrachten Anregungen / Bedenken (nach Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) um dasselbe Planungsbüro handelt.

Die VGV bejaht die „Personalunion“ auf Nachfrage erneut und verweist weiterhin auf die ausstehende Antwort der VGV an Herrn Bauer bezüglich der o.a. Einwände.

Der Vorsitzende eröffnet anschließend die Tagesordnung.

Öffentlicher Teil

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

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

- dem Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wurde zugestimmt.
- dem Entwurf eines städtebaulichen Vertrages wurde zugestimmt.

- TOP 2** **Bebauungsplan „In den kurzen Stückern“ der Stadt Bad Ems**
1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2) Zustimmung zur Planung
3) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 3 DS 17/ 0205

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0205 vom 08.04.2026.

Die Ausschussmitglieder stimmen den Einzelbeschlüssen zum Beschlussvorschlag 1 a) sowie den Beschlussvorschlägen zu 2) und zu 3) einstimmig zu.

Beschlussvorschlag:

- 1) a) Gemäß den §§ 2 ff. Baugesetzbuch wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den kurzen Stückern“ der Stadt Bad Ems beschlossen.
- 2) Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.
- 3) Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

- TOP 3** **Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik);**
1) Zustimmung zur Planung
2) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 3 DS 17/ 0204

Ausschussmitglied Gisela Bertram verlässt vor dem Tagesordnungspunkt den Sitzungssaal.

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0 vom 06.04.2026.

Die Ausschussmitglieder stimmen den Einzelbeschlüssen zum Beschlussvorschlag zu 1) und zu 2) einstimmig zu.

Beschlussvorschlag:

- 1) Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.
- 2) Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	-
Enthaltung:	-

Ausschussmitglied Gisela Bertram kehrt nach der Abstimmung in den Sitzungssaal zurück.

TOP 4 Bauangelegenheiten

**TOP 4.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 14
Nutzungsänderung: Einliegerwohnung zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0194**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0194 vom 02.03.2026.

Beschluss:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 14, Flur 71, Flurstück 44/4 versagt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 43
Neubau Zweifamilienhaus und Dreifachgarage
Vorlage: 3 DS 17/ 0199**

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Beratung auf Wunsch des Bauherrn - *bis zum Eingang der überarbeiteten Antragsunterlagen* - zurückgestellt wird.

**TOP 4.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Insel Silberau 2
Errichtung Wintergarten (Freisitz)
Vorlage: 3 DS 17/ 0201**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0201 vom 30.03.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Wintergartens (Freisitz) in Bad Ems, Insel Silberau 2, Flur 96, Flurstück 2/33 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.4 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Römerstraße 71
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Gaststätte (Imbiss)
Vorlage: 3 DS 17/ 0202**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0202 vom 12.03.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Ladenlokales zu einer Gaststätte (Imbiss) in Bad Ems, Römerstraße 71, Flur 98, Flurstück 111 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.5 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Kuckucksweg 22
Nutzungsänderung: Einfamilienhaus zu Ferienhaus
Vorlage: 3 DS 17/ 0203**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0203 vom 31.03.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) zu einem Ferienhaus in Bad Ems, Kuckucksweg 22, Flur 70, Flurstück 38/7 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 4.6 Sachstand 'Kurbrücke' - Ergebnis Prüfbericht

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Sebastian Bode (Bauamtsleitung - technischer Bereich) und gibt zunächst einen kurzen Einblick in die Geschichte der Kurbrücke. Die Brücke wurde 1853 erstmals erbaut, die Treppen auf beiden Seiten stammt aus dem Jahr 1935. Im Krieg wurde sie zerstört, konnte aber 1947 wieder aufgebaut werden. Ende der 1990iger Jahre wurde die Verantwortung vom Staatsbad an die Stadt Bad Ems übertragen.

Anschließend berichtet er von der aktuellen Sperrung der „Kurbrücke“ am 10. April 2026 und stellt klar, dass der Termin der Prüfung nicht frei wählbar war und gesetzlichen Vorgaben folgt. Eine Durchführung der Prüfung, z.B. in den Wintermonaten (außerhalb der Saison) stand nicht zur Debatte und wie die aktuelle Prüfung gezeigt hat, hätte jede zeitliche Verzögerung im schlimmsten Fall zur Katastrophe führen können.

Anhand des vorliegenden Prüfberichtes (siehe Anlage) geht der Vorsitzende detailliert auf die gravierenden baulichen Mängel des Brückenbauwerks ein. Der aktuelle Prüfbericht schließt mit einer Gesamtnote von 3,8 ab, die eine umgehende Nutzungseinschränkung, Instandsetzung oder Bauwerkserneuerung zur Folge hat und die sofortige Sperrung unumgänglich gemacht haben. Herr Bode ergänzt, dass es sich bei der Bewertung nicht um Schulnoten handelt und die Bewertungsskala bis maximal 4,0 reicht.

Der Vorsitzende wünscht sich (selbstredend) eine schnelle Öffnung der Brücke und hofft, dass hier eine vertretbare „Übergangslösung“ mit allen Beteiligten gefunden werden kann. Er weist aber gleichzeitig auch darauf hin, dass hier zunächst die Möglichkeiten eruiert werden müssen. Ein „Schnellschuss“ der unnötiges „verbrennen von Geld“ nach sich zieht bleibt zu vermeiden.

Erste Gespräche mit dem Innenministerium stimmen ihn aber grundsätzlich positiv, denn eine Förderung (85 % der Kosten) einer Instandsetzung bzw. eines Neubaus wurden durch dieses bereits in Aussicht gestellt.

Der Vorsitzende übergibt nun das Wort an Herrn Bode.

Ergänzend zu den Ausführungen des Vorsitzenden erläuterte Herr Bode zur Brückenprüfung, dass diese lang auf sich habe warten lassen. Gründe liegen hier u.a. beim allgemeinen Personalmangel und der Fülle an Aufgaben. Alle Brücken und Ingenieurbauwerke müssen alle drei Jahre umfangreich nach DIN-Norm geprüft werden. Demnächst werden ebenfalls die Prüfberichte für die Ottmar-Canz-Brücke und für die Kaiserbrücke vorliegen.

Zunächst soll nun für die Kurbrücke der Weg mit einem Ersetzen der wichtigsten Bauteile geprüft werden. Die Möglichkeit, in der Folge die Kurbrücke zu öffnen, kann jedoch nur von einem Statiker beurteilt werden und kann nicht zugesichert werden.

Weitere Schritte zur umfassenden Sanierung oder eventuell einem Neubau werden eingeleitet. Hier soll im ersten Schritt eine Grobplanung der möglichen Maßnahmen vorgenommen werden. Dies insbesondere um der Stadt Bad Ems entsprechende Planungsgrundlagen für eine Entscheidung über die erforderlichen Maßnahmen zu ermöglichen. Nach Einschätzung von Herrn Bode ist in jedem Fall mit Ausgaben im siebenstelligen Bereich zu rechnen.

Hierauf folgt eine ausführliche Aussprache der Ausschussmitglieder zum Thema. Auf die Frage von Ausschussmitglied Marcus Wissgott, wann die Kurbrücke zuvor überprüft wurde, kann der Vorsitzende auf einen Prüfbericht aus dem Jahr 2013 verweisen, bei dem die Kurbrücke bereits mit der Note 3,0 „nicht gut“ abgeschnitten hatte. Die Nachfrage, ob der damalige Stadtrat nicht bereits hätte reagieren müssen, blieb offen. Die Ausschussmitglieder können hier nicht nachvollziehen, warum die damaligen Verantwortlichen nichts unternommen haben.

Abschließend sei Frau Gisela Bertram zitiert, die klarstellt, dass die Sicherheit hier immer vorgehe. Der Rat muss nun eine entsprechende Entscheidung treffen, hier Rückgrat zeigen und zur getroffenen Entscheidung stehen und vor allem gegenüber den Bürgern „reinen Wein einschenken“ muss.

Der Vorsitzende stimmt dem zu und will sich weiterhin proaktiv um eine Lösung bemühen und hierzu ausführlich informieren.

Abschließend bedankt sich der Vorsitzende bei den Ausschussmitgliedern für die Sachbeiträge sowie bei Herrn Bode für dessen erste Einschätzung.

TOP 5 Grundstücksangelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 6 Kindertagesstättenangelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 7 Umweltangelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 8 Tourismus- und Welterbeangelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 9 Auftragsvergaben

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 10 Verkehrsangelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 11 Anträge der Fraktionen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 12 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde

TOP 12.1 Alte Kemmenauer Straße - Geländer 'Spitzkehre'

Ausschussmitglied Uwe Bauer fragt nach der Reparatur des Geländers im Bereich der „Spitzkehre“ in der Alten Kemmenauer Straße.

Der Vorsitzende wird den Bauhof entsprechend informieren.

TOP 12.2 Alte Kemmenauer Straße - Fahrverbot für Motorräder am Wochenende

Ausschussmitglied Uwe Bauer regt aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens von Motorrädern in Bereich der Alten Kemmenauer Straße / Kurgebiet ein Fahrverbot für Motorräder am Wochenende an.

Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Prüfung der Voraussetzungen, sieht hier jedoch keine „Erfolgschance“.

TOP 12.3 Römerstraße (Torbogen Kurhaus) - defekter 'Automatikpoller'

Ausschussmitglied Bernd Heinz weist auf den defekten „Automatikpoller“ im Torbogen hin.

Dem Vorsitzende ist der Sachverhalt bekannt. Die Reparatur bzw. der Austausch ist veranlasst. Der Verursacher des Schadens bekannt.

TOP 12.4 Mainzer Straße (Grünfläche) - Eichen-Prozessionsspinner

Ausschussmitglied Inge Beisel wurde von Anwohnern auf die mögliche Gefahr durch den „Eichen-Prozessionsspinner“ auf der Grünfläche (Mainzer Straße) hingewiesen, insbesondere da die Fläche bereits im letzten Jahr gesperrt werden musste.

Die Vorsitzende bittet die Verwaltung um Prüfung eventuell erforderlicher Schutzmaßnahmen (Anmerkung VGV: eine Eichenprozessionsspinner Prophylaxe wird bei betroffenen Bäumen - wie hier - im Folgejahr automatisch durchgeführt).

TOP 13 Mitteilungen und Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 14 Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.