

Niederschrift
zur 12. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses
für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss)

Sitzungstermin: Dienstag, 09.06.2026

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:10 Uhr

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

veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 23 / 2026

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von

Herr Oliver Krügel

Stadtbürgermeister

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Aslan Basibüyük

- als Vertreter von Herrn Achim Wunsch -

Herr Uwe Bauer

Frau Inge Beisel

Frau Gisela Bertram

Herr Manfred Brückmann

Herr Bernd Heinz

Herr Serdar Koparan

- als Vertreter für Herrn Michael Held -

Herr Daniel Krügel

Herr Peter Meuer

Herr Ulrich Schneider

Herr Michael Spielmann

Von den Beigeordneten

Herr Bernd Geppert

2. Beigeordneter ohne Ratsmandat

Herr Birk Utermark

3. Beigeordneter ohne Ratsmandat

Von der Verwaltung

Herr Thorsten Heinz

- GB 3; Schriftführer -

Es fehlen:**Von den Ausschussmitgliedern**

Herr Dirk Beckenbach

Herr Sascha Häcker

Herr Michael Held

Herr Markus Wieseler

Herr Marcus Wissgott

Herr Achim Wunsch

- entschuldigt -

- entschuldigt - als Vertreter von Herrn Markus Wieseler

- entschuldigt -

- entschuldigt -

- entschuldigt -

- 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. Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage "Bergstraße" im Bereich des Bebauungsplanes "Auf der Hardt" der Stadt Bad Ems; Beratung und Beschlussfassung über die Vorplanung zur Herstellung der Erschließungsanlage
Vorlage: 3 DS 17/ 0226
3. Bebauungsplan "Auf der Hardt" - 5. Änderung - der Stadt Bad Ems; Aufstellungsbeschluss zum Verfahren der 5. Änderung gemäß den §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 3 DS 17/ 0220
4. Bauangelegenheiten
 - 4.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 35
Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0211
 - 4.2. Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems (Dausenau), Concordiaturm 1
Erweiterung Gastronomiebetrieb um Beherbergungsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0200
 - 4.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Grabenstraße 2
Nutzungsänderung: 2 x Apartment zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0213
 - 4.4. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Arenberger Straße 22
Nutzungsänderung: Seniorenwohnheim zu Wohngebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0215
 - 4.5. Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 4 'Alte Zentrale'
Errichtung: Indoor-Padel-Anlage
Vorlage: 3 DS 17/ 0216
 - 4.6. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wipsch 9
Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0219
 - 4.7. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 43
Neubau Zweifamilienhaus und Dreifachgarage
Vorlage: 3 DS 17/ 0199
 - 4.8. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Marktstraße 9
Nutzungsänderung: ehemalige Gaststätte zu Wohnraum
Vorlage: 3 DS 17/ 0223
 - 4.9. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bachstraße 2
Anbau an Bestandsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0224

- Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Grabenstraße 31
- 4.10. Aufstockung Bestandsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0225
- 5. Grundstücksangelegenheiten
- 6. Kindertagesstättenangelegenheiten
- 6.1. Versorgungsanschlüsse 'Außengelände KiTa AWO' - Grundsatzbeschluss
- 7. Umweltangelegenheiten
- 8. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten
- 9. Auftragsvergaben
- 10. Verkehrsangelegenheiten
- Verabschiedung des Verkehrskonzepts
- 10.1. Vorlage: 3 DS 17/ 0222
- 11. Anträge der Fraktionen
- 12. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde
- Motorrad-Fahrverbot 'Alte Kemmenauer Straße'
- 12.1.
- 13. Mitteilungen und Anfragen
- 14. 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 folgender mitteilungspflichtiger Beschluss im nicht öffentlichen Teil der Sitzung gefasst wurden:

- Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig, die Annahme einer Schenkung eines Grundstückareals abzulehnen.

**TOP 2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage "Bergstraße" im Bereich des Bebauungsplanes "Auf der Hardt" der Stadt Bad Ems;
Beratung und Beschlussfassung über die Vorplanung zur Herstellung der Erschließungsanlage
Vorlage: 3 DS 17/ 0226**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0226 vom 01.04.2026.

Nach kurzer Darlegung des Sachverhaltes übergibt der Vorsitzende das Wort an Herrn Daniel Wagner vom Büro GBI-KIG Kommunale Infrastruktur GmbH, Montabaur, das mit der Vorplanung betraut wurde.

Herr Wagner stellt ausführlich die vier ausgearbeiteten Varianten für die Herstellung (Erstausbau) der Bergstraße vor.

Ausschussmitglied Bernd Heinz fragt, ob die Baunebenkosten in den Angebotssummen bereits berücksichtigt wurden. Herr Wagner verneint dies und ergänzt, dass hierfür ca. 10 – 12 % Mehrkosten anzusetzen sind.

Die Ausschussmitglieder beraten die Möglichkeiten ausführlich und stimmen abschließend einstimmig der Variante 1 gemäß Beschlussvorschlag zu.

Beschlussvorschlag:

Der Variante 1 der Vorplanung der erstmaligen Erschließungsanlage „Bergstraße“ wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Entwurfsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro erstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 3 Bebauungsplan "Auf der Hardt" - 5. Änderung - der Stadt Bad Ems;
Aufstellungsbeschluss zum Verfahren der 5. Änderung gemäß den §§ 2 ff.
Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 3 DS 17/ 0220**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0220 vom 01.06.2026.

Nach einer kurzen Aussprache wird folgende Beschlussempfehlung gefasst.

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch wird mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Hardt“ - 5. Änderung - der Stadt Bad Ems beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes ist mit einer unterbrochenen schwarzen Linie im beigegefügtten katasteramtlichen Lageplan-ausschnitt umgrenzt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 4 Bauangelegenheiten

**TOP 4.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 35
Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0211**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0211 vom 15.04.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 35, Flur 72, Flurstück 13/1.her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.2 Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems (Dausenau), Concordiaturm 1
Erweiterung Gastronomiebetrieb um Beherbergungsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0200**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0200 vom 21.04.2026.

Von Seiten der Bauverwaltung wird auf den Fehler in der Vorlage hingewiesen, dort muss es heißen:

„Dem Antrag kann zugestimmt werden, da es sich nach ~~§ 35 Abs. 6 BauGB~~ **§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB** um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.“

Nach einer kurzen Aussprache wird folgender Beschluss gefasst.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Erweiterung eines bestehenden Gastronomiebetriebes um ein Beherbergungsgebäude in Bad Ems, Concordiaturm 1, Flur 98, Flurstück 65 sowie Gemarkung Dausenau, „Bäderlay“, Flur 21, Flurstück 1 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Grabenstraße 2
Nutzungsänderung: 2 x Apartment zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0213**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0213 vom 06.05.2026.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung von 2 Einzel-Apartments (4. Obergeschoss) zu 2 Ferienwohnungen in Bad Ems, Grabenstraße 2, Flur 84, Flurstück 60/20 her. Die erforderlichen Stellplätze sind vom Bauherren gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.4 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Arenberger Straße 22
Nutzungsänderung: Seniorenwohnheim zu Wohngebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0215**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0215 vom 29.04.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Seniorenwohnheims zu einem Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten in Bad Ems, Arenberger Straße 22, Flur 46, Flurstück 14/3 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.5 Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 4 'Alte Zentrale'
Errichtung: Indoor-Padel-Anlage
Vorlage: 3 DS 17/ 0216**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0216 vom 05.05.2026.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung einer „Indoor-Padel-Anlage“ in Bad Ems, Ernst-Born-Straße 4 ‚Alte Zentrale‘, Flur 96, Flurstück 67/6 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.6 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wipsch 9
Nutzungsänderung: Wohnung zu Ferienwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0219**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0219 vom 19.05.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Wohneinheit (1. OG) zu einer Ferienwohnung in Bad Ems, Wipsch 9, Flur 98, Flurstück 48/25 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 4.7 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 43
Neubau Zweifamilienhaus und Dreifachgarage
Vorlage: 3 DS 17/ 0199

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0199 vom 21.05.2026.

Die Ausschussmitglieder beraten den Antrag und stimmen einstimmig für den Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i. V. mit § 246e BauGB zu dem beantragten Neubau eines Zweifamilienhauses sowie einer Dreifachgarage in Bad Ems, Wilhelmsallee 43, Flur 95, Flurstücke 41 sowie 34/3 und 35/1 (Am Martinshof) her.

Die Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf die beantragte Befreiung („Baufenster“); sämtliche weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmsallee - 1. Änderung“ bleiben unberührt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 4.8 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Marktstraße 9
Nutzungsänderung: ehemalige Gaststätte zu Wohnraum
Vorlage: 3 DS 17/ 0223

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0223 vom 22.05.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte zu Wohnraum in Bad Ems, Marktstraße 9, Flur 103, Flurstück 18 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	1

**TOP 4.9 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bachstraße 2
Anbau an Bestandsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0224**

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0224 vom 22.05.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Anbaus an ein Bestandsgebäude in Bad Ems, Bachstraße 2, Flur 104, Flurstück 27 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 4.10 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Grabenstraße 31
Aufstockung Bestandsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0225**

Ausschussmitglied Michael Spielmann verlässt vor dem Tagesordnungspunkt den Sitzungsaal.

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0225 vom 26.05.2026.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Aufstockung eines Bestandsgebäudes (Garage / Werkstatt) in Bad Ems, Grabenstraße 31, Flur 85, Flurstück 35/2 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 5 Grundstücksangelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 6 Kindertagesstättenangelegenheiten

TOP 6.1 Versorgungsanschlüsse 'Außengelände KiTa AWO' - Grundsatzbeschluss

Der Vorsitzende berichtet von der Anschlussproblematik (Strom sowie Wasser / Abwasser) des Außengeländes der KiTa AWO (Arzbacher Straße 69).

Die Versorgung erfolgt aktuell über das Nachbargrundstück. Die Anschlüsse liegen im Besitz des Grundstückeigentümers (Arzbacher Straße 71). Eine vertragliche Einigung mit dem Eigentümer konnte bislang nicht getroffen werden, so dass eine autarke Versorgung angestrebt wird.

Nach einem inzwischen vorliegenden Angebot liegen die geschätzten Ausführungskosten bei rund 20.000 Euro.

Der Vorsitzende bittet den Bauausschuss um ein Meinungsbild und vor Einleitung weiterer Schritte um die grundsätzliche Zustimmung.

Die Ausschussmitglieder beraten die Möglichkeiten und fassen folgenden Beschluss.

Grundsatzbeschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt die Durchführungsarbeiten zum Anschluss des Außengeländes der KiTa AWO mit eigenem Strom- und Wasseranschluss zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	-

Ausschussmitglied Michael Spielmann kehrt an den Sitzungstisch zurück.

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 10.1 Verabschiedung des Verkehrskonzepts

Der Vorsitzende erörtert die Vorlage 3 DS 17/ 0222 vom 21.05.2026.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss sowie der Hauptausschuss empfiehlt und der Stadtrat beschließt das überarbeitete Verkehrskonzept (Stand April 2026) in der vorgelegten Form.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11
Nein:	-
Enthaltung:	1

TOP 11 Anträge der Fraktionen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 12 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde**TOP 12.1 Motorrad-Fahrverbot 'Alte Kemmenauer Straße'**

Der Vorsitzende lobt die prompte Rückmeldung des Ordnungsamtes bezüglich der Anfrage von Ausschussmitglied Uwe Bauer zu einem möglichen „Motorradfahrverbot“ in der Alten Kemmenauer Straße.

Eine Sperrung kann dort nicht angeordnet werden, da weder eine Gefahrenlage noch sonstige Auffälligkeiten vorliegen.

TOP 13 Mitteilungen und Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 14 Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Beratungsgegenstände vor.

