

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3/610-13/3/1

3 DS 16/ 0021

Sachbearbeiter: Herr Figurski

VORLAGE

Gremium	Status
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich
Hauptausschuss	öffentlich
Stadtrat	öffentlich

**Bebauungsplanentwurf "Wilhelmsallee" - 3. Änderung - der Stadt Bad Ems;
hier: Würdigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen
und/oder Bedenken**

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Bad Ems hat am 12.03.2019 den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im gemeinsamen Verfahren mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gefasst, nachdem er in den vorangegangenen Beschlüssen dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seinen Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erklärt hatte.

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Mitteilungsblatt „aktuell“ der Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau Nr. 14 / 2019 vom 04.04.2019.

Die öffentliche Auslegung der gesamten Entwurfsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis 16.05.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2019 über Anhörung und Offenlage in Kenntnis gesetzt.

1. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist keine Stellungnahme vorgelegt und folglich keine Anregungen und/oder Bedenken geltend gemacht:

Beschlussvorschlag zu 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unter 1.01 aufgeführte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist vorgelegt hat und folglich keine Anregungen und/oder Bedenken von dieser Behörde/TÖB vorgebracht wurden.

2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Beteiligungsfrist eine Stellungnahme vorgelegt, aber keine Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht:

- 2.01 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier,
mit Schreiben vom 14.05.2019,
- 2.02 Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt a. M.,
mit Schreiben vom 24.04.2019.

Beschlussvorschlag zu 2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unter 2.01 bis 2.02 aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht haben.

3. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Beteiligungsfrist eine Stellungnahme vorgelegt und Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht:

Soweit innerhalb einer Stellungnahme mehrere unterschiedlich zu betrachtende bzw. abzuwägende Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht worden sind, erfolgte in den beigefügten Kopien eine diesbezügliche Kennzeichnung.

Die Abfolge der Stellungnahmen der VGV mit integrierter Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros entspricht der Reihenfolge dieser Kennzeichnung.

3.01 Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, vom 10.05.2019

Zu 3.01.01:

Die Hinweise der Kreisverwaltung betreffen die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet. Der Textteil des Bebauungsplanentwurfs geht bereits auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung ein. Auch das angesprochene Verbot von Erdaufschlüssen wurde bereits im Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung und des Bodenschutzrechts sind die Hinweise der Behörde von allgemeinem Charakter.

Zu 3.01.02:

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde sind von allgemeiner Art und grundsätzlich von den Vorhabenträgern zu beachten.

Zu 3.01.03:

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass ein in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes abgedrucktes, existierendes Beispiel eines Mansarddaches als „Negativbeispiel“ zu werten sei.

Das Beispiel dient lediglich zur Klarstellung der Tatsache, dass im direkten baulichen Umfeld in der jüngsten Vergangenheit bereits Mansarddächer errichtet wurden. Die gestalterischen Qualitäten der bestehenden Bebauung werden damit nicht beurteilt. Diese liegen in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn und seines Entwurfsverfassers.

3.01.04:

Unter dem Punkt 2.3 „Fassadenöffnungen“ des Textteils wird die Fassadengestaltung geregelt. Zur geforderten Unterteilung der Fensterflächen durch Sprossen in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt, dass eine solche Gestaltung „nicht mehr zeitgemäß“ sei. Dieser Passus war nicht Gegenstand der 3. Änderung, da er bereits im bisher gültigen Bebauungsplan Bestand hatte und durch die aktuelle Änderung nicht verändert wurde. Um grundsätzlich eine Planung auch ohne eine Unterteilung durch Sprossen zu ermöglichen, wurde im Rahmen der 3. Änderung der Passus „Abweichungen sind im Rahmen einer nachvollziehbaren architektonischen Gestaltung zulässig“ eingefügt. Somit wurde dem Anliegen der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits Rechnung getragen. Ob grundsätzlich eine „zeitgemäße Architektursprache“ keine Sprossen zur Unterteilung von Fenstern beinhaltet, kann als Pauschalaussage zumindest bezweifelt werden und liegt letztendlich in der Verantwortung des jeweiligen Vorhabenträgers. Die Ergänzung der 3. Änderung eröffnet diesbezüglich zusätzliche Möglichkeiten einer zeitgemäßen Architektursprache und sollte somit im Sinne der Unteren Denkmalschutzbehörde sein.

Beschlussvorschlag zu 3.01:

Vom Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises in Bad Ems vom 10.05.2019 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

Nach ausführlicher Abwägung der von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken und der seitens der VGV/des Planungsbüros vorgetragenen Aspekte unter Nr. 3.01 dieser Vorlage kommt der Rat der Stadt Bad Ems zur Überzeugung,

dass die unter Nr. 3.01.01 und 3.01.04 vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken bereits in ausreichendem Umfang in der vorliegenden Entwurfsplanung integriert sind.

Die Ausführungen zu Nr. 3.01.02 und 3.01.03 dieser Vorlage werden zur Kenntnis genommen und entsprechen der Abwägung des Rates der Stadt Bad Ems.

3.02 Schreiben vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, vom 16.05.2019

3.02.01:

Die Hinweise des Amtes betreffen die Baugrundsituation innerhalb der Lahnaue und des Überschwemmungsbereiches sowie des ehemaligen Bergwerksfeldes. Der Textteil des Bebauungsplanentwurfes nimmt auf diese Hinweise bereits unter Punkt C „Hinweise“ Bezug. Eine weitere Folge ist die dringende Empfehlung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens für jedes Bauvorhaben. Die dringende Empfehlung zur Erstellung eines Bodengutachtens ergibt sich aus planerischer Sicht bereits aus der Lage des Plangebietes in Flussnähe und stellt den regelhaften Stand der Technik dar, sodass sie keiner gesonderten Erwähnung im Bebauungsplan bedarf.

3.02.02:

Der Hinweis auf eine mögliche Radonkonzentration und die dringende Empfehlung von Radonmessungen werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag zu 3.02:

Vom Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, vom 16.05.2019 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

Nach ausführlicher Abwägung der vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken und der seitens der VGV/des Planungsbüros vorgetragenen Aspekte unter Nr. 3.02 dieser Vorlage kommt der Rat der Stadt Bad Ems zur Überzeugung,

die Anregungen und/oder Bedenken zu Nr. 3.02.02 dieser Vorlage entsprechend der Empfehlung der VGV/des Planungsbüros in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Die Ausführungen zu Nr. 3.02.01 dieser Vorlage werden zur Kenntnis genommen und entsprechen der Abwägung des Rates der Stadt Bad Ems.

Die Begründung für die entsprechend dem Ergebnis der Abwägung in die Planung einzubeziehenden Anregungen und/oder Bedenken entspricht in allen Einzelheiten der fachlichen Darlegung der VGV/des Planungsbüros; die fachliche Darlegung wird bezüglich der Begründung der Einbeziehung in die Planüberarbeitung Inhalt dieses Beschlusses.

3.03 Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Montabaur, vom 26.04.2019

Die Hinweise der SGD Nord betreffen die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet. Der Textteil des Bebauungsplanentwurfs geht bereits auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung ein. Auch das angesprochene Verbot von Erdaufschlüssen wurde bereits im Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung und des Bodenschutzes sind die Hinweise der Behörde von allgemeinem Charakter.

Beschlussvorschlag zu 3.03:

Vom Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Montabaur, vom 26.04.2019 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

Nach ausführlicher Abwägung der von der SGD Nord vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken und der seitens der VGV/des Planungsbüros vorgetragenen Aspekte unter Nr. 3.03 dieser Vorlage kommt der Rat der Stadt Bad Ems zur Überzeugung,

dass die unter Nr. 3.03 vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken bereits in ausreichendem Umfang in der vorliegenden Entwurfsplanung integriert sind.

3.04 Schreiben der Syna GmbH, Lahnstein, vom 06.05.2019

Die Hinweise des Verteilnetzbetreibers stehen im Einklang mit dem Planungsvorhaben. Sie sind vom Erschließungsplaner bei Durchführung von Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag zu 3.04:

Vom Schreiben der Syna GmbH, Lahnstein, vom 06.05.2019 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

3.05 Schreiben der Verbandsgemeindewerke Bad Ems – Nassau, Nassau, vom 22.07.2019

Die Hinweise der Verbandsgemeindewerke Bad Ems – Nassau stehen im Einklang mit dem Planungsvorhaben. Sie sind vom Erschließungsplaner zu beachten.

Beschlussvorschlag zu 3.05:

Vom Schreiben der Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau, Nassau, vom 22.07.2019 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

3.06 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Koblenz, vom 05.07.2019

Es handelt sich um vorsorgliche Hinweise des Versorgungsträgers bei der späteren Durchführung von Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden beachtet.

Beschlussvorschlag zu 3.06:

Vom Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Koblenz, vom 05.07.2019 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

3.07 Schreiben der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt a. M., vom 16.05.2019

Es handelt sich um vorsorgliche Hinweise der Deutschen Bahn AG zum Schutz des Bahndammes und des Eisenbahnbetriebes bei Durchführung von Baumaßnahmen. Im Textteil des Bebauungsplanes im Teil C, Punkt 7, ist die Erfordernis der Abstimmung mit der Deutschen Bahn schriftlich fixiert. Somit sind die Belange bauleitplanerisch berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu 3.07:

Vom Schreiben der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt a. M., vom 16.05.2019 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

4. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage keine Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag zu 4:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Offenlage seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht worden sind.