

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan 2. Änderung „Südliche Otto-Balzer-Straße/Römerstraße“

Anregungen und fachliche Hinweise

Kreisverwaltung, Schreiben vom 19.04.24
Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 18.04.24
SGD Nord, Schreiben vom 17.04.24
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion
Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 22.04.2024
Verbandsgemeindewerke, Schreiben vom 22.04.24

Keine Anregungen nur allgemeine Hinweise

Telekom, E-Mail vom 21.05.24
SYNA, Schreiben vom 19.04.24
Vodafone, E-Mail vom 22.04.24

Städtebauliche Stellungnahmen

zu den Beteiligungsverfahren
nach § 3 Abs. 2 BauGB
und nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Mai 2024

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE
Prof. M. Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 - 1502
Email: prof-uhle@t-online.de

Kreisverwaltung, Schreiben vom 19.04.24

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Söberrau • 56129 Bad Ems

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems - Nassau
Postfach 1153

56118 Bad Ems

Per Mail an:
w.ruckdeschel@vqben.de

–

Aktenzeichen:
60-III 37/24
Sachbearbeiter:
Frau Dunja Fuchs
Durchwahl:
02603-972 353
Telefax:
02603-972 6353
Zimmer:
320
Email:
Dunja.Fuchs@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
19.04.2024

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

2. Änderung des Bebauungsplans „Südliche Otto Balzer Straße / Römerstraße“
der Stadt Bad Ems

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.04.2024, Aktenzeichen: GB 3/610-13/3/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v. g. Schreibens. Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir folgende Anregungen zur Planungsabsicht vorzutragen:

Untere Wasserbehörde:

Das Projektareal befindet sich im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Ems“, Zone BII. Daher bedarf die Planung der wasserrechtlichen Zustimmung durch die Obere Wasserbehörde.

1. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets sind in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben gemacht worden. Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets ist im weiteren Verfahren darzulegen.

Wir empfehlen das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah durch geeignete Anlagen zurückzuhalten bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. Versickerungsmulden, Zisternen), sofern die Anforderungen für diese Maßnahmen an den Untergrund (z. B. Versickerungsfähigkeit, Flurabstand, usw.) eingehalten werden.

In diesem Falle sind Notüberläufe der dezentralen Versickerungsanlagen vorzusehen, welche nach Abstimmung mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken an die öffentliche Kanalisation anzuschließen wären.

2. Sofern ein Anschluss der erforderlichen Entwässerungsanlagen an den Bestand vorgesehen ist, sollte im Rahmen der weiteren Bauleitplanung geprüft werden, ob die vorhandenen Entwässerungsanlagen für das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ausreichend dimensioniert sind.

Untere Naturschutzbehörde:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um das nördliche Ende eines Grünzuges, der nach unserer Einschätzung eine wichtige Bedeutung für das Kleinklima der Stadt hat. Durch weitere Versiegelung steigt die Aufheizung der Flächen, der Oberflächenabfluss von Niederschlägen vergrößert sich und die Verdunstungsrate sinkt. Wir gehen daher von einer deutlichen Verschlechterung des Kleinklimas aus.

Die randlich mit Gehölzen bestockte Fläche kann Lebensraum geschützter Tiere sein. Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, ist die Fläche auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Bei Vorkommen geschützter Arten sind geeignete Maßnahmen festzulegen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. Ohne eine Betrachtung des Artenschutzes im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist keine abschließende Stellungnahme des Naturschutzes möglich.

Brandschutzdienststelle:

Gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl von max. 0,8 mit nicht mehr als 1 Vollgeschoss, werden aus Sicht der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung des Grundschutzes mit Löschwasser und gemäß DVGW Blatt W 405, 48 m³ Löschwasser die Stunde (800l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt.

Sollte der Bedarf an Löschwasser durch die Installation von Hydranten gedeckt werden, so ist der Feuerwehr die Entnahme des Volumens bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zu ermöglichen.

Darüber hinaus muss der Feuerwehr innerhalb eines Laufweges von maximal 75 m (gemessen ab den jeweiligen Grundstückszufahrten), eine erste Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr wird als Rettungsgerät die vierteilige Steckleiter zugrunde gelegt. Anleiterstellen sind demnach nur in Gebäuden möglich, bei denen der Fußboden keines Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, ist für die Feuerwehr auskömmlich. Sollte das Gebäude 50 m entfernt von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrzufahrt gemäß Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr von RLP erforderlich.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Zu 1 Untere Wasserbehörde

Tenor des Schreibens

Das Vorhaben befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Bad Ems“, Zone B II. Die Zustimmung der oberen Wasserbehörde ist erforderlich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bei der weiteren Planung darzulegen.

Es muss geprüft werden, ob die Abwasserentsorgung über das vorhandene Netz erfolgen kann.

Städtebauliche Stellungnahme

In der Stellungnahme der SGD-Nord (Obere Wasserbehörde) wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben die max. zulässige Eingriffstiefe von 75,70 m ü nicht erreicht. In die Begründung des Bebauungsplans wird der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet übernommen.

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich ist. Die Abwasserentsorgung wird mit den Werken abgestimmt. Das erfolgt beides im Bauantragsverfahren.

Zu 2 „Untere Naturschutzbehörde“

Tenor des Schreibens

Das Vorhaben befindet sich am Ende eines Grünzuges. Der wichtig für das Kleinklima der Stadt ist. Eine Verschlechterung des Kleinklimas wird befürchtet.

Die Bepflanzung der Fläche kann Lebensraum für geschützte Tiere sein.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. Ohne Betrachtung des Artenschutzes ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

Städtebauliche Stellungnahme

Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient nach § 13a BauGB der Nachverdichtung und somit der Innenentwicklung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes (Doppelhaus) mit zwei Wohnungen. Das Grundstück des Vorhabens wurde im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Der von der Unteren Naturschutzbehörde genannte Grünzug beginnt am Kurhaus und endet am Gebäude „Weidhellweg Nr. 10“. Er hat eine Ausdehnung von ca. 30.000 m². Es handelt sich zum Teil um einen steil aufsteigenden Hang, der in Waldflächen übergeht. Am Weidhellweg und an der Otto-Balzer-Straße schließen sich durchgrünte Grundstücke mit Einzelhausbebauung an. Das Grundstück des Vorhabens wird durch das Gebäude „Weidhellweg Nr. 10“ vom Grünzug abgetrennt und gehört siedlungsgeographisch zur Baustruktur des Weidhellwegs und der Otto-Balzer-Straße. Es befindet sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es grenzt an die Bebauung der Römerstraße, an die Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung und an die Gebäude des Weidhellwegs. Das Grundstück des Vorhabens hat eine Größe von ca. 900 m². Davon werden ca. 160 m² mit einem Gebäude bebaut. Circa 40 m²

werden voraussichtlich als Zuwegung bzw. Stellplatz genutzt. Die verbleibende begrünte Gartenfläche hat eine Größe von ca. 700 m².

Der Verlust an Vegetationsfläche beträgt ca. 200 m². Das sind, bezogen auf den Grünzug, ca. 0,6 %. Durch die Topografie, die hangaufwärts vorhandene Siedlungsstruktur sowie die Bewaldung der Hangflächen wird das Kleinklima in der Stadt vom Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst.

Die im Bebauungsplan festgesetzte „private Grünfläche“ auf dem Grundstück des Vorhabens (ca. 900 m²) diene zum Zweck der Erhaltung eines Nutzgartens für die Bebauung an der Römerstraße. Die Topografie des Grundstücks (Terrassenlage) hat diese Nutzung erschwert. Die Beseitigung der vorhandenen Vegetation zum Zweck der privaten Gartennutzung ist unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässig. Eingriffe in die Vegetation auf dem Grundstück sind vom 1. März bis zum 30. September untersagt.

Durch seine Größe und Lage ist die Bedeutung des Gartens als Lebensraum für Tiere mit den übrigen Gärten am Weidhellweg und an der Otto-Balzer-Straße vergleichbar.

Aus diesem Grund werden die Regelungen des § 39 BNatSchG zum „Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ als ausreichend betrachtet, wenn eine Bebauung des Grundstücks zum Zweck der Nachverdichtung erfolgt (§ 13a BauGB). In der Bebauungsplanzeichnung wird auf § 39 BNatSchG und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hingewiesen. Weitere Hinweise können im Bauantragsverfahren erfolgen.

Zu 3 „Brandschutzstelle“

Tenor des Schreibens

48 m³ Löschwasser sind pro Stunde erforderlich, mit Fließdruck von 1,5 bar. In 75 m Laufweg muss eine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen. Der zweite Rettungsweg kann mit einer vierteiligen Steckleiter erfolgen. Es darf kein Geschoss mehr als 7,00 m über Geländeoberfläche liegen. Ein Erschließungsweg, der mit Müllentsorgungsfahrzeugen befahrbar ist, reicht als Feuerwehrezufahrt aus.

Städtebauliche Stellungnahme

Das Vorhaben befindet sich am Weidhellweg. Direkt angrenzend befindet sich der PKW-Stellplatz der Verbandsgemeinde. Die Otto-Balzer-Straße ist ca. 60 m entfernt. Im Bauantragsverfahren kann für das Vorhaben geprüft werden, ob und wie die Belange des Brandschutzes erfüllt werden können.

Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung übernommen.

Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 18.04.24

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems-Nassau
Postfach 1153
56118 Bad Ems

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de

18.04.2024

Mein Aktenzeichen
Bitte immer angeben!
3240-0374-24/V1
kp/lha

Ihr Schreiben vom
08.04.2024
GB 3/610-13/3/4

Telefon

2. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Otto - Balzer - Straße / Römerstraße" der Stadt Bad Ems

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

1 Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Otto - Balzer - Straße / Römerstraße" von dem auf diversen Bodenschätzen verliehenen Bergwerksfeld "Mercur" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Stadtgemeinde Bad Ems, Stadtverwaltung, Bleichstraße 1 in 56130 Bad Ems aufrechterhalten.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Bewilligung für Erdwärme "Ulrike 1". Die Inhaberin der Berechtigung ist die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1 in 56130 Bad Ems.

In dem Bergwerk "Mercur" fand ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Bodenschätzen statt. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

Wir machen darauf aufmerksam, dass auf einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahre 1902 etwa 40 m nordöstlich des Plangebiets eine Ziegelei (Tongewinnungsbetrieb) dokumentiert ist. Weitere Informationen und Dokumentationen liegen uns hierzu nicht vor.

Beachten Sie hierzu, dass nur der Abbau von Bodenschätzen gemäß § 3 des Bundesberggesetzes der Zuständigkeit der Bergverwaltung unterliegt. Die Gewinnung von Steine und Erden steht unter Gewerbeaufsicht, bitte wenden Sie sich an die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u. ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin bzw. der Inhaberin der Bewilligung "Ulrike 1" haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Stadt Bad Ems bzw. mit der Verbandsgemeinde Bad Ems in Verbindung zu setzen

2 Boden und Baugrund - allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

2/3

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3 - mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

4 Geologiedatengesetz (GeoidG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder

Zu 1 Bergbau/Altbergbau

Tenor des Schreibens

Es wird auf das Bergwerksfeld „Mercur“ und auf die Berechtigung für Erwärme „Ulrike“ hingewiesen. Die Stadt Bad Ems ist Eigentümerin des Bergwerksfeldes. Inhaberin der Berechtigung zur Nutzung der Erdwärme ist die Verbandsgemeinde Bad Ems. Altbergbau ist im Planungsgebiet nicht dokumentiert. Es ist nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet metallhaltige Aufbereitungsrückstände aus dem Bergbau gefunden werden können, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinflussen können. Aus diesem Grund werden Untersuchungen empfohlen.

Städtebauliche Stellungnahme

Belange der Eigentümerin und der Nutzungsberechtigten werden von Vorhaben nicht berührt. Der Hinweis auf möglicherweise vorhandene Aufbereitungsrückstände wird in die Begründung aufgenommen.

Zu 2 Boden und Baugrund

Tenor des Schreibens

Es wird auf die beim Baugrund zu beachtenden DIN- Normen 4020, 1054 und DIN EN 1997-1 u. 2 hingewiesen. Bei Bodenarbeiten sind die DIN 19731 und 18915 zu berücksichtigen. Da sich das Vorhaben in Hanglage befindet, ist die Hangstabilität in die Untersuchungen einzubeziehen.

Städtebauliche Stellungnahme

Der Hinweis auf die DIN-Normen wird in die Begründung aufgenommen.

Zu 3 Mineralische Rohstoffe

Tenor des Schreibens

Es erfolgen keine Einwände

Städtebauliche Stellungnahme

Kennntnisnahme

Zu 4 Geologiedatengesetz.

Tenor des Schreibens

Es wird auf die Übermittlungspflicht nach dem Geologiedatengesetz hingewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme

Der erforderliche Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

SGD Nord, Schreiben vom 17.04.24

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 | 59402 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems - Nassau
Bleichstraße 1

56130 Bad Ems

Verbandsgemeinde
Bad Ems - Nassau

Eing. 18. April 2024

GB 3 Hz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-4100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

17.04.2024

Mein Aktenzeichen 33-1/00/27.2	Ihr Schreiben vom 08.04.2024	Ansprechpartner(in)/ E-Mail Martin Hoffmann Martin.Hoffmann@sgdnord.rlp.de	Telefon/Fax 02602 152-4185 0261 120-588165
-----------------------------------	---------------------------------	--	--

**Bauleitplanung der Stadt Bad Ems;
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetz-
buch (BauGB) zum Bebauungsplan „Südliche Otto-Balzer-Straße / Rö-
merstraße“, 2. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“ beabsichtigt die Stadt Bad Ems die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flur 98, Flurstück Nr. 120/2, zu schaffen.

1 Oberflächengewässer und kartierte Altablagerungsflächen sind hiervon nicht unmittelbar betroffen.

2 Schutzgebiete

Der Planbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des mit Rechtsverordnung vom 27.02.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Staatsbad Bad Ems“.

Die quantitative Schutzzone B2 (Äußere Schutzzone) soll gewährleisten, dass der individuelle Charakter der Heilquelle oder ihre Schüttung oder Ergiebigkeit nicht durch tiefere Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt wird.

Durch die vorgesehene Baumaßnahme ist folgender Verbotstatbestand zu überprüfen:

- Erdaufschlüsse die tiefer als 79,10 m ü. NN reichen.

Ausgenommen von dem Verbot sind Keller und Flachgründungen. Eingriffe, welche die Höhenkoten von 79,10 m ü. NN bis 72,96 m ü. NN - je nach lokal betroffener Mittelwasserstandszone - unterschreiten, bedürfen der Zustimmung der oberen Wasserbehörde.

Gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen ist die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen.

3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Kanalisation sichergestellt.

Für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Ems wird derzeit eine neue Schmutzfrachtberechnung erstellt. Hierbei ist das Vorhaben zu berücksichtigen.

4 Starkregengefährdung

Nach den vorliegenden Karten der Starkregengefährdung ist nicht mit einer erhöhten Gefährdung durch Sturzfluten bei extremen Niederschlagsereignissen zu rechnen.

Weitere Hinweise zu dem vorgelegten Bebauungsplankonzept habe ich derzeit nicht zu geben.

Zu 1 „Oberflächenwasser und Altlasten“

Tenor des Schreibens

Es erfolgen keine Einwände

Städtebauliche Stellungnahme

Kenntnisnahme

Zu 2 „Schutzgebiete“

Tenor des Schreibens

Das Vorhaben liegt im Heilquellenschutzgebiet B2 (Äußere Schutzzone). Die max. zulässige Eingriffstiefe von 75,70 m ü. NN. Sie wird durch das Vorhaben nicht erreicht.

Städtebauliche Stellungnahme

Kenntnisnahme

Zu 3 u. 4 „Ver- und Entsorgung“ und „Starkregengefährdung“

Tenor des Schreibens

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Mit einer erhöhten Starkregengefährdung ist nicht zu rechnen.

Städtebauliche Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 22.04.2024

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
Postfach 1153
56118 Bad Ems

Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675 3000
landesarchaeologie-koblenz
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2024_0196.1	08.04.2024 GB 3/793-330	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	22.04.2024

Gemarkung	Bad Ems
Projekt	Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße/Römerstraße"
	2. Änderung
hier:	Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz
Beteiligungsart	§ 4 Abs. 2 BauGB
Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten	<p>Erhebliche Bedenken: Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone eines UNESCO-Welterbes</p> <p><u>Das Plangebiet überlagert zu einem Großteil die Pufferzone des seriellen, transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes. Unmittelbar nordwestlich der Planfläche wurde bei früheren Untersuchungen eine frühgeschichtliche (römische) Fundstelle festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des bislang unbebauten Plangebietes archäologische Befunde und Funde befinden. Dieser Sachverhalt muss bauvorbereitend im Rahmen einer Sondierung mittels Baggersondagen geprüft werden. Die Terminierung dieser Baggersondage ist frühzeitig mit unserer Dienststelle abzustimmen.</u></p> <p>Ergibt diese Sachstandsermittlung Hinweise auf archäologische Befunde und Funde, muss eine fachgerechte bauvorbereitende Untersuchung des Baufensters durchgeführt werden.</p> <p>Werden bei der Sachstandsermittlung keine Hinweise auf archäologische Befunde und Funde festgestellt, <u>müssen die Erdarbeiten im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle begleitet werden.</u></p> <p>Die vorliegende Planung wie auch alle folgenden Einzelmaßnahmen <u>innerhalb der Pufferzone bedingen eine denkmalrechtliche Genehmigung von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rhein-Lahn.</u></p> <p>Überwindung / Forderung: <u>Bekanntgabe des Erdbaubeginns</u></p>

Fachgerechte archäologische Untersuchung Sachstandsermittlung durch Sondage

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Erhebliche Bedenken: Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone eines UNESCO-Welterbes

Das überplante Gebiet tangiert eine auf der UNESCO-Welterbeliste eingetragene Kulturerbestätte. Diese wurde aufgrund ihrer außergewöhnlichen Eigenschaften und ihres universellen Wertes durch das Welterbekomitee als besonders schützenswert eingestuft. Grundlage ist das in Paris verabschiedete "Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt" vom 16. November 1972. Durch die Pufferzone soll sichergestellt werden, dass keine Bestandteile des Welterbes unbeobachtet zerstört werden beziehungsweise bei Entdeckung nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP)

hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000

anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

Fachgerechte archäologische Untersuchung

Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Sachstandsermittlung durch Sondage

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände eine fachgerechte Sachstandsermittlung, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Diese erfolgt in Form von Baggersondagen. Hierbei wird durch Mitarbeiter der Landesarchäologie ermittelt, ob im Plangebiet archäologische Funde und Befunde vorhanden sind und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Kosten dieser Sachstandsermittlung sind gemäß §21 Abs. 3 DSchG RLP durch den Verursacher zu tragen. Das Ergebnis der Untersuchung wird dem Vorhabenträger von Seiten der Landesarchäologie schriftlich mitgeteilt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.

Tenor des Schreibens

Es bestehen erhebliche Bedenken, die jedoch überwunden werden können.

Das Plangebiet überlagert einen Großteil der Pufferzone des seriellen, transnationalen UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“. Archäologische Befunde und Funde sind möglich.

Das Vorhaben bedingt eine denkmalrechtliche Genehmigung von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rhein-Lahn.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Zur Sachstandsermittlung muss eine fachgerechte bauvorbereitende Untersuchung des Baufensters durchgeführt werden. Bauvorbereitend muss eine Baggersondagen erfolgen. Die Terminierung dieser Baggersondage ist frühzeitig mit unserer Dienststelle abzustimmen.

Die Erdarbeiten im Rahmen der Vorhabenumsetzung müssen durch einen Mitarbeiter/ eine Mitarbeiterin unserer Dienststelle begleitet werden.

Städtebauliche Stellungnahme

Der Vorhabenträger erhält die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 22.04.24. Er wird aufgefordert, die darin vorgetragenen Belange zu beachten. Die Stellungnahme wird der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Die Belange Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 22.04.2024 werden beachtet.

Verbandsgemeindewerke, Schreiben vom 22.04.24

Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppelheck 26 - 56377 Nassau

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
Herr Werner Ruckdeschel
Bleichstraße 1a
56130 Bad Ems



IHRE NACHRICHT VOM:

IHR ZEICHEN:

UNSER ZEICHEN:

BEARBEITER/IN:
Herr Plischka

TEL:
02603/793-534

MAIL:
d.plischka@vgben.de

Montag, 22.04.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“ der Stadt Bad Ems

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.04.2024 bezüglich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“. Grundsätzlich haben die Verbandsgemeindewerke keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans. In der Straße Weidhellweg bis über den Fußweg in Richtung Otto-Balzer-Straße und der dortigen Bebauung „Weidhellweg 10“ ist eine Trennkanalisation vorhanden. An diese Kanalisation könnte das Grundstück des Vorhabenträgers angeschlossen werden. In Abhängigkeit des Bauvorhabens und der zu entwässernden Geschossflächen könnte jedoch eine Abwasserhebeanlage für den Vorhabenträger notwendig werden. Die Trinkwasserversorgung kann über im Weidhellweg vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen. In Abhängigkeit der Position und Lage des gewünschten Hausanschlussraumes für den Wasserzähler könnte ein Wasserzählerschacht aufgrund der Hanglage oder Überlänge notwendig werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Daniel Plischka
Technischer Sachbearbeiter

Tenor des Schreibens

Die Entwässerung ist über den Weidhellweg möglich. Gegebenenfalls ist eine Hebeanlage erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung kann über den Weidhellweg erfolgen.

Städtebauliche Stellungnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entwässerung und die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können. Das Schreiben der Verbandsgemeindewerke wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht.

Keine Anregungen und Bedenken nur Hinweise

Telekom, E-Mail vom 21.05.24

Von: K.Barth@telekom.de <K.Barth@telekom.de>

Gesendet: Dienstag, 21. Mai 2024 19:25

An: Ruckdeschel, Werner <w.ruckdeschel@vgben.de>

Betreff: AW: Bad Ems, 2. Änderung Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße/ Römerstraße"

Die E-Mail enthält folgende Hinweise (gekürzte Wiedergabe):

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom. Planauskunft erteilt:

planauskunft mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit, unsere

Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie, den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Werden von der Baumaßnahme Anlagen der Telekom beeinflusst, ist das mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297607; eMail: Dominik.Speier@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillip-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Tenor des Schreibens

Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise werden dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Städtebauliche Stellungnahme

Kenntnisnahme.

SYNA, Schreiben vom 19.04.24

Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
Postfach 1153

56118 Bad Ems

Syna GmbH

Westallee 5 - 7

56112 Lahnstein

Operative Netzplanung Rhein-Lahn

Ansprechpartner:

T: 02621-178-126

M: 0162-2858416

E: Juergen.Ludwig@syna.de

Lahnstein, 19.04.2024

Vollzug des Baugesetzbuches;

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Südliche Otto – Balzer – Str. / Römerstr.“ – 2. Änderung – der Stadt Bad Ems

Sehr geehrte Damen und Herrn,

wir beziehen uns auf Ihr Anschreiben vom 08.04.2024 mit dem Sie uns über die obengenannte Projektierung informiert und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Änderung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

In dem angezeigten Baufeld sind nur die Kabel der Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach der Verlegung von Versorgungsleitungen aus der Otto- Balzer- Str. möglich.

Eine Anbindung der neu verlegten Leitungen an die Versorgungsleitungen des Weidheweg ist anzustreben.

Für die Stromversorgung liegt uns zu Zeit keine Leistungsangabe vor.

Für die Erweiterung des Straßenbeleuchtungsnetz wird sich unser Fachplaner mit der Stadt Bad Ems in Verbindung setzen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Tenor des Schreibens

Es bestehen keine Bedenken, wenn die vorhandenen Anlagen der Syna berücksichtigt werden.

Städtebauliche Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Vodafone, E-Mail vom 22.04.24

Von: **Koordinationsanfrage Vodafone DE** koordinationsanfragen.de@vodafone.com
Betreff: Stellungnahme S01356525_VF und VDG, Stadt Bad Ems, GB3/610-13/3/4, Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße" - 2. Änderung
Datum: 22. April 2024 um 15:47
An: Ruckdeschel, Werner w.ruckdeschel@vgben.de
Kopie: Koordinationsanfrage Vodafone DE koordinationsanfragen.de@vodafone.com



ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an edv@vgben.de, dabei bitte die verdächtige Mail anhängen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau - Werner Ruckdeschel
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01356525
E-Mail: mitverlegung_tr-sw@vodafone.com
Datum: 22.04.2024
Stadt Bad Ems, GB3/610-13/3/4, Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße" - 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Tenor des Schreibens

Es Bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Stellungnahme

Kenntnisnahme.