

**Stadt Bad Ems
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

**Änderung des Bebauungsplans
„An der Wipsch/Ost“**

**Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den
vorgebrachten Stellungnahmen
gemäß §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stand: September 2024

**Bearbeitet im Auftrag der
FvS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Krügel,
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Stadtrates,

die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der benachbarten Gemeinden aus den Verfahren gemäß §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch den Ortsgemeinderat zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.“

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	4
1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau 1, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 19.08.2024	4
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Postfach 1227, 56402 Montabaur, Schreiben vom 06.08.2024	9
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Postfach 200361, 56003 Koblenz, Schreiben vom 24.07.2024	13
4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Postfach 100255, 55133 Mainz, E-Schreiben vom 21.08.2024	14
5. Landesbetrieb Mobilität Diez, Goethestraße 9, 65582 Diez, Schreiben vom 21.08.2024	19
6. Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau, Klimaschutzmanagement, Bleichstraße 3, 56130 Bad Ems, E-Mail vom 22.07.2024	20
7. Industrie- und Handelskammer, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Postfach 1261, 56402 Montabaur, Schreiben vom 08.08.2024	22
8. Staatsbad Bad Ems GmbH, Römerstraße 8, 56130 Bad Ems, E-Mail vom 15.08.2024	23
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 14, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 23.07.2024	24
10. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 15.08.2024	28
11. Syna GmbH, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt am Main, Schreiben vom 31.07.2024	30
12. Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, Postfach 6307, 30063 Hannover, Schreiben vom 22.07.2024	32
13. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 19.08.2024	33
14. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken	37
II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	38
1. Praxis / Dialyse- und Lipid-Aphresezentrum, Bad Ems, Schreiben vom 23.07.2024	38
2. Stiftung Scheuern, am Burgberg 16, 56377 Nassau, E-Mail vom 23.07.2024	41
III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB	51
- keine	51



Die Stellungnahmen werden zunächst zusammengefasst (*kursiv gedruckt*), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einem Beschlussvorschlag. Dem Abwägungsdokument ist eine Zusammenstellung aller Stellungnahmen beigelegt

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/bo
B. Eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2024



I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau 1, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 19.08.2024

Seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises werden folgende Stellungnahmen abgegeben:

wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v. g. Schreibens. Nach Durchsicht der Unterlagen geben wir folgende Anregungen zur Planung:

Untere Naturschutzbehörde:

Es wird angeregt, dass im Falle neuer Beleuchtung auf eine insektenfreundliche Ausgestaltung dieser geachtet wird. Dafür empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde:

- Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtenden Flächen, Abstrahlung nach oben vermindern
- Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil: 1.800 – 2.400 K
- Verwendung geschlossener Lampengehäuse, da die Wärmeentwicklung der Leuchtmittel eine direkte Gefahr für Insekten darstellt
- Verzicht auf nächtliche Beleuchtung zu reinen Dekorationszwecken

Abwägung:

Die Anregung läuft der Planungs- und Gestaltungsfreiheit der betroffenen Parteien entgegen. Die Möglichkeit einer vollen oder teilweisen Aufnahme in die Textfestsetzungen oder die Hinweise ist zum nächsten Verfahrensschritt zu prüfen.

Brandschutzdienststelle:

Gegen die o.a. Bauplanung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieses entsprechend den vorgelegten Unterlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:

Inhalt:

Grundsätzlich keine Bedenken unter Voraussetzung bestimmter Vorgaben.



- 1) Aufgrund der Planung als Kerngebiet mit mehr als einem Vollgeschoss und einer Geschossflächenzahl von > 1 sowie einer massiven Bauweise gemäß LBauO, werden zur Sicherstellung des **Grundschutz** mit Löschwasser, 96 m³/ Stunde für die Dauer von zwei Stunden benötigt. Sollte der Bedarf durch das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz mittels Hydranten gedeckt werden, so ist der festgelegte Volumenstrom bei einem Fließdruck von minimal 1,5 bar zur Verfügung zu stellen. Die Lauflänge (Abstand der Hydranten) zur ersten Löschwasserentnahmestelle darf 75 m (gemessen ab dem jeweiligen Zugang) nicht überschreiten.
- 2) Sollten die Hauptzugänge von Gebäuden mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, so ist die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr von RLP anzuwenden und Feuerwehrezufahrten einzuplanen.
- 3) Wird der zweite Flucht- und Rettungswege über Hubrettungsmittel (z.B. Drehleiter) der Feuerwehr sichergestellt, so ist gleichermaßen die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr von RLP anzuwenden. Darüber hinaus sind ggf. Aufstellflächen für tragbare Leitern der Feuerwehr in einer Grundfläche von 3 m*3 m herzustellen. Dabei kann neben den Hubrettungsgerät lediglich nur die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr mit einer maximalen Rettungslänge von 8m angesetzt werden.

1. Sicherstellung des Grundschatzes mit Löschwasser.

Abwägung:

Die Planung entspricht in Nutzung und Kubatur ungefähr dem Bestand. Es ist von einer hinreichenden Löschwasserversorgung auszugehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu erbringen. Gegebenenfalls muss Löschwasser für die konkreten Vorhaben vorgehalten werden.

2. Einplanung Feuerwehrezufahrten laut Richtlinien.

Abwägung:

Die Vorschriften sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten. Eine Festlegung von konkreten Gebäudezugängen ist für einen Angebotsbebauungsplan nicht sinnvoll.

3. Anwendung der Richtlinien für Flächen bei Flucht- und Rettungswegen ist sicherzustellen.

Abwägung:

Die Vorschriften sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten. Eine Festlegung von konkreten Aufstellflächen ist für einen Angebotsbebauungsplan nicht sinnvoll.



<p>Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass ein Teil des westlichen Plangebietes liegt innerhalb des 10 m-Bereiches des Emsbach, Gewässer III. Ordnung liegt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für die Errichtung, den Betrieb und die wesentliche Änderung einer (baulichen) Anlage im 10 m-Bereich eines Oberflächengewässers III. Ordnung für das jeweilige Vorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.</p>	<p><i>Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für Gewässer III. Ordnung</i></p> <p>Abwägung: Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen und betrifft die konkrete Ausführungsplanung. Die Hinweise sollten um eine entsprechende Information erweitert werden.</p>
<p><u>Heilquellenschutzgebiet</u></p> <p>Das Projektareal liegt innerhalb des mit RVO festgesetzten „Heilquellenschutzgebietes Bad Ems“, Zone BII. Für alle baulichen Vorhaben innerhalb des Schutzgebietes ist mit der Oberen Wasserbehörde, SGD Nord, das Einvernehmen herzustellen.</p>	<p>Abwägung: Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen und betrifft die konkrete Ausführungsplanung.</p>
<p><u>Sturzflutgefahr</u></p> <p>Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes weist westlich des Plangebietes, entlang der Oranienstraße, für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) Fließgeschwindigkeiten < 2,0 m/s und Wassertiefen von < 100 cm aus.</p>	<p>Abwägung: Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen, die Begründung sollte um die entsprechenden Angaben ergänzt werden. Eine relevante Gefährdung kann nach Aussagen der SGD Nord (nachfolgende Stellungnahme) nicht festgestellt werden.</p>
<p><u>Überschwemmungs- und Risikogebiet:</u></p> <p>Das überplante Gebiet befindet sich teilweise innerhalb des Risikogebietes der Lahn, Gewässer I. Ordnung. Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt das zugehörige Überschwemmungsgebiet. Die Grenzen der festgestellten Überschwemmungs- und Risikogebiete sind in die Planzeichnung einzutragen.</p> <p>In den bereichsweise außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten liegenden Arealen ist darauf hinzuweisen, dass eine Überflutung bei Extremhochwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis ist in das Planwerk mit aufzunehmen.</p>	<p><i>Grenzen der festgestellten Überschwemmungs- u. Risikogebiete sind bei der Planung einzutragen. Ebenfalls der Hinweis auf mögliche Überflutung bei Extremhochwasser. Jede Person hat gemäß §5 Abs. 2 WHG Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Hochwasserfolgen bzw. -schäden zu treffen.</i></p> <p>Abwägung: Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen, Hinweise und Begründung sollten um die entsprechenden</p>



<p>Es wird darauf hingewiesen, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, gemäß § 5 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p>	<p>Angaben ergänzt werden.</p>
<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>In den vorliegenden Planunterlagen wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Weitere Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung werden nicht gemacht.</p> <p>Zisternen benötigen einen Überlauf, der nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist. Besteht ein Trennsystem, ist ggf. zusätzlich ein Antrag zur Erteilung oder Änderung (z. B. bestehendes Wasserrecht Wasserbuchnr. N069062) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu stellen.</p> <p>Eine innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Toiletten-spülung) ist gemäß § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden und zusätzlich den zuständigen Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.</p> <p>Neben der Regenwassernutzung sollten weitere Maßnahmen bei der Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden, welche die Belange des Hochwasser- und Gewässerschutzes stärker berücksichtigen. Es werden Maßnahmen zur Flächenentsiegelung empfohlen, z. B. in Form von Dachbegrünungen und der Verwendung von Dränpflaster oder Rasengittersteinen.</p> <p>Die Maßnahmen sollten insbesondere vor dem Hintergrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden erfolgen.</p> <p>Es wird empfohlen eine Wasserhaushaltsbilanzierung aufzustellen. Diese ist Voraussetzung für die zukünftige wasserrechtliche Zulassung von Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung für städtebauliche und entwässerungstechnische Neuerschließungen und Sanierungen. Ziel ist die nachteiligen Auswirkungen von Siedlungsaktivitäten auf den lokalen Wasserhaushalt in quantitativer und qualitativer Hinsicht so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>Abwägung:</p> <p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Aussagen zu Zisternen und Brauchwasser betreffen die spätere bauliche Ausführung.</p> <p>Das Plangebiet ist im Bestand annähernd vollversiegelt durch Überbauung mit einem zentral gelegenen Parkdeck. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Wasser-rückhaltung sind damit nicht sinnvoll anwendbar, eine Festsetzung wäre damit faktisch weitgehend gegenstandslos.</p> <p>Eine Wasserhaushaltsbilanzierung ist aufgrund der vollständigen Bestandsversiegelung nicht sinnvoll, da die Planung keinen negativen Effekt auf den örtlichen Wasserhaushalt haben kann.</p>



Beschlussvorschlag:

- Eine Prüfung der Implementierung einer insektenfreundlichen Beleuchtung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.
- Die Hinweise der Textfestsetzungen werden um Angaben zu einem nahegelegenen Gewässer 3. Ordnung erweitert.
- Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden um Angaben zur Sturzflutgefahr ergänzt.
- Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden um Angaben zur teilweisen Lage in einem Überschwemmungsrisikogebiet ergänzt.

Beratungsergebnis:

Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Postfach 1227, 56402 Montabaur, Schreiben vom 06.08.2024

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wipsch / Ost“, beabsichtigt die Stadt Bad Ems die planerischen Voraussetzungen zu einer Revitalisierung des dortigen Einkaufszentrums zu schaffen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes liegt die Grenze des mit Rechtsverordnung festgestellten **Überschwemmungsgebietes** der Lahn. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei extremen Hochwasserereignissen (> HQ₁₀₀) Teilbereiche des Gebietes überflutet werden können.

Kartierte Altablagerungsflächen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des mit Rechtsverordnung vom 27.02.2013 festgesetzten **Heilquellenschutzgebietes** „Staatsbad Bad Ems“.

Inhalt:

- *Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern*
- *Grenzlage zu Überschwemmungsgebiet Lahn*
- *Teilweise Lage in Überschwemmungsrisikogebiet*
- *Keine kartierten Altablagerungsflächen*
- *Lage in Schutzzone B2 Heilquellenschutzgebiet*
- *Keine Sturzflutgefährdung*

Abwägung:

Die Aussagen der Stellungnahme sind zur Kenntnis zu nehmen.



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.

Die Aussagen der Stellungnahme zum Heilquellenschutzgebiet sind die die Planunterlagen nachrichtlich aufzunehmen. Die konkrete Prüfung exakter Bautiefen ist im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zu überprüfen.



Gemäß den vorliegenden Planunterlagen ist die 4. Änderung Bebauungsplan „An der Wipsch/ Ost“, Stadt Bad Ems vorgesehen. Hierzu sind potentielle Bodeneingriffe bzw. die Bodeneingriffstiefen zu berücksichtigen. Im Bestand ist bereits eine Tiefgarage vorhanden. Die für das HQSG o. a. maßgebliche Eingriffstiefe beträgt hier 75,70 m ü. NN. Bei neuen Tiefengründungen wie z. B. bei der Erweiterung oder Erneuerung einer Tiefgarage oder bei anderen Tiefgründungen ist die zulässige Eingriffstiefe von 75,70 m ü. NN zu beachten. Dies gilt auch für Sondierungsbohrungen, die z. B. zur Erstellung von Baugrundgutachten erforderlich werden. Bei Eingriffstiefen unter 75,70 m ü. NN für z. B. Gründungen mittels Rammpfählen oder z. B. für die Niederbringung von Sondierungsbohrungen ist eine Befreiung von den Verboten der RVO über die Festsetzung des HQSG Bad Ems erforderlich. Aufgrund von ähnlich gelagerten Vorhaben und den in diesem Zusammenhang erstellten Baugrunduntersuchungen wird vorab

der Hinweis gegeben, dass über den Kieshorizont hinaus in das devonische Festgestein nicht eingegriffen werden darf.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Vorgaben bestehen aus Sicht des quantitativen Heilquellenschutzgebietes keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

Eine erhöhte Gefährdung durch **Sturzfluten** ist aus den aktuellen Starkregengefährdungskarten des Landes nicht abzuleiten.



Beschlussvorschlag:

- Die Planunterlagen werden um die Aussagen zu Auflagen im Heilquellenschutzgebiet ergänzt.

Beratungsergebnis:

Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Postfach 200361, 56003 Koblenz, Schreiben vom 24.07.2024

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt sobald die unter 3.1 der Begründung genannte schalltechnische Untersuchung vorliegt.

Abwägung:

Das schalltechnische Gutachten und ggfs. erforderliche Maßnahmen, die sich aus diesem ableiten können, werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Planunterlagen übernommen.

Beschlussvorschlag:

- Das schalltechnische Gutachten und ggfs. erforderliche Maßnahmen, die sich aus diesem ableiten können, werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Planunterlagen übernommen.

Beratungsergebnis:

Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Postfach 100255, 55133 Mainz, E-Schreiben vom 21.08.2024

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wipsch" - Teil Ost - 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.

Inhalt:

- *Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von Bergwerksfeld „Mercur“ überdeckt; kein Altbergbau dokumentiert. Bergrecht wird von der Stadt Bad Ems aufrechterhalten.*
- *Das Plangebiet liegt innerhalb der Bewilligung für Erdwärme „Ulrike 1“. Zuständig ist die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau.*

Abwägung:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen, es ergibt sich für die Bebauungsplanebene kein Änderungsbedarf



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.

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 für die Gemarkung Ems Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze 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 Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Inhalt:

- *Empfehlung von Baugrunduntersuchungen*
- *Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. Empfehlung zur Prüfung von Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.*
- *Kontaktaufnahme zur Stadt Bad Ems oder Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau bzgl. möglicher Vorhaben der Bergwerkseigentümerin.*

Abwägung:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen, die Aussagen betreffen die spätere Bauausführung.



<p>Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin bzw. Inhaberin haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Stadtgemeinde Bad Ems bzw. Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau in Verbindung zu setzen.</p>	
<p>Boden und Baugrund – allgemein:</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Abwägung: Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Es bestehen keine Einwände.</p>



Geologiedatengesetz (GeoldG)

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>

Abwägung:

Die Hinweise der Textfestsetzungen sollten nachrichtlich um die Aussagen zum Geologiedatengesetz ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

- Die Hinweise der Textfestsetzungen werden um Angaben zum Geologiedatengesetz nachrichtlich ergänzt.

Beratungsergebnis:



Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



5. Landesbetrieb Mobilität Diez, Goethestraße 9, 65582 Diez, Schreiben vom 21.08.2024

Seitens des Landesbetrieb Mobilität Diez wird folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren, ¶

¶ mit Schreiben vom 22.07.2024 haben Sie uns die vierte Änderung des Bebauungsplanes „An der Wipsch-Teil-Ost“ der Stadt Bad Ems zur Stellungnahme zugeleitet. ¶

¶ Mit der vierten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Einkaufszentrums am Marktplatz geschaffen werden. ¶

¶ Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Bad Ems und grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. ¶

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Stadtstraßen. ¶

Straßenrechtliche Belange werden demnach nicht nachteilig berührt. ¶

Wir erlauben uns den Hinweis, dass es sich bei dem „Oranienweg“ nicht um die B-261 handelt, wie in der Planzeichnung dargestellt. ¶

Abwägung:

Es bestehen keine Bedenken. Die Eintragung der Planzeichnung zur B261 sollte korrigiert werden.

Beschlussvorschlag:

- Die Eintragung der Planzeichnung zur B261 wird entfernt.

Beratungsergebnis:

Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



6. Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau, Klimaschutzmanagement, Bleichstraße 3, 56130 Bad Ems, E-Mail vom 22.07.2024

Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Lieber Werner,

sehr positiv habe ich den Unterlagen entnommen, dass Dachflächen des Einkaufszentrums sowie des Neubaus als Gründach geplant sind. Ebenfalls, dass ein Teilbereich des Neubaus mit PV bestückt werden soll. Damit kommt man der Pflicht lt. Landessolargesetz nach.

Folgende Anmerkungen bzw. Aspekte könnten geprüft und in die weiteren Planungen aufgenommen werden:

1. Beschränkungen bei Überdachungen von Stellplätzen gibt es lt. Konzeptentwurf nicht. Aufgrund der Parkplatzgröße ist lt. GEIG zu berücksichtigen, dass ab 50 Stellplätzen überdachte PV-Parkplätze vorzusehen sind. Dieses könnte man mit den im Konzept vorgesehenen Elektrotankstellen kombinieren.
2. Die Strom- und Wärmeversorgung soll lt. Konzept konventionell erfolgen. Hier könnte geprüft werden, inwiefern nicht ein Teil der erforderlichen Wärme aus unserem Stadtteilen bezogen werden könnte. Der Leitungsweg von unserer Einfahrt der Tiefgarage bis zur Ampelkreuzung ist sehr überschaubar.

Gerne bringe ich mich mit den beiden zuvor genannten Aspekten in die Planungen ein.

Zur besseren Lesbarkeit:

...

sehr positiv habe ich den Unterlagen entnommen, dass Dachflächen des Einkaufszentrums sowie des Neubaus als Gründach geplant sind. Ebenfalls, dass ein Teilbereich des Neubaus mit PV bestückt werden soll. Damit kommt man der Pflicht lt. Landesolargesetz nach.

Folgende Anmerkungen bzw. Aspekte könnten geprüft und in die weiteren Planungen aufgenommen werden:

1. Beschränkungen bei Überdachungen von Stellplätzen gibt es lt. Konzeptentwurf nicht. Aufgrund der Parkplatzgröße ist lt. GEIG zu berücksichtigen, dass ab 50 Stellplätzen überdachte PV-Parkplätze vorzusehen sind. Dieses könnte man mit den im Konzept vorgesehenen Elektrotankstellen kombinieren.
2. Die Strom- und Wärmeversorgung soll lt. Konzept konventionell erfolgen. Hier

Abwägung:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die geltenden Gesetze sind im Rahmen der Ausführungsplanung einzuhalten.

Eine Prüfung der Nutzung von Erdwärme kann im Rahmen der baulichen Ausführung geprüft werden. Eine Festlegung auf der Bebauungsplanebene vor Prüfung der Machbarkeit ist nicht sinnvoll.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



könnte geprüft werden, inwiefern nicht ein Teil der erforderlichen Wärme aus unserem Stadtstollen bezogen werden könnte. Der Leitungsweg von unserer Einfahrt der Tiefgarage bis zur Ampelkreuzung ist sehr überschaubar.

Gerne bringe ich mich mit den beiden zuvor genannten Aspekten in die Planungen ein.

Das Angebot zur Unterstützung wird gerne im Rahmen der weiteren Planung angenommen.



7. Industrie- und Handelskammer, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Postfach 1261, 56402 Montabaur, Schreiben vom 08.08.2024

Seitens der Industrie- und Handelskammer, Regionalgeschäftsstelle Montabaur wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Wir gehen gerne auf die Einbindung in das Verfahren ein und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, als Vertretung der regionalen Wirtschaft.

Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Vor dem Hintergrund, dass die vorliegenden Planungen der Belegung dieses zentral gelegenen, jedoch derzeit zubopimal genutzten Platzes von Bad Ems mit einhergehender Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes dient, begrüßen wir diese Maßnahme ausdrücklich – zumal damit in vorbildlicher Weise den Vorgaben und Ziele (Z 57 und 58) des Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV erfüllt würden,

Somit machen wir in Bezug auf die Maßnahme keine weiteren Eingaben und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.

Abwägung:

Die Interessen der individuell betroffenen Firmen werden von der Planung berücksichtigt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



8. Staatsbad Bad Ems GmbH, Römerstraße 8, 56130 Bad Ems, E-Mail vom 15.08.2024

Seitens der Staatsbad Bad Ems GmbH wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrter Herr Ruckdeschel,
wie bereits telefonisch besprochen, bestehen seitens der Staatsbad Bad Ems GmbH keine Bedenken.

Anregungen sind die Einbeziehungen in die Wärmeplanung mit der Nutzung von bestehenden Bad Emser Ressourcen und die naturnahe, grüne Gestaltung weg von der aktuellen Betonwüste.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregungen können im Rahmen der Ausführungsplanung aufgegriffen werden. Entsprechende Vorgaben im Rahmen einer Angebotsplanung sind nicht sinnvoll aufgrund einer fehlenden Prüfung der Machbarkeit zur Wärmeplanung und einer nicht abschließenden Planung der Außenanlagen.

Kein Beschluss erforderlich.



9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 14, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 23.07.2024

Seitens der Telekom Technik GmbH, Koblenz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: 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

Inhalt:

- 1. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom.*
- 2. Es wird auf Aufnahme von Textfestsetzungen zur Trassenfreihaltung und Baumstandorten gebeten.*
- 3. Die weiteren Ausführungen betreffen insbesondere die Bauausführung.*

Abwägung:

1. Die Planzeichnung ist um entsprechende Leitungsrechte zu ergänzen.
2. Durch die Planung kommt es zu keinen Änderungen der benannten Flächentypen, entsprechende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.
3. Die Stellungnahme ist für die spätere Bauausführung relevant und nicht weiter auf Ebene der Bauleitplanung zu behandeln.

Kabelschutzanweisungen liegen vor, sind aber nicht projektbezogen und werden aufgrund ihrer Länge nicht vorgestellt.



ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. 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, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.





Beschlussvorschlag:

- Die Planzeichnung wird um Leitungsrechte für die Deutsche Telekom Technik GmbH ergänzt.

Beratungsergebnis:

Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



10. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 15.08.2024

Seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Trier wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.07.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Zur besseren Lesbarkeit:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.07.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Inhalt:

Es werden keine Einwände geltend gemacht.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen es bestehen keine Einwände. Im Rahmen baulicher Ausführungen sind Bestandsleitungen zu beachten.

Die weiterführenden Dokumente können per Link abgerufen werden, sind aber nicht spezifisch zum vorliegenden Projekt und werden daher nicht dargestellt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Weiterführende Dokumente:

- [Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)



11. Syna GmbH, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt am Main, Schreiben vom 31.07.2024

<p><i>Seitens der Syna GmbH, Frankfurt wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben, in dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiger Verteilnetzbetreiber wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.</p> <p>Für die Anpassung und Neuverlegung der Strom- und Gasleitungen wird in Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum zur Einbringung der Versorgungsleitungen benötigt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Gebäude Oranienweg 7 sich unsere Trafostation befindet. Für den Betrieb und Unterhalt muss die Zuwegung erhalten bleiben. (Auszug aus Syna Planwerk)</p> <p>Je nach dem benannten Leistungswerten, sollte auf dem zu bebauende Gelände einen Platz für eine oder mehrere Trafostationen vorsehen werden.</p>	<p><u>Abwägung:</u> Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der späteren baulichen Ausführung zu beachten. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
---	--





12. Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, Postfach 6307, 30063 Hannover, Schreiben vom 22.07.2024

Seitens der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, Hannover wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Ruckdeschel,
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.07.2024, dass ich zweimal per E-Mail erhalten habe und die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Zuständig für Ihre aktuelle und künftige Bauleitplanungen ist das

- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Mosel-Saar-Lahn,
Schartwiesenweg 4, 56070 Koblenz
[wsa-mosel-saar-lahn@wsv.bund.de]

Bitte stellen Sie sicher, dass auch weiterhin das WSA Mosel-Saar-Lahn (früher: WSA Koblenz) beteiligt wird.

Zur beiderseitigen Verwaltungsvereinfachung bitte ich Sie die folgende Adressen aus Ihrer/n Beteiligtenliste(n) verbindlich zu streichen - vielen Dank!'

- [gdws@wsv.bund.de]
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz - Außenbereich Diez,
Oraniensteiner Straße 3, 65582 Diez (der Außenbezirk Diez wird automatisch durch das WSA Mosel-Saar-Lahn eingebunden)

Abwägung:

Die zuständige Stelle wurde angeschrieben.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



13. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 19.08.2024

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes "Obergeramnisch-Rätischer Limes". Die Pufferzone dient in diesem Bereich dem Schutz von Siedlungsresten im Umfeld des römischen Kastells Bad Ems im Bereich der Martinskirche. In den derzeit unbebauten Bereichen des Plangebietes (Parkplatz im Innenhof, Parzelle 48/30 u.a.) ist mit noch ungestörten archäologischen Befunden zu rechnen, da hier laut den historischen Kartenwerken auch in früheren Zeiten keine neuzeitliche Bebauung bestanden hat. In den bebauten Bereichen ist zu differenzieren zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Bereich. Unterkellierte Bereiche können Baureste von frühneuzeitlichen Bauwerken enthalten, die vor einem Abbruch zuvor fachgerecht untersucht werden müssen. Nicht unterkellierte Bereiche können ebenso wie der unbebaute Hofbereich archäologische Befunde im Zusammenhang mit dem UNESCO-Welterbe sowie weitere archäologisch relevante Befunde enthalten. Wir fordern im Bereich der unbebauten Freiflächen die frühzeitige Durchführung von Sondagen zur Klärung des archäologischen Sachstandes. Mit dem Ergebnis dieser Sondage ist auf den archäologischen Sachstand der nicht unterkellerten Bereiche des Plangebietes zu schließen. Entsprechend wird durch unsere Dienststelle mit dem Ergebnis dieser Sachstandsermittlung abgewogen, ob im Plangebiet eine bauvorbereitende Untersuchung notwendig ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang bereits jetzt auf § 21 Abs. 3 DSchG RLP. Zur frühzeitigen Koodinierung der ggf. notwendigen Maßnahmen bitten wir den Vorhabenträger/

Inhalt:

- Lage in Pufferzone UNESCO-Welterbe „Obergeramnisch-Rätischer Limes
- Forderung archäologische Sondage

Abwägung:

Eine Abstimmung mit der Landesarchäologie ist erforderlich. Die konkreten Untersuchungen müssen nicht zwingend im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen, sind aber in die Planunterlagen aufzunehmen. Es ist dennoch zu empfehlen, diese frühzeitig durchzuführen, um spätere Bauverzögerungen im Rahmen der Baugenehmigung und baulichen Ausführung zu vermeiden.



<p>Planer um ein Erörterungsgespräch zu Planungen.</p> <p>Überwindung / Forderung: Erörterungsgespräch Sachstandsermittlung durch Sondage</p>	
<p>Erläuterungen zu archäologischem Sachstand</p> <p>Erhebliche Bedenken: Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone eines UNESCO-Welterbes</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p>Erläuterung Überwindungen / Forderungen</p> <p>Erörterungsgespräch</p> <p>Die Planungen in der vorliegenden Form stehen in Konflikt mit den Belangen der Landesarchäologie. Daher bittet die GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, um eine Besprechung mit den Trägern und Planern des Vorhabens. Hierbei ist zu erörtern, wie durch planerische Berücksichtigung die Vorhabenplanung bezüglich des Konfliktes mit archäologischen Belangen geheilt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Eine frühzeitige Abstimmung und Bearbeitung im Rahmen der Bauleitplanung schafft Planungssicherheit und verhindert bauliche Verzögerungen.</p>
<p>Sachstandsermittlung durch Sondage</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Eine frühzeitige Abstimmung und Bearbeitung im Rahmen der Bauleitplanung schafft Planungssicherheit und verhindert bauliche Verzögerungen.</p>



<p>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.</p>	
<p>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. 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.</p>	<p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die übrigen Stellen wurden beteiligt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Aussagen der Stellungnahme zur Lage im Rahmenbereich des Limes und daraus resultierenden Anforderungen der Landesarchäologie werden in die Unterlagen des Bebauungsplans aufgenommen.• Abstimmungen mit der Landesarchäologie zum weiteren Vorgehen erfolgen zeitnah. <p>Beratungsergebnis:</p>	



Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



14. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 23.07.2024
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 07.08.2024
3. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 29.07.2024
4. Forstamt Lahnstein, Emser Landstraße 8, 56112 Lahnstein, E-Mail vom 29.07.2024
5. Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Koppelheck 26, 56377 Nassau, Schreiben vom 01.08.2024
6. Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 23.07.2024
7. inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Ein Unternehmen der Deutschen Glasfaser, Am Saarlarturm 1, 66740 Saarlouis, E-Mail vom 22.07.2024



II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

1. Praxis / Dialyse- und Lipid-Aphresezentrum, Bad Ems, Schreiben vom 23.07.2024

Seitens der Facharztpraxis, Bad Ems wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Situation des benachbarten Grundstücks Wipsch 1 gebe ich folgende Stellungnahme ab:
Im Gebäude Wipsch 1 wird durch die Praxisgemeinschaft Dr. Achenbach und Dr. Graur eine Facharztpraxis mit Dialyse- und Apheresezentrum betrieben. Die Einrichtung bietet 20 Arbeitsplätze. Es werden mit 22 Dialyseplätzen schwerkranke Patientinnen und Patienten des Rhein-Kreises im Sinne einer Tagesklinik an sechs Tagen in der Woche täglich, an Montagen, Mittwochen und Freitagen von 06.00 bis 19.30 und an Dienstagen, Donnerstagen und Samstagen bis 14.30 Uhr versorgt, darüber hinaus wird eine Facharztpraxis für die Versorgung von ambulanten, akut und chronisch Nierenkranken und organtransplantierten Patienten betrieben. Der Betrieb des Dialysezentrums erfordert

1. den An- und Abtransport der liegenden sowie der gehfähigen Patienten. Das sind mindestens 60 Krankenfahrten mit RTW, KTW und Taxis. An den kurzen Versorgungstagen sind es ca. 30 Krankenfahrten. Ambulante Patienten der Praxis, die teilweise mit KTW, Taxis ankommen sind mit 20 pro Versorgungstag anzunehmen.
2. dass Rettungswege, während des Betriebs kontinuierlich sichergestellt bleiben müssen, denn es kommt wiederkehrend zu medizinischen Notfällen im regionalen Versorgungsbereich.
3. den Versorgungsverkehr mit Medizinprodukten für die Praxis und die Dialyse, welche bekannt ist für hohen Materialumsatz. Die Medizinprodukte und Wäsche werden mit Container und Euro-Paletten angeliefert. Darüber hinaus werden Medikamente mit Kühltransporten (Pkw) an jedem Versorgungstag angeliefert.

Abwägung:

Die Stellungnahme weist auf einer dauerhafte Sicherstellung der Andienung und der Rettungswege/ Zugang für die Feuerwehr, sowie eine Staubunverträglichkeit der Praxis hin. Durch die Planung kommt es zu keiner relevanten Veränderung der Verkehrssituation. Die Eingaben betreffen damit die Bauphase. Eine Angebotsplanung kann dabei nicht abschließend festlegen, wie diese Problematiken zu lösen sind (z.B. verminderte Emissionen durch Holzbauweise, Sicherstellen dauerhaft offener Verkehrswege und Nichtverwendung der relevanten Stellplätze zur Lagerhaltung).

Die Hinweise der Textfestsetzungen sollten daher nachrichtlich um die Kernaussagen ergänzt werden.



4. die Transporte von medizinischem Probenmaterial, die an jedem Versorgungstag zu nicht vorausplanbarer Zeit mit Pkw erfolgen.
5. die Handhabung und Lagerung von medizinischen Abfällen und Abfällen des Haushaltsbereichs für die Patientenversorgung in erreichbarer Nähe für eigenes Personal und muss für die Entsorger sicher vor Zugriff Dritter gelagert werden.
6. Anleiterungsflächen für die Feuerwehr.

Die schwerkranken Patienten bedürfen der Ruhe während ihrer ca. 5-stündigen Behandlungen. Ich gehe davon aus, dass die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. Anforderungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV) erreicht werden können.

Das Dialysezentrum verfügt auf der Grundlage der Entscheidung der SGD Nord, Koblenz, nicht über eine Klimatisierung. Das bedeutet, dass der Luftaustausch durch konventionelles Lüften erfolgen muss. Eine Erhöhung von Staubimmissionen durch die Baumaßnahme im Bereich des Dialysezentrums muss ausgeschlossen werden, denn sowohl Patientinnen und Patienten als auch die Medizingeräte ertragen praxisunübliche Staubimmissionen nicht.

Die Rahmenbedingungen der Gesundheitseinrichtung stelle ich gerne in einem Ortstermin vor und bitte Sie dafür um die Terminvereinbarung unter der Rufnummer 02603 506051.

Beschlussvorschlag:

- Die Hinweise der Textfestsetzungen werden um die Kernaussagen der Stellungnahme nachrichtlich ergänzt.
- Der Rat spricht sich für eine Holzbauweise zur Minimierung der Immissionsbelastung (Lärm, Staub) aus.

Beratungsergebnis:

Ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag
-----------------	-----------------------------	----	------	--------------	------------------------------



--	--	--	--	--	--	--



2. Stiftung Scheuern, am Burgberg 16, 56377 Nassau, E-Mail vom 23.07.2024

Seitens der Stiftung Scheuern, Nassau wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrter Herr Ruckdeschel,

wie bereits telefonisch besprochen übersenden wir, ähnlich wie Herr Dr. Achenbach es schon getan hat, die notwendige Andienung für unsere Angebote an der Wipsch 1, so dass diese bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden. Die Hauptzugänge sind jeweils vom Platz aus erreichbar. Die Evakuierung im Gefahrenfall findet auch auf den Platz statt.

Für unser Wohnangebot „Elmar-Cappi-Haus“ (ECH):

- Beförderung zur Arbeit oder Rehagruppe , **Mo-Fr 12-14 Fahrten**
- Arztfahrten mit Dienstwagen, Taxi, oder KTW **3x/Woche**
- Notfälle/Versorgung durch Rettungsdienst **2-3x/Monat**
- Hausbesuche durch Ärzte & Therapeuten **5x/Woche**
- Anlieferung intern **6x/Woche**
- Anlieferung extern **1x/Woche**
- Haustechnik **2x/Woche**
- Freizeitfahrten **5x/Woche**
- externe Therapiefahrten **2x/Woche**
- Belieferung von Sanitätshäusern **1x/Woche**

Außerdem sind die Evakuierungswege.- und Möglichkeiten mit zu beachten (<-> Evakuierungskonzeptkonzept)
Liegend kann z.B. nur von der Wipsch aus evakuiert werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme beschreibt die Erfordernisse der Andienung, die Hauptzugänge und das Evakuierungskonzept. Die Planung an sich stellt für keine der benannten Punkte ein Problem dar. Diese sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung und späteren Ausführung zu beachten.

Räumungskonzepte und Alarmfälle sind zur Kenntnis zu nehmen. Sie betreffen die spätere bauliche Ausführung.



Für unseren Berufsbildungs- und Integrationservice „BIS“:

Möglichkeit der barrierefreien Zufahrt bis direkt vor das Gebäude für:

- Beförderungsfahrten auch für Rollstuhlfahrer
- Materialfahrten
- Anlieferung durch die Gastronomie (LKW)
- Anfahrt durch Fahrdienste
- Rettungsdienst
- Evakuierung (siehe Evakuierungskonzept)

Ergänzend füge ich die Räumungskonzepte und Pläne der Sammelplätze bei.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.





Räumungskonzept für die Wohngruppe im "Elmar-Cappi-Haus"¶



Vorbemerkung¶

¶ Die Wohngruppe ECH befindet sich in Bad Ems, Wipsch 1, in einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus im 1. OG. Außerdem befinden sich noch Apartments im 3. OG.¶

¶ Die Wohngruppe ist über zwei Treppenräume zu erreichen. An der nördlichen Seite der Wohngruppe liegt der Haupttreppenraum (TRH 2). Ein zweiter Treppenraum befindet sich etwa in der Mitte der Gruppe (TRH 1). Hierdurch wird die Wohngruppe in zwei Teile geteilt, die durch die bauliche Ausführung auch als getrennte Brand- und Rauchabschnitte angesehen werden können.¶

An der südlichen Seite ist eine Fluchttreppe als Außentreppe in Metallbauweise angebracht. Somit stehen für beide Rauchabschnitte jeweils zwei getrennte bauliche Rettungswege zur Verfügung.¶

¶ In der Wohngruppe leben z. Zt. 10 Menschen mit einer erworbenen Hirnschädigung, die teilweise in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Die Betten dieser Klienten sind mit Evakuierungstüchern ausgestattet.¶

¶ Es ist ständig mindestens ein Mitarbeitender anwesend, am Tage in der Regel mehrere. Einer der anwesenden Mitarbeitenden sowie alle Nachtdienstmitarbeitende, sollten ausgebildete Evakuierungshelfer sein.¶

¶ Die Wohngruppe im 1. OG, die Apartments im 3. OG und die Treppenräume sind flächendeckend mit einer auf die Rettungsleitstelle Montabaur aufgeschalteten BMA ausgestattet (Rauch- und Handfeuermelder). Im Alarmfall ertönt ein in der gesamten Gruppe hörbarer Warnton.¶

Das FAT befindet sich hinter der Eingangstüre zum TRH 2.¶

In der Wohngruppe werden eine Löschdecke und genügend Handfeuerlöscher vorgehalten.¶

¶



¶
Alarmfall¶

¶
1. Alarmierung über Rauchmelder: Alarmsignal ertönt, Feuerwehr wird automatisch mit alarmiert.¶
Ein Brandschutzhelfer-/Evakuierungshelfer kontrolliert alle Räume der Wohngruppe.
Wenn kein Brandobjekt auszumachen ist, begibt er sich unmittelbar zum FAT, um sich dort zu informieren.¶

¶
2. Mitarbeitender stellt einen Brand oder Rauch fest: Handfeuermelder drücken:
Alarmsignal ertönt, Feuerwehr wird automatisch mit alarmiert.¶
¶



„**Brand in der WG oder den Apartments**“

¶

Klienten aus dem betroffenen Raum retten. ¶

Nur, wenn eigene Löschversuche berechtigte Aussicht auf Erfolg versprechen, werden diese unternommen. ¶

Wenn möglich und eine Eigengefährdung ausgeschlossen ist, Fenster schließen. ¶

Zimmertüre schließen. ¶

Ein Evakuierungshelfer entscheidet über die Räumung und welcher Ausgang benutzt wird. Eine horizontale Räumung, d.h. Verbringung der Klienten in den anderen Rauchabschnitt, ist zunächst zu bevorzugen. Danach wird nach außen evakuiert.

Alle Abteilungen im Haus sind zu informieren. ¶

Türen der geräumten Zimmer schließen. ¶

Wenn eine Eigengefährdung ausgeschlossen ist, kontrolliert ein Mitarbeitender auf Anweisung des Evakuierungshelfers alle Räumlichkeiten nach. ¶

Wurde die Räumung nach außen durchgeführt, werden die Klienten zunächst zum Sammelplatz geführt. Dieser befindet sich an einer Laterne neben dem Restaurant „Goldene Ente“. ¶

Ein Evakuierungshelfer macht sich durch Anziehen der Funktionsweste, Farbe Magenta, kenntlich und weist Feuerwehr und Rettungsdienst ein. ¶

“

„**Brand in einem anderen Bereich im Gebäude**“

¶

Ein Evakuierungshelfer entscheidet, ob eine Räumung der Wohngruppe notwendig ist. ¶

Wenn ja: Ablauf wie oben ¶

Wenn nein: Alle Mitarbeitenden, die nicht unmittelbar für die Betreuung der Klienten benötigt werden, begeben sich zum Schadensort und unterstützen bei der Evakuierung. Betreuende Mitarbeitende und Klienten bleiben in der Wohngruppe. ¶

“



Räumungskonzept für das BIS-Team Wipsch 1 ¶

¶

Vormerkung ¶

Im Wohnhaus Wipsch 1 Bereich BIS sind Tagsüber bis zu 25 Personen davon ca. 5 Mitarbeitende. ¶

In diesem Gebäudeabschnitt sind im Erdgeschoss Büros und Arbeitsräume. Im 1. Stockwerk eine Wohngruppe des Elmar-Cappi-Hauses. Im 2. Stockwerk sind Büroräume und ein großer Schulungsraum des Berufsbildungs- und Integrationservice untergebracht. Zwei weitere Räume wurden an die Agentur für Arbeit als Büroräume weitervermietet. Im 3. Stockwerk nochmals Apartements des Elmar-Cappi-Hauses, sowie fremdvermietete Wohnungen. ¶

Alle Abteilungen sind mit einem Fahrstuhl zu erreichen und haben einen gemeinsamen Fluchtweg über einen innenliegenden Treppenraum. ¶

Das Gebäude verfügt in Teilbereichen über eine Brandmeldeanlage (BMA) die auf die Leitstelle Montabaur aufgeschaltet ist. ¶

Jede Abteilung verfügt über eine ausreichende Zahl an Feuerlöscher und Löschdecken an Kochstellen. Im Gebäude sollten alle Mitarbeitenden als Evakuierungshelfer ausgebildet sein, um sicher stellen zu können, dass im Alarmfall ein Evakuierungshelfer eine Evakuierung leiten kann. ¶

¶

Für die Klienten und Mitarbeitenden der Wohngruppe existiert bereits ein separates Räumungskonzept. ¶



Alarmfall¶

¶

1. Alarmierung über Rauchmelder der Brandmeldeanlage: Alarmsignal ertönt, Feuerwehr wird automatisch mitalarmiert.¶

Wenn Brandobjekt nicht sofort auszumachen ist begibt sich ein Evakuierungshelfer unmittelbar zum FAT, um sich dort zu informieren.¶

2. Mitarbeitender stellt einen Brand oder Rauch fest: Feuerwehr anrufen unter der Telefonnummer:¶

0-112.¶



Brand-in-dem-Gebäude¶

¶

Mitarbeitende-und-Klienten-verlassen-sofort-das-Haus-und-begeben-sich-zum-Sammelplatz.-Dieser-befindet-sich-an-einer-Laterne-neben-dem-Restaurant-„Goldene-Ente“-¶

Nur-wenn-eigene-Löschversuche-berechtigte-Aussichten-auf-Erfolg-versprechen,-werden-diese-unternommen.¶

Wenn-möglich-und-eine-Eigengefährdung-ausgeschlossen-ist,-Fenster-schließen.¶

Zimmertüren-schließen.¶

Alle-Abteilungen-im-Haus-sind-zu-informieren.¶

Ein-Evakuierungshelfer-macht-sich-durch-das-Anziehen-der-Funktionsweste-(Farbe:-Magenta),-welche-sich-in-der-Nähe-des-FAT-befindet,-kenntlich-und-weist-die-Feuerwehr-und-Rettungsdienst-ein.¶

Diesem-Evakuierungshelfer-werden-Informationen-zukommen-gelassen,-z.B.-ob-alle-Personen-das-Gebäude-verlassen-haben-(Überprüfung-Vollständigkeit,-Lage,-Brandstelle,-usw.)-¶

Er-bleibt-bis-zum-Eintreffen-eines-Mitarbeitenden-der-Führungsebene-Ansprechpartner-der-Feuerwehr-und-unterstützt-diese-gegebenenfalls.¶



<p>Brand-im-Elmar-Cappi-Haus¶</p> <p>¶</p> <p>Ein-Evakuierungshelfer-entscheidet,-ob-eine-Räumung-notwendig-ist.¶</p> <p>Wenn-ja:-Ablauf-wie-oben.¶</p> <p>Wenn-nein:-Alle-verfügbaren-Mitarbeitenden-unterstützen-die-Mitarbeitenden-des-ECH-und-der-Rehagruppe-bei-der-Evakuierung-und-anschließend-bei-der-Betreuung-der-Klienten.¶</p>	
---	--



III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

- keine