

Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

**Rechtsgrundlagen
(in der für den Plan geltenden Fassung):**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Gemeindeordnung (GemO)

Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan
 "Große Wiese" - 2. Änderung

PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Tel. 02604/1502 E-Mail prof-uhle@t-online.de	Juni 2024, ergänzt Dezember 2024
	(Empty space)

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden alle Festsetzungen des Bebauungsplans "Große Wiese" (in Kraft getreten 07.03.1996) durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

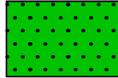
1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans.

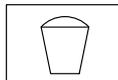


2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

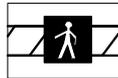
2.1 Öffentliche Grünfläche



2.2 Zweckbestimmung "Spielplatz" für Kinder unter 6 und über 6 Jahre



2.3 Fußgängerbrücke



Hinweis:

Die Fußgängerbrücke ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans "Große Wiese". Sie wird vorsorglich auch in die 2. Änderung übernommen.

Die Zulässigkeit der Fußgängerbrücke regelt sich in einem wasserrechtlichen Verfahren.

Allgemeine Hinweise:

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in die Vegetation auf dem Grundstück vom 1. März bis zum 30. September untersagt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten zu töten, ihnen nachzustellen und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Im Plangebiet sind archäologische Befunde und Funde möglich. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) ist zu beachten.

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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch Rechtsverordnung (13.03.1974) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes, Schutzzone IV (qualitativer Schutz) und Schutzzone D (quantitativer Schutz). Die Bedingungen und Auflagen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat gefasst, am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB konnte nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit **vom** **bis**

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Stadtrat, am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Ems, den

.....
Oliver Krügel
Stadtbürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bad Ems, den

.....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan "Große Wiese" - 2. Änderung

PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Tel. 02604/1502 - E-Mail prof-uhle@t-online.de	
	Juni 2024, ergänzt Dezember 2024

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Fußgängerbrücke

 Öffentliche Grünfläche

 Friedhof

 Flächen für Aufschüttungen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Legende der Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung

 Geltungsbereich der 2. Änderung

Informative Darstellung

Ausschnitt des Bebauungsplans "Große Wiese" in Kraft getreten 07.03.1996



Stadt Bad Ems

Bebauungsplan - Entwurf (Verfahren nach § 13a BauGB)

„Große Wiese“, 2. Änderung

Begründung
Stand Juni 2024
ergänzt Dezember 2024

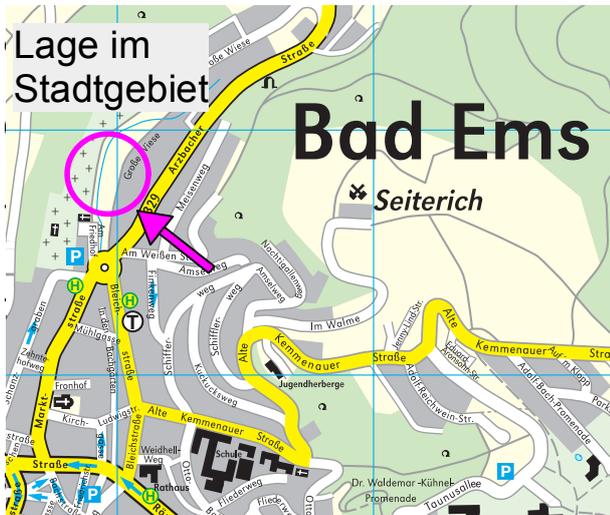


Bild 1 „Lage im Stadtgebiet“

1. Anlass

Die Stadt Bad Ems beabsichtigt, das Spiel-, Freizeit- und Erholungsangebot für Kinder im Siedlungsbereich „Große Wiese/Arzbacher Straße“ zu verbessern. Zu diesem Zweck ist die Änderung des Bebauungsplans „Große Wiese“ in der Flur 67, Flurstücke 31, 30 und 29 erforderlich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan (in Kraft getreten am 07.03.1996) ist der geplante Standort des Spielplatzes als Erweiterungsfläche für den Friedhof festgesetzt worden. Aufgrund der veränderten Bestattungskultur ist die Friedhofserweiterung in der ursprünglich geplanten Größe nicht mehr erforderlich.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wurde 2024 begonnen. Geplant war ein Vorhabenbezogenes Verfahren, bei dem der Bauantrag für den Spielplatz und der Bebauungsplan parallel zur Rechtskraft geführt werden können. Durch die Kommunalwahl im Juni 2024 verzögerte sich jedoch das Bebauungsplanverfahren. Aus diesem Grund hat das Bauantragsverfahren das Bebauungsplanverfahren überholt. Die Errichtung des Spielplatzes konnte bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens beginnen, da davon auszugehen war, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht (§ 33 BauGB).

Nach der geltenden Rechtslage wäre ein Spielplatz auf Friedhofsflächen zulässig, wenn er im Zusammenhang mit dem Friedhofsbesuch von Eltern mit Kindern genutzt wird. Da dieser Zusammenhang hier nicht im Vordergrund steht, erfordert die Maßnahme eine Anpassung des Bebauungsplans.

Aus den genannten Gründen dient die 2. Änderung des Bebauungsplans der nachträglichen Anpassung des Planungsrechts an eine bereits begonnene Maßnahme. Die Änderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Verfahren wurde gewählt, da die Errichtung des Kinderspielplatzes als eine „sonstige Maßnahme“ der Innenentwicklung gilt (§ 13a BauGB).

2. Festsetzungen der 2. Änderung

2.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“

Der Spielplatz liegt am Rand des bebauten Siedlungsgebiets und grenzt an den Fuß- und Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm der Grubenbahn sowie an den Emsbach. Kinder unter sechs Jahren werden den Spielplatz in der Regel nur in Begleitung von Aufsichtspersonen (z. B. Eltern) nutzen, während Kinder über sechs Jahre ihn voraussichtlich eigenständig aufsuchen werden.

Um die Sicherheit der spielenden Kinder zu gewährleisten, ist eine Einfriedung des Spielplatzes erforderlich. Gleichzeitig wird auf eine freie Sicht auf das Spielgeschehen Wert gelegt, um eine ausreichende soziale Kontrolle zu ermöglichen. Daher enthält der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bepflanzung in diesem Bereich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (in Kraft seit dem 07.03.1996) ist im Bereich des geplanten Spielplatzes eine Fußgängerbrücke über den Emsbach als Planungsabsicht vorgesehen. Diese soll den Friedhof mit einer ursprünglich geplanten Erweiterungsfläche verbinden. Die Planungsabsicht wurde auch in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Da Friedhöfe auch als Erholungsflächen genutzt werden, bleibt die Einbeziehung des Friedhofs in ein Freizeit- und Erholungskonzept im Bereich „Große Wiese“ weiterhin eine Option. Die endgültige Genehmigung der Fußgängerbrücke erfolgt jedoch erst im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens.

3. Sonstige Hinweise

3.1 Eingriffe in die Vegetation

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in die Vegetation auf dem Grundstück vom 1. März bis zum 30. September untersagt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, ihnen nachzustellen und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

3.2 Bodenuntersuchung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine orientierende umweltgeologische Untersuchung durchgeführt¹. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf Bergbaurückstände. Die Untersuchung des natürlichen Bodens zeigte jedoch erhöhte Blei- und Zinkgehalte, die auf natürliche Ursachen (geogene Grundbelastung) zurückzuführen sind. Diese Belastung resultiert maßgeblich aus dem Mineralbestand des Ausgangsgesteins im Boden. Für die Bergbauregion Bad Ems sind solche Werte in der vorliegenden Größenordnung nicht ungewöhnlich.

Da die Fläche als Kinderspielplatz genutzt werden soll, empfiehlt die Untersuchung, die Oberfläche mit einer mindestens 30 cm dicken Schicht unbelasteten Bodenmaterials abzudecken. Diese Maßnahme dient dazu, potenzielle Gesundheitsrisiken für Kinder zu minimieren.

Die in der Untersuchung empfohlenen Schutzmaßnahmen wurden veranlasst.

3.3 Weltkulturerbe

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Great Spas of Europe“. Das Vorhaben hat auf das Welterbe keinen Einfluss.

3.4 Archäologische Befunde

Im Plangebiet sind archäologische Befunde und Funde möglich. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) ist zu beachten.

Ausgefertigt:
Bad Ems, den

.....
Oliver Krügel
Stadtbürgermeister

¹ KAISER GEOTECHNIK Auf dem Kessling 6D 56414 Niederahr:
Orientierende umweltgeologische Untersuchungen zum Projekt Neubau Spielplatz „Große Wiese“ Bad Ems Proj.-Nr.:
24280, vom 06.11.2024