



Landratsamt Wartburgkreis • Postfach 1165 • 36421 Bad Salzungen

T E P E landschafts-städtebau-architektur
Wolfsangerstraße 90
34125 Kassel

E-Mail: info@planungsbuero-tepe.de

Sachbereich: Kreisentwicklung
Ihr(e) Ansprechpartner(in): Herr Lachor
Zimmer: 107
Dienstgebäude: Erzberger Allee 14, Bad Salzungen
Telefon: 03695 61-6404
Telefax: 03695 61-6499
E-Mail: kreisplanung@wartburgkreis.de
Beachten Sie bitte die Infos zur Nutzung der elektronischen Post auf unserer Internetseite.

Ihre Nachricht vom:
Ihr Zeichen:

Unsere Nachricht vom:
Unser Zeichen: Reg.-Nr. 126-2024

Datum: 19.12.2024

Frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/23 „Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße“, Stadt Bad Liebenstein

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Tepe,

nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) des Landratsamtes Wartburgkreis zum o.g. Vorhaben. Grundlage der Stellungnahmen mit Hinweisen und ggf. Auflagen, die bei Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen sind, sind die uns mit o.g. Nachricht übergebenen Unterlagen. Alle angegebenen bzw. zitierten Gesetze und Rechtsvorschriften gelten in der jeweiligen Fassung. Die Stellungnahmen ersetzen keine Genehmigungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind.

Zusammenfassung

Frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/23 „Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße“ der Stadt Bad Liebenstein.

Die Stellungnahmen der einzelnen Fachämter werden im Folgenden einzeln aufgeführt.

Mitarbeiter der Kreisplanung stehen bei einem ggf. gewünschten Beratungstermin des Vorhabenträgers mit den Trägern öffentlicher Belange gerne koordinierend und vermittelnd zur Verfügung.

Vorhabenbezogene Stellungnahmen der TÖB

1. Amt für Kreisplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/23 „Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße“ der Stadt Bad Liebenstein befindet sich gemäß dem rechtskräftigen Regionalplan Südwestthüringen (2012) innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge“. Ein raumordnerischer Vorbehalt stellt einen Grundsatz der Regionalplanung dar, der abzuwägen ist. In diesem Zusammenhang sollte auch abgewogen werden, ob die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts am exponierten südlichen „Stadteingang“ der Kurstadt, unmittelbar neben dem städtischen Friedhof, hinsichtlich der Stadtentwicklung und des Stadtbildes wirklich sinnvoll ist. Aus der Sicht der Kreisplanung ist der Standort des Vorhabens sehr fragwürdig in seiner Eignung. Eine Auffüllung bestehender Baulücken oder eine innerstädtische Nachverdichtung sollte der Option des „Bauens auf der grünen Wiese“ in jedem Fall vorgezogen werden. Daher wäre es ratsam, auch alternative Standorte zu prüfen. Zudem ist zu beachten, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt werden sollte und nicht dessen Flächenausweisungen und Entwicklungszielen widersprechen darf. Ein Flächennutzungsplan für die Stadt Bad Liebenstein liegt bisher jedoch noch nicht vor, weshalb ein möglicher Widerspruch nicht geprüft werden kann.

Die in den Unterlagen angedeutete Verwendung des Altstandortes für kommunale Zwecke sollte im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert werden.

Falls der geplante Verkehrskreisel noch nicht abgestimmt wurde, sollte dies mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr - Regionalbereich Südwest erfolgen, da es sich um eine Landesstraße (L 1027) handelt.

Weitere Hinweise:

Der IT-Planungsrat hat im Oktober 2017 den Standard XPlanung als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich unter Bezug auf § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Vertrags über die Errichtung des IT-Planungsrats und über die Grundlagen der Zusammenarbeit beim Einsatz der Informationstechnologie in den Verwaltungen von Bund und Ländern (IT-Staatsvertrag zur Ausführung von Artikel 91c des Grundgesetzes) beschlossen (Entscheidung 2017/37 - Standardisierungsagenda: Austausch im Bau- und Planungsbereich). Damit wurde verbindlich festgelegt, dass Behörden innerhalb von maximal 5 Jahren eine Schnittstelle für diesen Standard bereitstellen müssen. Weitere Informationen zum Standard XPlanung können Sie auch auf der Webseite der Leitstelle XPlanung / XBau unter www.xleitstelle.de finden.

Aus den oben genannten Gründen möchten wir Sie dazu anhalten die Planunterlagen der Bauleitplanung zukünftig im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie auch im Anschluss an die Erlangung der Rechtskraft im objektorientierten Datenaustauschformat XPlanGML, möglichst in der Version 5.2.1, beim Amt für Kreisplanung des Wartburgkreises unter kreisplanung@wartburgkreis.de einzureichen.

Die Städte und Gemeinden des Wartburgkreises werden ebenfalls darum gebeten diesen Sachverhalt in Ausschreibungen zu neuen Plänen und ggf. neuen IT-Verfahren zu berücksichtigen.

2. Untere Bodenschutzbehörde

Zu dem o.g. Vorhaben bestehen erhebliche Bedenken von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde.

Die Fläche des Vorhabengebietes wird derzeit als Grünland genutzt. Mit der mit dem Vorhaben einhergehenden Flächenversiegelung ist ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Somit verringert sich nicht nur die Grundwasserneubildung (erhöhter Oberflächenabfluss, Vergrößerung der Überschwemmungsgebiete, erhöhte Gefahr für Überschwemmungen), sondern es entsteht auch eine negative Verschiebung weiterer Stoffkreisläufe (u.a. Kohlenstoffkreislauf – CO₂-Speicherung in Böden). Die Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) verweist auf die Pflicht zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dieser Grundsatz ist in einer Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

3. Untere Wasserbehörde

Der Standort befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

Gewässer sind nicht betroffen.

Das anfallende häusliche Abwasser sowie Niederschlagswasser ist gemäß § 47 Abs. 5 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) zu überlassen.

Sofern der Abwasserbeseitigungspflichtige das anfallende Niederschlagswasser nicht übernehmen kann, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Wartburgkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung bzw. in das Grundwasser (Versickerung) zu beantragen. Für eine Versickerung von Abwasser ist ein positives Bodengrundgutachten vorzulegen.

Dem Vorhaben wird unter Beachtung der o.g. Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt.

4. Untere Immissionsschutzbehörde

Spezielle Untersuchungen bzw. Festsetzungen bezüglich Lärmes sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Abschätzung der Standortsituation nicht erforderlich. Es wird dabei im Umfeld des VBP von den derzeitigen Nutzungen ausgegangen.

Es wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des VBP demnach bei derzeitiger Nutzungssituation für die angrenzenden Grundstücke unschädlich ist. Bei Veränderung der Nutzung kann der VBP zu Nutzungseinschränkungen führen. Zur Entwicklung angrenzender Flächen gibt es keine Aussagen bzw. Zielplanung in Form eines FNP.

5. Straßenverkehrsamt

Ein Verkehrszeichen- und Markierungsplan ist gem. § 45 StVO für die L 1027 „Kreisverkehr“ im Rahmen der Ausführungsplanung einzureichen.

Die 2 Zufahrten Aldi sind lediglich zur Barchfelder Straße hin, wie im Plan dargestellt, zu betreiben.

Die beabsichtigten 4 Stellplätze für Behinderte sollten gem. §§ 1,45 StVO bei A 34 beantragt werden.

Das TLBV Zella Mehlis, Am Köhlersgehäu 6 ist zum Umbau der L 1027 zu hören und Einvernehmen herzustellen.

Der Kreisverkehr ist bei Genehmigung in mind. 2 Bauabschnitten herzustellen, um den Verkehr der L 1027 zeitlich geringfügig zu beeinträchtigen. Eine Umleitung „Marianthaler Straße“ - L 1126 soll wirksam werden.

Hinweis: Die Ausbaumaßnahme L 2119 Thal verursacht voraussichtlich im Jahre 2025 eine Umleitung über die L 1027 Bad Liebenstein.

6. Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung

Das **Sachgebiet Verkehrsplanung / Straßenbau**, u.a. als Vertreter des Baulastträgers Wartburgkreis für die Kreisstraßen, hat keine Einwände o.g. Planung betreffend, da die Belange der Kreisstraßen davon nicht berührt werden.

Aus Sicht der **Sachgebiete Kaufmännische Verwaltung / Liegenschaften und Schulen / Sport / VHS** gibt es ebenfalls keine Einwände, da auch keine sonstigen landkreiseigenen Flurstücke von der genannten Planung betroffen sind.

7. Amt für Sicherheit und Ordnung

SG Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst

Für das o.g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise / Bedingungen sind zu beachten.

Löschwasserversorgung:

In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann.

Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. Bahntrassen, Schnellstraßen).

Erschließungsstraßen:

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) bzw. nach DIN 14090 zu planen.

8. Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis - Stadt Eisenach

Zu o.g. Vorhaben bestehen seitens des Abfallwirtschaftszweckverbandes Wartburgkreis - Stadt Eisenach keine Bedenken.

Die Belange des AZV sind hier nicht betroffen.

9. Beauftragte für Menschen mit Behinderung

Der Bauherr muss vollumfänglich sicherstellen, dass die gesetzlichen Anforderungen der Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen umgesetzt werden.

Im Zuge Neubau des Aldi-Marktes soll auch der bestehende Geh- / Radweg angebunden werden. Hier ist sicherzustellen das Nutzer von Rollatoren, Rollstühlen und Kinderwagen den kombinierten Geh- / Radweg gefahrenfrei nutzen können.

Die Oberfläche des Geh- / Radweges ist glatt, rutschhemmend, fugen- und erschütterungsarm zu befahren. Weiterhin ist eine barrierefreie Zu- und Abfahrt des Radweges zu gewährleisten (Bordabsenkung auf 0,03 m).

Eventuelle Leuchtpunkte im Anwendungsbereich des Weges sind so anzubringen, dass sie die Nutzer nicht behindern.

Die Beauftragte für Menschen mit Behinderungen stimmt dem Vorhaben zu, sofern die Belange der Barrierefreiheit gemäß Vorschrift DIN 18040-3 umgesetzt werden.

10. Weitere Träger öffentlicher Belange

Das Jugendamt und das Bauordnungsamt des Wartburgkreises wurden weiterhin zum Vorhaben angehört. Sie äußerten keine Hinweise, Einwände oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Klich
Amtsleiter Kreisplanung

(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)