

Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz)

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ - Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB -

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die folgenden Behörden und Einrichtungen mit Schreiben vom 05. Februar 2018 um die Abgabe einer Stellungnahme zum o.g. Vorhaben der Stadt Zeulenroda-Triebes gebeten. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 01. März 2018 bis 03. April 2018. Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt bewertet:

Nr.	TÖB	Stellungnahme vom	keine Bedenken / nicht abwägungsrelevant	redaktionelle Hinweise zur Einarbeitung	Stellungnahme in die Abwägung eingestellt
1	Straßenbauamt Ostthüringen	09.03.2018 11.04.2018		✓	
2	Landratsamt Greiz				
2.1	AfU: Untere Immissionsschutzbehörde	08.03.2018		✓	
2.2	AfU: Untere Bodenschutzbehörde	08.03.2018		✓	
2.3	AfU: Untere Wasserbehörde	08.03.2018	✓		
2.4	AfU: Untere Naturschutzbehörde	08.03.2018			✓
2.5	Kreisbauamt: Tiefbau	23.02.2018	✓		
2.6	Kreisbauamt: Denkmalschutz	23.02.2018		✓	
2.7	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Kreisentwicklung	13.03.2018			✓
2.8	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Bauaufsicht	13.03.2018			✓
2.9	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Vorbeugender Brandschutz	13.03.2018			
3	Thüringer Landesverwaltungsamt				
3.1	Raumordnung und Landesplanung	08.03.2018			✓
3.2	Immissionsschutz	08.03.2018			✓
3.3	Obere Bauaufsichtsbehörde	08.03.2018			✓
4	Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen	01.03.2018			✓
5	Landespolizeidirektion Gera	12.03.2018			✓
6	Gemeinde Langenwolschendorf	06.03.2018			✓
7	Ortsteilrat Dörtendorf	----			✓
8	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	23.02.2018		✓	
9	TEN Thüringer Energienetze	15.02.2018		✓	
10	GDMcom	26.02.2018		✓	
11	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung	19.02.2018	✓		
12	Energiewerke Zeulenroda GmbH	05.02.2018	✓		
13	50hertz Transmission GmbH	08.02.2018	✓		
14	Bundesnetzagentur	19.02.2018	✓		
15	IHK Ostthüringen zu Gera	08.03.2018	✓		
16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Archäologie	07.03.2018	✓		
17	Landwirtschaftsamt Zeulenroda - öffentliche Belange	21.02.2018	✓		
18	Thüringer Forstamt Weida	07.03.2018	✓		

19	Thüringer Fernwasserversorgung	08.02.2018	✓		
20	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie	02.03.2018	✓		
21	Thüringer Landesbergamt	06.03.2018	✓		
22	Thüringer Liegenschaftsmanagement	12.02.2018	✓		
23	Thüringer Netkom	06.02.2018	✓		
24	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	06.03.2018	✓		
25	WAZ	15.02.2018	✓		
26	Gemeinden Tegau, Göschitz, Kirschkau	01.03.2018	✓		
27	Gemeinde Langenwetzendorf	09.02.2018	✓		
28	Gemeinde Rosenbach/Vogtland	11.04.2018	✓		
29	Stadt Auma-Weidatal	09.03.2018	✓		
30	Stadt Greiz	16.02.2018	✓		
31	Stadt Pausa-Mühltroff	15.02.2018	✓		
32	Stadt Schleiz	07.02.2018	✓		

Von den nachfolgenden Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegt keine Stellungnahme vor.

33	Deutsche Telekom Technik GmbH
34	Versatel Ost GmbH
35	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Denkmalpflege
36	Gemeinde Weißendorf
37	Stadt Hohenleuben

Abwägung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Nr.	TÖB	Stellungnahme vom	keine Bedenken / nicht abwägungsrelevant	redaktionelle Hinweise zur Einarbeitung	Stellungnahme in die Abwägung eingestellt
1	Landwirtschaftsamt Zeulenroda - nachbarrechtliche Belange	21.02.2018			✓
2	Katrin Arnold, Ingo Sollfrank	07.03.2018			✓
3	Uwe Barnowski	14.03.2018			✓
4	Matthias Frank	14.03.2018			✓
5	Andreas Heyne	14.03.2018			✓
6	Rainer Marofke	21.03.2018			✓
7	Frank Steinwachs	19.03.2018			✓
8	PZ Marktbau Zeulenroda GmbH	22.03.2018			✓

Hinweis zum weiteren Verfahren:

Ausgehend von der bestehenden Verkehrserschließung des geplanten Sondergebietes, wird gegenwärtig vom Straßenbauamt Ostthüringen in Zusammenarbeit mit der Stadt Zeulenroda-Triebes eine umfassende Planung zum Umbau des Verkehrsknotens Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage mit dem Ziel durchgeführt, eine Kreisverkehrslösung umzusetzen. Hierzu sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen über den vorliegenden Bebauungsplan hergestellt werden. Um dennoch den geplanten Lebensmittelsupermarkt kurzfristig umsetzen zu können, soll nach erfolgter Abwägung mit dem Bauantrag die partielle Planreife gem. § 33 BauGB für das Sondergebiet festgestellt werden. Für die restlichen Flächen wird das Verfahren nach Vorlage der abgestimmten Verkehrsplanung fortgesetzt.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und deren Einstellung in die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)



Straßenbauamt
Ostthüringen

SBA Ostthüringen 07501 Gera PSF 1162

Gesellschaft für Ökologie und
Landschaftsplanung mbH
Schlossberg 7
07570 Weida

Ihre Ansprechpartner/in:
Herr Ritter, M.

Durchwahl:
Telefon (0361)574181615
Telefax (0361)574181423

Manfred.Ritter@
sbaot.thueringen.de

Ihr Zeichen:
Herr Röhlung

Ihre Nachricht vom:
05. Februar 2018

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
1/13/1.001 - Z 75/2018

Gera
09. März 2018

B 94 - B-Plan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" Zeulenroda
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der mit dem o. g. Schreiben im Auftrag der Stadt Zeulenroda-Triebes erneut eingereichte Antrag mit den über das Internet bereitgestellten Unterlagen wurde von unserem Amt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen in planungs- und straßenrechtlicher Hinsicht geprüft. Im Ergebnis der Überprüfung geben wir im Rahmen unserer Mitwirkungshandlung als Träger öffentlicher Belange zu dem eingereichten Vorhaben nachstehende Stellungnahme:

1. Dem im Antrag ausgewiesenen Standort des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ Zeulenroda wird von unserem Amt entsprechend den Einzeichnungen und der Begründung in den Entwurfsunterlagen – Planungsstand 12. Januar 2018 – sowie unter Beachtung der zum o. g. Vorhaben abgegebenen Stellungnahmen unseres Amtes vom 04. 10. 2016 und 06.11.2017 auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sowie den Ortsdurchfahrtsrichtlinien (ODR) in Verbindung mit den Zufahrtsrichtlinien grundsätzlich zugestimmt.
2. Zur verkehrsmäßigen Erschließung des geplanten Einkaufsmarktes verweisen wir auf die mit dem Schreiben vom 05.09.2017 unserem Amt vorgelegte „Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Schopperstraße, B 94 in der Stadt Zeulenroda“ – Stand 31. August 2017 – sowie die getroffenen Abstimmungen in den Arbeitsberatungen vom 19.10.2017 und 18.12.2017, die zum Anschluss des Einkaufsmarktes an die Bundesstraße Nr. 94 als Vorzugslösung den verkehrsgerechten Ausbau der südwestlichen Anbindung (Skizze Variante 1) ausweist.
3. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich mit der Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes getroffenen Abstimmungen zur zeitnahen Anlage einer

Straßenbauamt
Ostthüringen

Hermann-Drechsler-Straße 1
07548 Gera

PSF 1162
07501 Gera

(0361) 57 4181 0
(0361) 57 4181 638

www.thueringen.de/th9/tlbv

Kreisverkehrsanlage (siehe beiliegende Skizze) im Bereich der Zufahrt zum Einkaufsmarkt/Zufahrt zum Landwirtschaftsamt kann aus der Sicht des Straßenbauamtes Ostthüringen von der ursprünglichen Forderung zur Aufweitung des Straßenquerschnitts und der wechselseitigen Anlage eines Linksabbiegestreifens Abstand genommen werden, da dies Lösung nur temporären Charakter hätte.

Mit der vorgesehenen Kreisverkehrsanlage wird nicht nur der verkehrsgerechten Anbindung des Einkaufszentrums Rechnung getragen, sondern auch der problematische Einmündungsbereich am Knotenpunkt Schopperstraße/Greizer Straße/Zur Stadtwaage entflechtet.

4. Bis zur Realisierung der Kreisverkehrsanlage werden von unserem Amt zum verkehrsgerechten Anschluss des Einkaufszentrums/Zufahrt zum Landwirtschaftsamt alternativ Maßnahmen vorgeschlagen, die nicht in den baulichen Bestand der B 94 eingreifen. Dies wäre z. B. die Markierung eines Aufstellbereichs für den Kundenverkehr gemäß Bild 103 RAST 06 im bestehenden Straßenraum. Gleichzeitig ist die Abmarkierung einer Querungshilfe für den Fußgängerverkehr an geeigneter Stelle zu untersuchen. Wir bitten um Vorlage eines von einem zugelassenen Ingenieurbüro erarbeiteten Markierungs- und Beschilderungsplans zur Prüfung und Bestätigung.

Wir bitten um entsprechende Beachtung der vorstehenden Punkte und stehen für weitere Abstimmungen und Rückfragen unter Einbeziehung des SG Planung, Bau und Erhaltung von Straßen gern zur Verfügung.

Mit unserer Stellungnahme werden nicht die erforderlichen Stellungnahmen bzw. Zustimmungen anderer Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes und der Verkehrsbehörde des LRA Greiz ersetzt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christian Günzel

Anlage
Planauszug

Landratsamt Greiz: Untere Naturschutzbehörde

Naturschutz**Bearbeiter:** Herr Dr. Coburger, Frau Höfer**Telefon:** 03661/876 606Artenschutz

Anstatt der fünf Vogelnistkästen sollten fünf weitere Fledermauskästen festgesetzt werden. Vogelnistkästen müssen regelmäßig gereinigt werden, wenn sie dauerhaft als Nistplatz angenommen werden sollen. Wenn Fledermausflachkästen angebracht werden, entfällt der Reinigungsaufwand.

Bilanzierung

Die Bewertung des Biotoptyps 6214 (naturnahes Feldgehölz/Waldrest) mit einem Endwert von 25 Wertpunkten ist nicht nachvollziehbar. Es ist richtig, dass die Fläche anthropogen vorbelastet und durch Gebäude oder Straßen von anderen Gehölzen isoliert ist. Auf der anderen Seite handelt es sich um ein ca. 20 Jahre altes Gehölz auf einer zusammenhängenden ca. 1900 m² großen Fläche, das eine Funktion als Nahrungs- und Niststätte für verschiedene Tierarten hat. Auch Feldgehölze in der freien Landschaft können isoliert in großen Ackerschlägen liegen, ohne dass dies ihren Wert mindert. Das Gehölz sollte mindestens mit 30 Punkten bewertet werden.

In den letzten beiden Zeilen der Tabelle 2 (S. 33) und in der ersten Zeile von Tabelle 4 (S. 35) ist ein Rechenfehler aufgetreten. Nach Tabelle 2 (S. 33) werden als Bestandswert fälschlich 82.216 Werteinheiten angegeben.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

In die Heckenpflanzung in der Gemarkung Dörtendorf sollen zusätzlich Heister eingebracht werden, um eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Im stillgelegten Wasserbehälter oberhalb des Heckenstandorts wurde ein Fledermausquartier geschaffen. Als Baum-Strauch-Hecke ist das Gehölz noch besser als lineare Struktur für Fledermäuse geeignet.

Die Heckenpflanzung in der Gemarkung Pöllwitz wird in der jetzigen Form als nicht zielführend eingeschätzt, da nördlich davon bereits ein gestufter Waldrand zum Pöllwitzer Wald vorhanden ist. Sinnvoller wäre eine Bepflanzung der nördlichen und südlichen Bereiche des Grundstücks (Übergang Straße – Acker) mit Gehölzen und biotopaufwertende Maßnahmen (Totholz, Steinhaufen, Sand-/Kiesflächen) im Bereich der Ruderalfläche.

Monitoring

Im Umweltbericht (S. 36) werden keine Angaben zur Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Die Kommune ist jedoch gem. § 4c Satz 1 BauGB dazu verpflichtet, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen. Hierzu soll sie gem. § 4c Satz 2 BauGB die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen nutzen.

Im Auftrag


Zschiegner
Amtsleiterin

Da die vorgesehenen Nistkästen als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen angebracht werden, kann und soll nicht einseitig auf die Nistkästen für Vögel verzichtet werden. Das Argument der Reinigung erfüllt nicht die Anforderungen an eine artenschutzrechtliche Bewertung.
--> An der bisherigen Festlegung wird festgehalten.

In der Begründung wurde bereits erläutert, warum dieser Biotoptyp mit dem Endwert 25 in die Bilanzierung eingestellt wurde. Hierbei wurden v.a. die umfangreichen Bodenbefestigungen innerhalb des Gehölzbestandes in die Bilanzierung eingestellt. Die Abwertung erfolgt dabei in Folge der beeinträchtigten abiotischen Schutzgüter. Ein Vergleich mit Gehölzen in der freien Landschaft ist daher nicht möglich.
--> Der Hinweis wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Die Fehler werden korrigiert.

--> Aufgrund der geringen Differenzen ergeben sich hieraus keine Änderungen in den Festsetzungen.

Um die Belange der Landwirtschaft ausreichend zu berücksichtigen (hier Schattenwurf auf Ackerflächen) wurde von einer Vorgabe zur Pflanzung von Heistern und Bäumen abgesehen. Entsprechend wurde auch nur die Bewertung einer Strauchhecke in die Bilanzierung eingestellt. An dieser Auffassung wird festgehalten.
--> Der Hinweis wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Eine Bepflanzung der weitgehend verdichteten Flächen ehemaliger Wegeflächen ist zur Förderung der Bodengenese und der Grundwasserneubildung sinnvoll. Diese Maßnahme stellt zugleich den Ausgleich für die Befestigung von Flächen im Plangebiet dar. Mit der vorgesehenen Strauchpflanzung werden neue Lebensräume im Übergangsbereich von der Straßenfläche zum Pöllwitzer Wald geschaffen. Diese übernimmt dabei Funktionen einer Waldrandgesellschaft. Zudem handelt es sich bei den alternativ vorgeschlagenen Flächen des Flurstückes um weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung stehen sollen.
--> Die vorgesehene Strauchpflanzung führt zu einer bilanzwirksamen Aufwertung und wird daher weiter verfolgt. Die hierzu ergangene Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Für die externen Kompensationsmaßnahmen ist entsprechend den Vorgaben des BauGB ein Monitoring festzusetzen, dass eine Erfolgskontrolle der Pflanzmaßnahmen und die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zu begleiten hat.

--> Dem Hinweis wird durch die Festlegung von Monitoringmaßnahmen entsprochen.

Landratsamt Greiz
Abteilung II
Untere Bauaufsichtsbehörde

Greiz, 13.03.2018

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“, Fassung vom 12. Januar 2018

Kreisentwicklung

Bearbeiter: Frau Gaedtke
Telefon: 03661 – 876 404

1. Mit dem Bebauungsplan soll die **Überschreitung** der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen **Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ)** (für Sondergebiete von 0,8) zugelassen werden. Bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir darauf hingewiesen, dass nicht belegt ist, ob die Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen. Da hierzu nichts Neues gesagt wird, verweisen wir insofern auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 27.11.2017.

Da die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich verkleinert wurde, kann in der Ausgestaltung des jetzigen Entwurfes die GRZ von 0,9 nur noch durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Das sind hier wohl im Wesentlichen die - nach Bauordnungsrecht notwendigen - Stellplätze mit ihren Zufahrten (so auch Begründung 2.2, S 12). Ein solch hoher Stellplatzbedarf, der die Ausnutzung der GRZ 0,9 erfordert, ist jedoch nicht nachgewiesen und dessen Erforderlichkeit nach unserer überschläglichen Bemessung auch nicht ersichtlich. Es stellt sich auch die Frage, wie der Stellplatznachweis hätte gelingen sollen, wenn auf dem gleichen Baugrundstück auch noch der ursprünglich gewünschte Drogeriemarkt zur Planung gekommen wäre. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 ist nicht ersichtlich.

2. In der Begründung 2.2, S. 13, wird zur textlichen Festsetzung 4 (**Stellplätze und Nebenanlagen**) gesagt, dass mit dieser Festsetzung für die Gebäude und sonstigen Nebenanlagen der Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken auf drei Meter festgesetzt würde. Das trifft nicht zu, da es sich um keine Regelung zum bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht nach § 9 Abs. 2a BauGB handelt und wohl auch nicht so gemeint ist. Vielmehr geht es lediglich darum, klarzustellen, dass § 23 Abs. 5 BauNVO angewandt werden soll. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte der Satz gestrichen werden.
3. In der Begründung 2.2, S. 13, wird unter „**Verkehrsflächen**“, eine Aussage zum gegenwärtigen rechtlichen Status der als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „**Betriebszufahrt**“ festgesetzten Fläche getroffen. Der Weg dient nach der Begründung als Zuwegung zu den Stellplätzen und Nebenanlagen des Landwirtschaftsamtes. Soweit nach dem Luftbild geschlussfolgert werden kann, wird die Zufahrt auch von den südöstlich ansässigen Gewerbebetrieben (Flurstück 2695/13) als rückwärtige Erschließung genutzt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan für dieses Flurstück die verkehrliche Anbindung nicht sicherstellt. Die Betriebszufahrt liegt nur in einer Breite von 1 bis 2 Meter an dem Flurstück 2695/13 an.

Offensichtlich ist nicht eindeutig klar, ob es sich derzeit um eine private oder eine öffentliche Straße handelt. Mit Hilfe von „Gem. Krämer“ (keine Zuordnung möglich) soll wohl dargelegt werden, dass es sich bereits um eine öffentliche Straße handelt und diese nun rechtlich

Kreisentwicklung

zu 1.: Ausgehend von der Stellungnahme des Landratsamtes und zur Berücksichtigung der Vorgaben des § 17 BauNVO zur maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,8. Damit werden die Regelvorgaben der Baunutzungsverordnung und die Belange des Bodenschutzes (Versickerungsfläche) ergänzend berücksichtigt.

--> Der Hinweis wird im weiteren Verfahren durch eine Reduzierung der GRZ berücksichtigt.

zu 2.: Die Begründung zur textlichen Festsetzung wird entsprechend geändert.

--> Redaktionelle Änderung ohne Abwägungserfordernis.

zu 3.: Die Zufahrt zum Landwirtschaftsamt, zu den südlich angrenzenden Betrieben sowie zum geplanten Einzelhandelsstandort erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der Schopperstraße, die auf zwei Flurstücken liegt.

Entsprechend dem Planungsziel der vorliegenden Planung soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Allgemeinheit, d.h. für jedermann ohne Beschränkung genutzt werden. Sie ist daher als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Unabhängig davon können die Eigentumsverhältnisse privat bleiben, so dass Art und Umfang der Unterhaltung der Straße im Ermessen der Eigentümer bleiben.

--> An der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird festgehalten. Die Begründung wird entsprechend klargestellt und ergänzt.

geordnet werden soll. Es kommt hier jedoch nicht entscheidend darauf an, welchen Status der Weg bisher hat (dazu auch Urteil des OVG Weimar 4 U 283/11 vom 3.7.2012). Darzulegen ist vielmehr, ob der Weg zukünftig öffentlich oder privat sein soll und welche Festsetzung sich daraus ergibt. Dazu wird jedoch keine Aussage getroffen.

4. Nach der Begründung 2.3, Absatz 1, ist eine **ausreichende Erschließung** bereits vorhanden, weil das Plangebiet direkt an der Schopperstraße (B 94) liegt. Das kann zumindest für die verkehrliche Erschließung nicht zutreffen, da eine neue Linksabbiegespur erforderlich wird und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Neuordnung der Fahrbahnflächen notwendig ist. Es ist sicher zu stellen, dass die Straße in der Lage ist, den von der Nutzung der baulichen Anlage ausgehenden zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufzunehmen (Urteil des BVerwG 8 C 4.81 vom 28.10.1981, BauGB-Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger § 30 Rn. 46).

Bauaufsicht

Bearbeiter: Herr Gärtig
Telefon: 03661 – 876 442

Das zu bebauende Grundstück befindet sich gemäß § 4 ThürBO an einer öffentlichen Verkehrsfläche (B 94 Schopperstraße). Die Zu- und Abfahrt ist so zu errichten, dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zur Einzelhandelseinrichtung möglich ist und der Verkehrsfluss auf der B 94 so wenig wie möglich beeinflusst wird.

Die abzubrechenden Gebäude auf dem Baugrundstück werden in die Gebäudeklasse 4 eingestuft. Bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ist vor Abbruch eine Abbruchanzeige (Anzeige der Beseitigung einer Anlage nach § 60 Abs. 3 Satz 2 ThürBO) einzureichen.

Der Standort der Einzelhandelseinrichtung ist so auszuwählen, dass die anfallenden Abstandsflächen auf das zu bebauende Grundstück fallen (0,4 H, mindestens 3 m)

Auf dem Baugrundstück sind geeignete und ausreichend Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus § 49 der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO).

Vorbeugender Brandschutz

Bearbeiter: Herr Hiller
Telefon: 03661 – 876 445

Um in einem Schadensfall möglichst schnell Hilfe leisten zu können, muss die Feuerwehr das Objekt möglichst ungehindert erreichen können. Flächen für die Feuerwehr stellen die notwendigen Zugangs-, Zufahrts-, Aufstellungs- und Bewegungsmöglichkeiten für den Feuerwehreinsatz sicher. Da diese Flächen überwiegend auf den Grundstücken liegen, stellt ein Flächenvorbehalt eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks für den Eigner dar. Aus diesem Grund dürfen, entsprechend § 4, Absatz 1, der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Im vorliegenden Fall ist die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes über die öffentliche Verkehrsfläche „Schopperstraße“ aus möglich. Damit ein wirksamer Löschangriff zeitnah durchgeführt werden kann, ist die neue Betriebszufahrt auf das Plangebiet entsprechend der nachfolgenden Auflagen und Hinweise herzustellen.

zu 4.: Entsprechend den getroffenen Abstimmungen und der Stellungnahme des Straßenbauamtes Ostthüringen wird der Straßenverkehrsraum im Bereich "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit einem geplanten Kreisverkehr neu geordnet. Als Zwischenlösung erfolgt im Bereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche eine den neuen Anforderungen angepasste Abmarkierung. Damit wird den Anforderungen an eine geordnete verkehrstechnische Erschließung entsprochen. Nach Vorlage der abschließenden technischen Planung, wird der Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Kreisverkehrsfläche fortgeschrieben.

--> Die ergänzenden Angaben führen zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu keinen Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begründung wird angepasst.

Bauaufsicht

Entsprechend den getroffenen Abstimmungen und der Stellungnahme des Straßenbauamtes Ostthüringen wird der Straßenverkehrsraum im Bereich "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit einem geplanten Kreisverkehr neu geordnet. Als Zwischenlösung erfolgt im Bereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche eine den neuen Anforderungen angepasste Abmarkierung. Damit wird den Anforderungen an eine geordnete verkehrstechnische Erschließung entsprochen.

--> redaktionelle Erläuterung ohne Abwägungserfordernis

Die folgenden Hinweise betreffen das anschließende Baugenehmigungsverfahren.

Vorbeugender Brandschutz

/

Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3,00 m betragen. Wird eine Zufahrt auf eine Länge von mehr als 12,00 m beidseitig durch Bau-teile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Werden die Zufahrten nicht geradlinig geführt, so muss in Abhängigkeit vom Außenradius r der Kurve ihre Breite b den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Werten entsprechen. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein.

Radius in Meter	Mindestbreite in Meter
10,50 bis 12,00	5,00
über 12,00 bis 15,00	4,50
über 15,00 bis 20,00	4,00
über 20,00 bis 70,00	3,50
über 70,00	3,00

Zum Einbiegen von der öffentlichen Verkehrsfläche in die Zufahrt muss ein Außenradius der Kurve von mindestens 10,5 m für jede Anfahrrichtung vorhanden sein. Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

Bewegungsflächen müssen für jedes nach Ausrückeordnung (Abstimmung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr erforderlich) vorgesehene Fahrzeug mindestens 7 m x 12 m groß sein. Vor und hinter Bewegungsflächen an weiterführenden Zufahrten sind mindestens 4 m lange Übergangsbereiche anzuordnen.

Alle Flächen für die Feuerwehr müssen mit entsprechendem Hinweisschild gekennzeichnet werden. Zufahrten mit Hinweisschilder Schild DIN 4066 – D 1 – 210 x 594 mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt - Haltverbot nach StVO“, Bewegungsflächen mit Hinweisschilder Schild DIN 4066 – D 1 – 210 x 594 mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“. Das Hinweisschild D 1 nach DIN 4066:1997-07, 3.6 mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt – Halteverbot nach StVO“ kann in einigen Fällen zur Kennzeichnung und Sicherstellung der Zufahrtmöglichkeiten nicht ausreichend sein und muss unter Umständen zur Ergänzung mit dem Halteverbotschild 283 nach StVO zusätzlich gekennzeichnet werden.

Hinweis: Ist in einem verhältnismäßig schmalen Weg eine Knickstelle vorhanden, die es nicht zulässt, dass ein Feuerwehrfahrzeug diesen Engpass überwindet, fehlt es dem Grundstück hinter der Knickstelle an der Erschließung. (Auszug aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 14.12.1998 -3A834/97-)

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Brandbekämpfung durch die Feuerwehr. Die Richtwerte für die ausreichende Bemessung sind im DVGW – Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, in der Fassung vom Februar 2007 dargestellt.

Die der Löschwasserversorgung dienenden technischen Einrichtungen können (Trink- und Brauchwasser-) Versorgungsleitungen mit Hydranten sowie die von diesen Versorgungsleitungen unabhängigen Löschwasservorräte wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und Löschwasser-Sauganschlüsse an offenen Gewässern sein.

Für die Zuordnung der Verpflichtung zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen sind die nachfolgenden Begriffe wichtig.

Grundschutz: ist der Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko.

Objektschutz: ist der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz. Grundsätzlich haben die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Daher fällt auch die Löschwasserversorgung hinsichtlich des Grundschutzes in ihren Verantwortungsbereich. Somit trägt im vorliegenden Fall

die Stadt Zeulenroda-Triebes, entsprechend § 3 Absatz 1, Nummer 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz, Verantwortung für die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser.

Der zu erwartende Umfang eines Brandes hängt von der baulichen Beschaffenheit und der jeweiligen Nutzung der baulichen Anlage ab. Insbesondere die Größe der Brandabschnitte, die Anzahl der Geschosse, die Verwendung brennbarer Baustoffe und die durch die Nutzung gegebenen brennbaren Gegenständen im Gebäude spielen bei der Beurteilung des zu erwartenden Brandumfanges eine große Rolle.

Zur Bestimmung des Löschwasserbedarfs ist neben der Betrachtung des Brandumfanges aber auch das Ziel der Löschmaßnahmen festzulegen. Als Ziel der Brandbekämpfung muss mindestens angestrebt werden, die Ausdehnung des Brandes auf andere Brandabschnitte zu verhindern und den vom Brand erfassten Bereich möglichst bald abzulöschen. Der Löschwasserbedarf, der aufgrund dieses Zieles der Löschmaßnahmen und des zu erwartenden Brandumfanges festzulegen ist, kann von der Feuerwehr abgeschätzt werden.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser muss im vorliegenden Fall eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Somit müssen rund 200 m³ an Löschwasser in einem Umkreis von maximal 300 Metern vorhanden sein.

Durch die Stadt Zeulenroda-Triebes ist zu prüfen, ob die vorhandenen Löschwasserentnahmemöglichkeiten für eine Löschwasserversorgung in Frage kommen können (Löschwassermenge, Verlandung usw.).


Groß
Amtsleiter

Wie in der Begründung auf S. 16 bereits erläutert, kann die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h (192 m³ über die Dauer von 2 Stunden) zum Teil über einen vorhandenen Unterflurhydranten im Kreuzungsbereich „Schopperstraße/Greizer Straße“ bereitgestellt werden. Die fehlenden 66 m³ sind durch einen Wasserbehälter oder eine Zisterne im Bereich des Sondergebietes zu sichern. Die Errichtung dieses Behälters wird in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss bzw. Antrag auf Planreife gem. § 33 BauGB vertraglich sichergestellt.

--> Der Anforderung wird entsprochen. Keine Abwägungsmöglichkeit.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes

Anlage Nr. 1 zum Schreiben vom 08.03.2018 (Az.: 310-4621-8714/2017-16076087-BPL-SO-Schopperstraße)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Einwände
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. (X) Fachliche Stellungnahme
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zum Bebauungsplan „Schopperstraße“ wurde zuletzt im November 2017 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Es wurden nun das Plangebiet um Flächen der angrenzenden Straße erweitert, die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche verkleinert und die Festsetzungen geändert.

Laut Festsetzungen sollen in dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nun eine Gesamtverkaufsfläche von 1.821 m² und ein Lebensmittelmarkt als Supermarkt einschließlich Getränkemarkt mit einem Non-Food-Anteil von maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein. Das zulässige Sortiment im Non-Food-Bereich wird auf Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik, Zeitungen /Zeitschriften, Blumen, Papier, Schreib waren /Büroorganisation beschränkt. Es erfolgt zudem eine Beschränkung der Aktionsware.

Diese Festsetzungen entsprechen den Regelungen des Bebauungsplanes „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ für den Ergänzungsstandort Schopperstraße. Insofern ist davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan nun auch das Beeinträchtungsverbot gemäß Grundsatz 2.6.3 G des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) eingehalten werden kann.

Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete bestimmten Grundflächenzahl von 0,8 wird nun mit der Unterbringung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen begründet. Dies ist auf Grund der Größe der Gesamtfläche nicht nachvollziehbar.

Ausgehend von der Stellungnahme und zur Berücksichtigung der Vorgaben des § 17 BauNVO zur maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,8. Damit werden die Regelvorgabe der Baunutzungsverordnung und die Belange des Bodenschutzes (Versickerungsfläche) ergänzend berücksichtigt.
--> Der Hinweis wird im weiteren Verfahren durch eine Reduzierung der GRZ berücksichtigt.

Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 08.03.2018 (Az.: 310-4621-8714/2017-16076087-BPL-SO-Schopperstraße)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

- Keine Einwände
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. (X) Fachliche Stellungnahme
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im direkten Einwirkungsbereich des geplanten großflächigen Einzelhandels befindet sich das Landwirtschaftsamt Zeulenroda sowie Gewerbegebiete.

Bei der Planung der Handelseinrichtungen sind entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Einhaltung der Beurteilungspegel, tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), an schutzbedürftigen Immissionsorten im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass Lüftungstechnische Anlagen und Klimaanlage keine unzulässigen Geräuschemissionen in Richtung der schutzbedürftigen Immissionsorte emittieren und diese Anlagen den Stand der Lärmschutzminderungstechnik einhalten.

Konkrete Vorgaben hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgen nach Prüfung der Sachlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Festlegungen hierzu auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.
--> kein Abwägungserfordernis

Anlage Nr. 3 zum Schreiben vom 08.03.2018 (Az.: 310-4621-8714/2017-16076087-BPL-SO-Schopperstraße)

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Zum Vorentwurf o.g. Bebauungsplans vom 29.09.2017 wurde eine umfangreiche Stellungnahme zur Beurteilung, ob das Entwicklungsgebot beachtet wird, abgegeben (s. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 10.11.2017, Anlage Nr. 3). Nach Aussage der Begründung zu dem vorgelegten aktuellen Entwurf o.g. Bebauungsplans, S. 6, Pkt. 1.2 soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Bei Überarbeitung des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans zur Konkretisierung des an der Schopperstraße dargestellten Sondergebietes „Einzelhandel“ durch sortiments- und verkaufsflächenbezogenen Angaben wird davon ausgegangen, dass o.g. Bebauungsplan den Anforderungen nach § 8 Abs. 3 BauGB entspricht. Bezüglich Überarbeitungsbedarfs des Flächennutzungsplan-Entwurfs wird im Übrigen auf die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 28.11.2017, Anlage 5 verwiesen.

Der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte o.g. Änderungsbebauungsplan kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Änderungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. (Dabei muss der Flächennutzungsplan nur bezüglich der Darstellungen Planreife haben, die in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept stehen.)

Bebauungspläne, die nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan abgeschlossen werden sollen, unterliegen nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht. Der Stadt Zeulenroda-Triebes wird empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren nun zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen, ist ausgelaufen.

Die Angaben und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--> kein Abwägunserfordernis

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden nicht rechtseindeutige Begriffe verwendet. Nach Pkt. 1, Satz 2 ist ein Lebensmittelmarkt „als Supermarkt“ einschließlich Getränkemarkt zulässig. Nach Pkt. 1, Satz 8 ist ein Lebensmittelmarkt „als Discounter“ unzulässig. Zu den Begriffen „Supermarkt“ und „Discounter“ liegt keine Legaldefinition vor. Im Hinblick darauf, dass sich Vollsortimenter und Discounter bezüglich der Merkmale ‚Anzahl der angebotenen Waren‘, ‚Angebot von Frischesortimenten‘, ‚Angebote des Lebensmittelhandwerks‘, ‚Größe der Verkaufsfläche‘ und ‚städtebauliche Lage‘ immer mehr angleichen, ist es auch zunehmend schwieriger, entsprechende Begriffe im Planvollzug rechtssicher auszulegen. Die in der Begründung, Pkt. 2.2, S. 11 und 12 enthaltene Differenzierung zwischen einem Supermarkt und einem Discounter lässt sich im rechtlichen Sinne nicht nachvollziehen.

Nach der Aussage der Begründung, S. 12 soll die Festsetzung zur Unzulässigkeit eines Discounters der städtebaulichen Zielsetzung dienen, neben dem bereits nördlich der Schopperstraße vorhandenen Lidl-Markt keinen (weiteren) „preisaggressiven und werbeintensiven“ Discounter mit „nüchternen Werbepräsentation“ zuzulassen, um ein „Angebot an qualitativ hochwertigen Waren bzw. Lebensmitteln“ abzusichern. Hinsichtlich der o.g. Differenzierungsproblematik ist diese Zielstellung mit o.g. Festsetzung nicht zu erreichen. Auf das Angebot eines hochwertigen Lebensmittelangebotes (im Sinne von gesunden Produkten) hat die Stadt ohnehin keinen Einfluss. (Würde die zentrenrelevante Aktionsware nicht in einem Discounter, sondern in einem Vollsortimenter angeboten werden bzw. wenn sich eine Bäcker- und Fleischerfiliale nicht in einem Discounter, sondern in einem Vollsortimenter ansiedelt würde, hätten die innerstädtischen Läden zudem eher eine stärkere Konkurrenz zu befürchten.)

Nachvollziehbar ist hingegen, dass städtebauliche Planungsziel, dass der neu geplante Lebensmittelmarkt am „Ergänzungsstandort Schopperstraße“ in architektonischer Hinsicht als gestalterisch ansprechender Markt errichtet und betrieben wird. Soweit diesbezüglich keine vorhabenkonkreten Festsetzungen in einem *vorhabenbezogenen* Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Fassadengestaltung und Werbung vorgegeben werden, sollte bei Aufstellung eines Bebauungsplans (als Angebotsplan) vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Regelungen abgeschlossen werden, die im Planvollzug bei der Projektplanung zu beachten sind. (Durch entsprechende städtebauliche Vertragsregelungen sollte eine „gesichtslose“ Architektur vermieden werden, (die der Besonderheit des Ortes auch im Hinblick der mit der Stadtgeschichte Zeulenrodas verbundenen ehemaligen Möbelwerke nicht entspricht.)

Unabhängig davon empfehlen wir (auch bei Aufstellung eines Bebauungsplans) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit der Werbung zu treffen. (Dabei geht es um Regelungen zur Höhe des Werbepylons, zur Konzentration der Werbung auf eine Gebäudfläche unter Angabe der maximalen Höhe und Breite der Werbeanlage, zur Unzulässigkeit darüber hinausgehender gebäudeunabhängiger Werbeträger, zur Unzulässigkeit von abgeklebten Fenstern sowie zur Unzulässigkeit einer Wechselwerbeanlage und einer Werbeanlage mit wechselndem Licht.)

2. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sollte zudem besser gegliedert werden. Im Sinne des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geltenden Gebots zur Berücksichtigung des (2017 fortgeschriebenen) Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte deutlich werden, dass die Zulässigkeit der Aktionsware (Pkt. 1, Satz 4) im Rahmen des zugelassenen Non-Food-Anteils (und nicht zusätzlich zu diesem) gelten soll.

(In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die zugelassenen 5 % Non-Food-Sortimente z.T. keine Rand-, sondern Nebensortimente darstellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der zugelassenen Aktionsware. (Der in der Begründung, S. 11 verwendete Begriff „Randsortimente“ ist entsprechend zu überarbeiten.) Wir empfehlen die textliche Festsetzung 1, Satz 3, 4 und 5 wie folgt zu formulieren: „Der Non-Food-Anteil darf sich aus den Randsortimenten Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen sowie den Nebensortimenten Schreibwaren / Büroorganisation und Aktionswaren zusammensetzen. Dabei ist das Angebot von Aktionsware auf maximal 2% der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zulässig. Als Aktionsware gilt ein wechselhaftes, saisonabhängiges Angebot von Sortimenten wie Bekleidung, Haushaltsgegenstände.“)

zu 1.: Zur Verdeutlichung des Planungszieles, der Ansiedlung eines Lebensmittel - Supermarktes werden in der Begründung die entsprechenden Definitionen zum Lebensmittel-discounter und Supermarkt ergänzt.

--> Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Festsetzung. Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hält ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Sondergebiet aufgrund der umgebenden Nutzung (Gewerbe, Einzelhandel, Landwirtschaftamt) für nicht erforderlich, zumal das geplante Gebäude entsprechend den getroffenen Festsetzungen von der Schopperstraße abrückt und eine Mindestbegrünung festgesetzt wird.

--> Die Anregung wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

zu 2.: Entsprechend dem Hinweis des Thüringer Landesverwaltungsamtes erfolgt eine ergänzende klarstellende Gliederung der Festsetzung Nr. 1, wobei entgegen der Stellungnahme am Umfang der Aktionsware von 3 % der Flächengröße des Lebensmittelmarktes festgehalten wird.

--> redaktionelle Änderung ohne Abwägungserfordernis.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass gebietsbezogene vorhabenunabhängige Festsetzungen zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führen. (Im Hinblick der (nach der vorhabenkonkreten Festsetzung der überbaubaren Fläche) eingeschränkten hochbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes, nach denen (tatsächlich) nur ein (großflächiges) Einzelhandelsvorhaben realisiert werden kann, kann u.E. bei der gebietsbezogenen Festsetzung zur Verkaufsfläche (noch) davon ausgegangen werden, dass keine vorhabenunabhängige Festsetzung vorliegt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollte diesbezüglich aber nochmals auf Grundlage der hierzu ergangenen Rechtsprechung überprüft werden (vgl. hierzu insb. BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07, BVerwG, Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 24.13), OVG NRW, Urteil vom 24.03.2015 (7D 52/13.NE).)

4. Die Festsetzung einer GRZ von 0,9, die die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete enthaltene Festlegung der GRZ-Obergrenze von 0,8 überschreitet, ist nicht nachvollziehbar. In der Begründung, S. 12 wird die GRZ-Festsetzung mit dem bestehenden Versiegelungsgrad sowie der erforderlichen Unterbringung der notwendigen Stellplätze begründet. Diese Argumente rechtfertigen die städtebauliche Anforderlichkeit zur Überschreitung der GRZ-Obergrenze nicht in nachvollziehbarer Weise:

Dabei ist unklar, warum die Stellplatzpflicht eine 90%ige Versiegelung des Grundstücks rechtfertigen soll. Bauordnungsrechtlich wird eine Spanne der nachzuweisenden Stellplatzanzahl für Einzelhandelsvorhaben vorgegeben. Regelmäßig besteht nicht die Pflicht, sich an der Höchstanzahl zu orientieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn im Nahbereich auch Wohngebiete liegen und der Markt Nahversorgungsaufgaben übernehmen soll. Zudem obliegt es dem Vorhabenträger, die Verkaufsfläche soweit zu reduzieren, um den Vorgaben zur GRZ Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu entsprechen.

Außerdem ist die Festsetzung der GRZ von 0,9 aber auch deswegen nicht erforderlich, da sie sich offensichtlich nicht aus dem Anteil des Baugrundstücks ergibt, der von *hochbaulichen* Anlagen überdeckt werden soll. Soweit mit der GRZ-Festsetzung von 0,9 ausschließlich der beabsichtigten Überdeckung von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Rechnung getragen werden soll, wäre es ausreichend – unter Einhaltung der GRZ-Obergrenze von 0,8 – nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festzusetzen, dass die zulässige Grundfläche (von 0,8) durch die Grundflächen der (hier relevanten) Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden kann. Vor diesem Hintergrund kann die Überschreitung der Obergrenze nicht mit dem sich aus den Bestandsverhältnissen bzw. aus dem erforderlichen Stellplatznachweis ergebenden Versiegelungsgrad begründet werden. (Zur Thematik s. auch Thüringer Stellungnahme vom 10.11.2017, Anlage 4, Pkt. 3a zum Vorentwurf o.g. Bebauungsplans.)

5. Anstelle der textlichen Festsetzung 4 empfehlen wir, für die Unterbringung der Stellplätze und Nebenanlagen eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.3 der PlanZV Anlage zeichnerisch festzusetzen. (In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass ein Werbepylon nur dann eine der Hauptanlage untergeordnete Nebenanlage darstellt, wenn die Werbeanlage auch hinsichtlich der baulichen Höhe gegenüber der Hauptanlage keinen dominanten Eindruck erweckt, sondern sich im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unterordnet.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt.
--> redaktioneller Hinweis ohne Abwägungserfordernis

zu 4.: Ausgehend von der Stellungnahme und zur Berücksichtigung der Vorgaben des § 17 BauNVO zur maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,8. Damit werden die Regelvorgaben der Baunutzungsverordnung und die Belange des Bodenschutzes (Versickerungsfläche) ergänzend berücksichtigt.
--> Der Hinweis wird im weiteren Verfahren durch eine Reduzierung der GRZ berücksichtigt.

zu 5.: An der bisherigen Festsetzung wird festgehalten, da die Lage und Anordnung der Parkplätze flexibel gestaltet werden soll.
--> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

6. Die textliche Festsetzung 5, Satz 2 stellt eher keine städtebaulich begründete Regelung im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB dar, sondern sie enthält eine rein artenschutzrechtliche Anforderung ohne städtebaulichen Bezug. Unter der Überschrift „Hinweise zum Artenschutz“ kann im Satzungsplan auf diese Bestimmung verwiesen werden. (Zur Sicherstellung des Vollzugs der artenschutzrechtlichen Anforderung kann ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.)
7. In der textlichen Festsetzung 6, Satz 2 sollte (zur allgemeinen Verständlichkeit auch gegenüber derjenigen, die keine PlanZV zur Hand haben) Bezug auf die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genommen werden. (Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass in der PlanZV kein „Planzeichen 13.02.01“ aufgeführt ist.)
8. Die außerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt bereit gestellten Grundstücken in den Gemarkungen Dörtendorf und Pöllwitz müssen rechtlich vor dem Satzungsbeschluss gesichert werden. Dazu sind die Kosten der Maßnahmen zu ermitteln und es ist ein städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen, durch den sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt verpflichtet, die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen in der ermittelten Höhe zu übernehmen.
9. In der Begründung, S. 15 wurde die geplante fußläufige Anbindung zum neuen Lebensmittelmarkt erläutert. Danach soll eine Fußgänger-Querungshilfe über die Schopperstraße sowie (perspektivisch) ein Fuß- und Radweg entlang der Schopperstraße realisiert werden. Da der Markt eine Nahversorger- und innerstädtische Ergänzungsfunktion nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept hat, stehen beide Erschließungsmaßnahmen in einem kausalen Zusammenhang zum Vorhaben. Wir empfehlen, (auf Grundlage einer groben Kostenschätzung) durch einen (vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden) städtebaulichen Vertrag abzusichern, dass der Vorhabenträger (einen Teil) der entsprechenden Erschließungskosten übernimmt.
10. Der in den Pkt. 1, 2 und 4 – 7 genannte Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplan-Entwurfs und der Begründung berührt die Grundzüge der Planung u.E. nicht. Soweit er nicht ohnehin redaktioneller Natur ist, löst er u.E. im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB allenfalls eine erneute Betroffenheit des Grundstückseigentümers des Vorhabengebietes bzw. des Vorhabenträgers des Lebensmittelmarktes aus.
- zu 6.: Die artenschutzrechtliche Regelung wird als Hinweis in der Planzeichnung aufgeführt und über den städtebaulichen Vertrag abschließend vereinbart, da der Forderung keine städtebauliche Begründung zu Grunde liegt.
--> Die Anregung wird entsprechend berücksichtigt.
- zu 7.: In der textlichen Festsetzung wird die Angabe zum Planzeichen ergänzt.
--> redaktionelle Änderung ohne Abwägungserfordernis
- zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird unmittelbar nach dem Abwägungsbeschluss gefasst.
--> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Vertrag berücksichtigt.
- zu 9.: In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird auch eine Übernahme von Kosten zur abschließenden verkehrstechnischen Erschließung vereinbart.
--> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Vertrag berücksichtigt.
- 10.: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABFALLWIRTSCHAFTSZWECKVERBAND



AWW Ostthüringen * De-Smit-Straße 18 * 07545 Gera

Herr Röhling
GÖL mbH
Schlossberg 7

07570 Weida

Geschäfts- und
Gebührenstelle Gera
De-Smit-Straße 18
07545 Gera
Telefon (0365) 83321-11
Telefax (0365) 83321-18
E-Mail info@awv-ot.de
<http://www.awv-ot.de>

Gebührenstelle Greiz
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
07973 Greiz
Telefon (03661) 478020
Telefax (0365) 8332138

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom] [Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom] Telefon Gera, am 01.03.2018
17021sv.doc/05.02.2018 19/17 - Frau Wenzel 0365/83321-22

**Stellungnahme Träger öffentlicher Belange zu Stadt Zeulenroda-Triebes,
B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“, Entwurf**

Sehr geehrter Herr Röhling,

als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für den Landkreis Greiz, und damit für die Stadt Zeulenroda-Triebes, nehmen wir zu o.g. B-Plan wie folgt Stellung:

In **Punkt 2.3 Erschließung – Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung** wird im Punkt Verkehrserschließung angeführt, dass die Zufahrt zum geplanten Einzelhandelsstandort im südwestlichen Bereich zu realisieren ist. Gleichfalls soll hierüber die Zufahrt zum Landwirtschaftsamt mit realisiert werden bzw. in der jetzigen Form bestehen bleiben.

Hierzu erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Betriebszufahrt. Für uns ist nicht ganz eindeutig zu erkennen inwieweit über diese öffentliche Verkehrsfläche auch die Zufahrt zum Einkaufszentrum öffentliche Verkehrsfläche ist oder hier eine Mischung aus Privatstraße und öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt vorliegt.

Generell ist das Flurstück 2695/40, wie in der Planung angegeben, ein Privatgrundstück. Es ist zu vermuten, dass die Stellfläche der Abfallbehälter im Bereich der Anlieferzone des Einkaufszentrums integriert werden soll. Hier möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass **Privatstraßen im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung von den Entsorgungsunternehmen nur befahren werden, wenn von den Eigentümern ein gesonderter Vertrag mit dem jeweiligen Entsorgungsunternehmen getroffen wurde, die den jeweiligen Entsorger von jeglichen Forderungen, Haftungsansprüchen und Nutzungsentschädigungen (wie etwa der Beteiligung an den Unterhaltungskosten, der Beseitigung von Straßenschäden, Kostenbeteiligung Winterdienst) entbinden.** Auch sind für das Grundstück die Eintragung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Fahrzeuge der Abfallentsorgung oder einer Baulast nicht erkennbar. Diese sollten die Überfahrtsrechte für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung als auch die dauerhafte Unterhaltung der Verkehrsfläche durch den Eigentümer beinhalten und diese somit sichern. Damit sollten weder auf den AWW Ostthüringen noch auf den jeweiligen Entsorger etwaige Forderungen des Eigentümers aus Haftungsansprüchen oder Nutzungsentschädigungen (wie etwa der Beteiligung

Entsprechend der Planzeichnung wird die Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass eine direkte Zufahrt zum Sondergebiet möglich ist. Eine weitergehende Regelung für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist somit nicht erforderlich.
--> Die Anregung führt im weiteren Verfahren zu keinen Änderungen.

an den Unterhaltungskosten, der Beseitigung von Straßenschäden, Kostenbeteiligung Winterdienst) zukommen. Der Winterdienst ist vom Eigentümer zu gewährleisten.

Sollte eine Baulast eingetragen werden, würden wir es aus abfallwirtschaftlicher Sicht begrüßen, wenn dem AWW Ostthüringen eine Kopie der eingetragenen Baulast übersandt wird, damit eindeutig ist, ab wann für den Entsorger rechtliche Sicherheit für das Befahren der privaten Straße/Fläche besteht. Analog sollte die Information zu einem eingetragenen Fahrrecht erfolgen.

Voraussetzung ist jedoch in jedem Fall auch, dass die Anfahrbarkeit durch die dreiachsigen Abfuhrfahrzeuge über den Parkplatz (Beachtung Wendemöglichkeit, Schleppkurven; Tonnage) hin zur Anlieferzone gewährleistet ist.

Ansonsten müssen die Abfallbehälter im Bereich der Aufbindung auf die Schopperstraße bereitgestellt werden.

Unsere Ausführungen zu den geltenden Satzungen des AWW Ostthüringen und zur Gewerbeabfallverordnung entnehmen Sie bitte unserer Stellungnahme vom 17.10.2017 zum Vorentwurf.

Hinsichtlich der durch die Abbrucharbeiten anfallenden Abfälle (Punkt 3.3.3. Sonstige zu betrachtende Belange ...) verweisen wir ebenfalls auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 17.10.2017.

Mit freundlichen Grüßen



Dietmar Lübcke
Geschäftsleiter

Landespolizeiinspektion Gera
Theaterstraße 3 · 07545 Gera

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes
Abteilung III - Bau, Planung, Umwelt
Markt 1
07937 Zeulenroda-Triebes

Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz)
B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“

hier: Stellungnahme der LPI Gera zum Bauvorhaben

Bezug: Anschreiben zur Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 02. März 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landespolizeiinspektion Gera nimmt nur zu Punkt 2.3 Erschließung -
Verkehrerschließung sowie technische Ver- und Entsorgung des
Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ Stellung:

Die Stadt Zeulenroda-Triebes plant einen Lebensmittelsupermarkt mit
Backshop an einer der für die Stadt verkehrsbedeutenden Straße mit hoher
Fahrzeugfrequenz. Derzeit ist bereits zu verzeichnen, dass
Fahrzeugführer aus Richtung Greiz oder Triebes kommend, als Linksab-
bieger in die Greizer Straße den Nachfolgeverkehr erheblich behindern und
der Rückstau nicht selten über die Einfahrt LIDL hinaus staut. Ebenso ist das
Ausfahren als Linksabbieger vom Parkplatz LIDL auf die Schopperstraße zu
sehen. Aus diesem Gesichtspunkt erscheint der Abschnitt 2.3 Erschließung -
Verkehrerschließung sowie technische Ver- und Entsorgung nicht
ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt worden zu sein. Das
Verkehrsrecht kann nicht im Anschluss an die Baumaßnahmen gezwungen
werden, sich den daraus entstandenen Gegebenheiten anzupassen. Im
Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass die Verkehrssicherheit mit
dem aufgezeigten Entwurf durch provisorische Maßnahmen gegeben und
eine ungehinderte Ausfahrt sichergestellt ist.

Die verkehrliche Anbindung des zukünftigen Lebensmittelmarktes ist eines
der wesentlichsten Grundlagen für den Betrieb und dessen langzeitlichen
Nutzung.



Ihr/e Ansprechpartner/in:
Holger Kunow, PHK

Durchwahl:
Telefon 0365 829-1531
Telefax 0365 829-1599

Holger.Kunow@
polizei.thueringen.de

Ihr Zeichen:
17021sv.doc

Ihre Nachricht vom:
02. März 2018

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
1200-2883-06082/18, PA: 07001/18

Gera
12. März 2018

Landespolizeiinspektion
Gera
Theaterstraße 3
07545 Gera
Telefon 0365 829-0
Telefax 0365 829-1599

www.polizei.thueringen.de

Steuernummer 151/144/70020
USt-IdNr. DE811505490

Bankverbindung:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN
DE93 8205 0000 3004 4444 74
BIC
HELADEFF820

Parkplatzkonzept

- Abbiegeverkehr von der Schopperstraße

Fahrzeugführer müssen sicher und gefahrlos von der Schopperstraße auf
den Parkplatz und wieder zurück in den fließenden Verkehr geführt werden.
Das Parkplatzkonzept mit 125 Stellplätzen lässt eine hohe Anzahl an
wechselnden Kunden, besonders in den verkaufstarken Nachmittagszeiten
sowie am Donnerstag und Freitag erwarten. Zu diesen Zeiten ist auch auf
der Schopperstraße die stärkste Frequentierung zu verzeichnen. Im
Bebauungsplan befindet sich ein Konzept, das nach hiesiger Ansicht nicht
zielführend ist. Der derzeitige verkehrliche Zustand beim Linksabbiegen von
der Schopperstraße in die Greizer Straße, sollte nicht noch durch die
Linksabbieger in den Lebensmittelsupermarkt verstärkt werden. Wird an der
derzeitigen Ausfahrt zur Schopperstraße festgehalten, sind die geplanten
Linksabbiegerspuren (Einfahrt LIDL und REWE) von ca. 20 m Länge mit
dem zu erwartenden abbiegenden Verkehr nicht ausreichend dimensioniert.
Ein im Anlieferverkehr abbiegende Sattelzugmaschine oder LKW mit
Anhänger wird die Abbiegespur nicht im Ganzen nutzen können, wenn die
erforderliche Querungshilfe für Fußgänger eingebaut wird. Ausgehend von
der jetzigen Verkehrsbelegung (Verkehrsmengen für die Schopperstraße
wurden im Bebauungsplan nicht ausgeführt) ist eine Linksabbiegerspur
jedoch dringend geboten.

- Einbiegeverkehr vom Parkplatz REWE

Der Rechtsabbieger vom Parkplatz REWE ist als unproblematisch
anzusehen, da er sich nur auf den stadtauswärts fahrenden Verkehr
konzentrieren muss. Anders ist die Situation für Fahrzeugführer beim
Linksabbieger in Richtung Stadtzentrum. Diese Verkehrsbeziehung ist als
deutlich höher anzusehen, da die meiste Kundschaft aus dem Zentrum der
Stadt zu erwarten ist. Sie muss den stadtaus- und stadteinwärts fließenden
Verkehr beachten. Zudem müssen sie den wartenden Linksabbiegerverkehr
auf der Schopperstraße den Vorrang einräumen. Hier entsteht eine so
komplexe und komplizierte Verkehrssituation für die Fahrzeugführer, die eine
erhebliche Gefahr für die Verkehrssicherheit darstellt. Aus diesem Grund
müsste ein Linksabbiegen vom Parkplatz untersagt werden.

Vorgeschlagene Problemlösung wäre der Bau eines kleinen Kreisverkehrs
unter Einbeziehung der beiden Ein- und Ausfahrten zu LIDL und REWE

- Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr findet in diesem Bebauungsplan auf dem Parkplatz
überhaupt keine Berücksichtigung. Auch wenn dieser gegenüber dem
Fahrverkehr eine nicht erhebliche Rolle spielt, sollte er dennoch sicher
geführt werden. So läuft der Fußgänger derzeit ungesichert, von der
Schopperstraße kommend, über den geplanten Gehweg quer über den
gesamten Parkplatz.

Vorgeschlagene Problemlösung ist eine markierte Fläche zum Eingangsbereich, die Fahrzeugführer nur unter gebotener Vorsicht queren dürfen.

Einmündung Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage

Wie bereits erwähnt ist die derzeitige stadteinwärts führende Verkehrssituation für Linksabbieger in die Greizer Straße und dem Nachfolgeverkehr nicht optimal gelöst. Die hohe Anzahl an Linksabbiegern beeinträchtigt den Nachfolgeverkehr nicht unerheblich, da derzeit kein Platz für eine Linksabbiegespur besteht. Mit dem Bebauungsplan wird gleichzeitig eine Verkehrsführung für diesen Einmündungsbereich vorgeschlagen, die diese Situation erheblich verbessern würde. Leider wird hier nur von einer provisorischen Maßnahme ausgegangen, die mit langfristiger Bestrebung in eine dauerhafte münden sollte. Es wird nicht von einer kurz- oder mittelfristigen Lösung ausgegangen. Es ist bei dieser Konstellation mit der zu erwartenden Verkehrszunahme für die Einkaufsmärkte, den beschriebenen Behinderungen des fließenden Verkehrs nicht nachvollziehbar, dass die Umsetzung nicht über eine provisorische Maßnahme hinausgeht. Provisorische Bordenetze zur sicheren Gestaltung des Einmündungsbereiches, wie im Bebauungsplan angedacht, werden seitens der Polizei bei dieser verkehrlichen Bedeutung nicht mitgetragen.

Vorgeschlagene Problemlösung wäre der sofortige Umbau des Einmündungsbereiches im Zuge der Bebauung mit verlängerter Linksabbiegespur in der Schopperstraße.

Aus diesen Gründen ist der B-Plan aus verkehrlicher Sicht dringend anzupassen, um hier nicht eine Verkehrssituation zu schaffen, die der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs entgegensteht und keine Akzeptanz bei den zukünftigen Nutzern des Einkaufsmarktes findet.

Mit freundlichen Grüßen



André Röder
Leitender Polizeidirektor

Ausgehend vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" vom Januar 2018 haben sich das Straßenbauamt Ostthüringen und die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, den Knoten "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit den ergänzenden Zufahrten zum bestehenden Lidl-Markt sowie zum geplanten Sondergebiet mit dem Landwirtschaftsamt umfassend mit dem Ziel zu überplanen, einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll nicht nur der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße verbessert werden, sondern auch die Zufahrt von und zur Bundesstraße von den angrenzenden Straßen und Einrichtungen. Der Bau dieses Kreisverkehrs ist für das Jahr 2020 geplant.

Bis dahin soll auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszählung mit einer Zwischenlösung in Form einer neuen Markierung im vorhandenen Verkehrsraum der Verkehrsfluss auch bei Inbetriebnahme des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt, dass für die Zwischenlösung nicht in Flächen außerhalb der gegenwärtigen Straßenverkehrsflächen eingegriffen werden muss.

--> Der Hinweis wird in Form einer geänderten Verkehrsplanung berücksichtigt.

Gemeinde Langenwolschendorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Langenwolschendorf, Hauptstr. 81, 07937 Langenwolschendorf

Gesellschaft für Ökologie
und Landschaftsplanung mbH
Herr Röhling
Schlossberg 7
07570 Weida

Langenwolschendorf, 06.03.2018

Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz) BPlan „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“

Sehr geehrter Herr Röhling,

der Technische Ausschuss hat bereits am 01.11.2017 im Rahmen der Gemeinderatssitzung ausführlich über die o.g. Plan beraten und Ihnen mit Schreiben vom 14.11.2017 unseren Standpunkt mitgeteilt. Am 05.03.2018 ist erneut diese Baumaßnahme (Entwurfsunterlagen) im Technischen Ausschuss diskutiert worden. Es sind Bedenken gegen die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan vorgebracht worden. Der Technische Ausschuss hat Bedenken, das mit der Eröffnung eines neuen REWE-Marktes der bisherige Standort des REWE-Marktes auf dem Gewerbegebiet in Langenwolschendorf in Frage gestellt wird. Bei Schließung des Lebensmittelmarktes (REWE) wäre die Nahversorgung unseres Dorfes nicht mehr gegeben.

Mit freundlichen Grüßen


Gisbert Voigt
Bürgermeister
Gemeinde Langenwolschendorf


Uwe Lederer
Vorsitzender
Technischer Ausschuss

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat im Vorgriff auf das hier plangegenständige Aufstellungsfahren in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zeulenroda-Triebes nachgewiesen, dass ein weiterer Lebensmittelsupermarkt im Stadtgebiet von Zeulenroda bedarfsgerecht ist. Er entspricht zudem den Anforderungen an die zentralörtliche Funktion von Zeulenroda. Damit entspricht die Planung den Interessen und dem Bedarf von Zeulenroda, u.a. auch als Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich, in dem zurzeit kein Lebensmittelsupermarkt vorhanden ist. Zudem wurde in einer Veranstaltung mit dem Gewerbeverband vom Betreiber des REWE-Marktes in Langenwolschendorf erläutert, dass eine Schließung des vorhandenen Marktes in Langenwolschendorf nicht beabsichtigt ist. --> Die Bedenken der Gemeinde Langenwolschendorf werden zur Kenntnis genommen. Sie führen jedoch nicht zu einer Planänderung.

Abänderungsvorschläge zur Ausgleichspflanzung auf dem Flurstück 477/2 in der Gemarkung Dörtendorf (Bebauungsplan „Einzelhandel Schopperstrasse“)
Stellungnahme des Ortsteilrates Dörtendorf

- Fläche war früher schon von Schlehenhecken und Gestrüpp überwuchert, so das sie kaum begehbar war
- Grundstück wurde gerodet und als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet, jetzt soll wieder Hecke darauf gepflanzt werden, das es wieder einwildert oder bei klammen Kassen, wo kein Geld da ist, gepflegt werden muß? Der Weg der vorbei führt müßte wieder hergestellt werden, das die Anlieger und die Waldbesitzer wieder eine bessere Zufahrt zu ihren Grundstücken haben.

Vorschläge für andere Gebiete

- Rund um den alten Wasserbehälter „Fledermaushaus“ in den Strassengräben Hecken oder und Bäume pflanzen
- Flurstück 423 wieder begehbar machen und anpflanzen, Entfernung ist ca. dieselbe Wegstrecke für Fledermäuse, auf diesem Grundstück befinden sich auch alte Wasserbehälter der WAZ, die eventuell gleich als Behausungen für Fledermäuse mit genutzt werden könnten, was Vorteil ist, weil weit entfernt vom Strassenverkehr
- Auf Fläche des ehemaligen Wasserwerkes Dörtendorf, nur ist hier die Stadt nicht Eigentümer und es müßten Gespräche mit der Thüringer Fernwasserversorgung durchgeführt werden (lt. Flächennutzungsplan Solaranlage geplant, doch bestimmt für Investoren zu klein, auf diesem Grundstück auch viel weniger Pflegekosten)

Ziel der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme ist die Anlage einer linearen Biotopverbindung und damit Leitstruktur für Fledermäuse vom ehemaligen Wasserbehälter (Fledermausquartier) zu den südwestlich gelegenen Gehölzstrukturen. Damit wird sowohl der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung als auch den Belangen des Artenschutzes entsprochen. Die Anlage und Unterhaltung / Pflege der Hecke wird durch die Stadt Zeulenroda-Triebes erfolgen, wobei eine Refinanzierung über einen Zeitraum von 30 Jahren mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Die alternativen Flächenvorschläge 2 und 3 erfüllen die o.g. Zielstellung des Biotopverbundes nicht. Eine Bepflanzung von Straßengräben mit Bäumen und Sträuchern (Variante 1) kann nicht umgesetzt werden, da die Gräben der Wasserabführung dienen und von Hindernissen freizuhalten sind.

--> Die Hinweise des Ortsteilrates Dörtendorf werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Landwirtschaftsamt
Zeulenroda

Landwirtschaftsamt Zeulenroda
Postfach 11 52 · 07931 Zeulenroda-Triebes

GÖL GmbH
Schlossberg 7
07570 Weida

Stadt Zeulenroda-Triebes
BPlan „Sondergebiet-Einzelhandel Schopperstraße“
Beteiligung des Landwirtschaftsamtes

Sehr geehrter Herr Röhling,

der vorliegende BPlan ohne eine Neuordnung des Verkehrsflusses auf der B 94 wird seitens des Landwirtschaftsamtes Zeulenroda abgelehnt.

Das Landwirtschaftsamt Zeulenroda (LWA ZR) ist als Landesbehörde des Freistaates Thüringen vom o.g. Vorhaben unmittelbar betroffen. Die Grundstücke des Sondergebietes und des LWA ZR grenzen direkt aneinander an.

Die Zufahrt von der Bundesstraße B 94 zum LWA ZR sowie zum Sondergebiet gehört zur Hälfte dem jeweiligen Eigentümer und eine Mitbenutzung der gesamten Zufahrt ist grundbuchrechtlich abgesichert.

Gegenwärtig gibt es jedoch keinen Fahrzeugverkehr vom Sondergebiet über die Ausfahrt auf die B 94.

Mit dem Bau einer Einzelhandelseinrichtung auf unserem Nachbargrundstück würden sich die Verkehrsbewegungen auf der gemeinsamen Zufahrt jedoch massiv erhöhen.

Dies würde wie bereits unserer Stellungnahme vom 08. November 2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie zur gemeinsamen Beratung mit dem Stadtbauamt Zeulenroda-Triebes und dem Planungsbüro am 16. Februar 2018 dargelegt, zu einer völlig unübersichtlichen Verkehrssituation an der Ausfahrt auf die Schopperstraße führen.

Im Bereich des Plangebietes mündet in ca. 30 m Entfernung zur Ausfahrt des Landwirtschaftsamtes die Greizer Straße und die Straße zur Stadtwaaage auf die B 94.

Seite 1 von 2

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Dr. Arnfried Völlm

Durchwahl:
Telefon 036628 67-100
Telefax 036628 67-299

post.lwa-zr@
lwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: dr.vö-rü
(bitte bei Antwort angeben)

Zeulenroda
21. Februar 2018

Landwirtschaftsamt
Zeulenroda
Schopperstraße 67
07937 Zeulenroda-Triebes

www.thueringen.de/th9/
landwirtschaftsaemter/zeulenroda/

Öffnungszeiten:
Di 9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Do 9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Fr 9.00 – 12.00 Uhr

Unmittelbar gegenüber unserer Ausfahrt beginnt die Linksabbiegespur zum Einkaufsmarkt Lidl. Eine weitere geplante Linksabbiegespur zum Sondergebiet würde dazu führen, dass eine Ausfahrt Richtung Stadtzentrum aus dem Sondergebiet nicht mehr möglich wäre und die Ausfahrt durch wartende Fahrzeuge blockiert würde.

Eine gesicherte Ausfahrt auf die B 94 kann aus unserer Sicht nur durch eine Ampelanlage oder durch die Errichtung eines Kreisverkehrs unmittelbar an der Ausfahrt oder gegenüber der Einfahrt zum Lidl-Markt mit Anbindung des Sondergebiets gewährleistet werden. Eine Ausfahrt auf die B 94 würde dann generell nach rechts erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Arnfried Völlm
Amtsleiter

Ausgehend vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" vom Januar 2018 haben sich das Straßenbauamt Ostthüringen und die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, den Knoten "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit den ergänzenden Zufahrten zum bestehenden Lidl-Markt sowie zum geplanten Sondergebiet mit dem Landwirtschaftsamt umfassend mit dem Ziel zu überplanen, einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll nicht nur der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße verbessert werden, sondern auch die Zufahrt von und zur Bundesstraße von den angrenzenden Straßen und Einrichtungen. Der Bau dieses Kreisverkehrs ist für das Jahr 2020 geplant.

Bis dahin soll auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszählung mit einer Zwischenlösung in Form einer neuen Markierung im vorhandenen Verkehrsraum der Verkehrsfluss auch bei Inbetriebnahme des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt, dass für die Zwischenlösung nicht in Flächen außerhalb der gegenwärtigen Straßenverkehrsflächen eingegriffen werden muss.

--> Der Hinweis wird in Form einer geänderten Verkehrsplanung berücksichtigt.

Katrin Arnold und Ingo Sollfrank
Am Rundteil 27
07937 Zeulenroda-Triebes

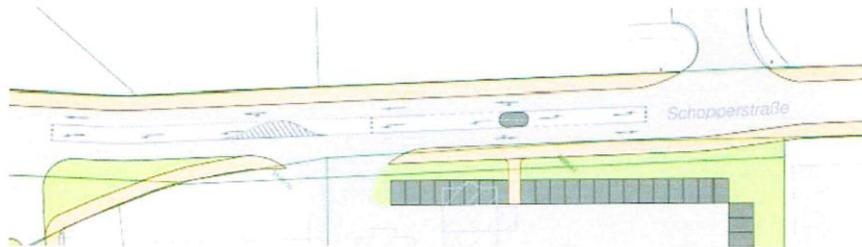


07.03.2018

Bauamt der Stadt Zeulenroda-Triebes

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Schopperstraße“

Bedenken bezüglich der geplanten Verkehrsregelung



Die durch Zählung nachgewiesene Verkehrsdichte macht deutlich, dass dieser Bereich hoch frequentiert ist. Zu den Spitzenzeiten bilden sich wochentags bereits jetzt regelmäßig Rückstaulängen von 100m und mehr. Durch die Anbindung eines weiteren Supermarktes wird sich das Verkehrsaufkommen auf diesem Abschnitt der B 94 nochmals erhöhen. Die geplanten Linksabbiegespuren schätzen wir anhand des Planes auf ca. 20m Länge je Fahrtrichtung. Das bedeutet, dass max. 3 PKW gleichzeitig diese Spur nutzen können. Bei gut florierendem Geschäftsbetrieb, mit Sicherheit aber zu Stoßzeiten bei Wochenend- und Feiertageinkäufen, muss mit einem deutlich höheren PKW-Aufkommen gerechnet werden. Nachfolgende PKW, die ebenfalls abbiegen wollen, werden sich dann zwangsläufig in den Durchfahrtsbereichen der B 94 stauen. Permanente Rückstauphasen sind damit vorprogrammiert. Frust, Luftverschmutzung, Zeit – und Energieverschwendung sind die Folge. Parallel dazu wird dies aber auch zu einem Lerneffekt bei der einheimischen Bevölkerung führen. Mögliche Umgehungsstrecken (z.B. am Tiergehege vorbei oder über die Heinrich-Heine-Str.) werden intensiver als bisher genutzt werden, so dass sich der Durchfahrtsverkehr über diese Umwege auf Wohngebiete verlagert. Eine schlüssige Radwegplanung ist trotz Willensbekundung seitens der Stadt nicht ersichtlich.

Auch mit Blick auf die anvisierte touristische Entwicklung, noch dazu als Luftkurort, machen wir hiermit unsere Bedenken zur jetzigen Verkehrsplanung deutlich und bitten dies in der Abwägung zum B-Plan zu berücksichtigen.

Katrin Arnold

Ingo Sollfrank

Ausgehend vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" vom Januar 2018 haben sich das Straßenbauamt Ostthüringen und die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, den Knoten "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit den ergänzenden Zufahrten zum bestehenden Lidl-Markt sowie zum geplanten Sondergebiet mit dem Landwirtschaftsamt umfassend mit dem Ziel zu überplanen, einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll nicht nur der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße verbessert werden, sondern auch die Zufahrt von und zur Bundesstraße von den angrenzenden Straßen und Einrichtungen. Der Bau dieses Kreisverkehrs ist für das Jahr 2020 geplant. Bis dahin soll auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszählung mit einer Zwischenlösung in Form einer neuen Markierung im vorhandenen Verkehrsraum der Verkehrsfluss auch bei Inbetriebnahme des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt, dass für die Zwischenlösung nicht in Flächen außerhalb der gegenwärtigen Straßenverkehrsflächen eingegriffen werden muss. --> Der Hinweis wird in Form einer geänderten Verkehrsplanung berücksichtigt.

eMail

Betreff: B - Plan Schopperstraße (ehemals Werk 2 Möbelkombinat) 14.03.2018 20:30:55
An: "p.scharfenberg@zeulenroda-triebes.de"
 <p.scharfenberg@zeulenroda-triebes.de>
Von: hwurm56@gmail.com
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Meine Frage dazu lautet? Wie wird mit dem Abraum verfahren, der sich auf dem zu bebauten Gelände befindet. Hier standen bzw. stehen ja nicht nur Verwaltungsgebäude, sondern auch ein Lackierwerk. Wodurch es ja auch zu Verunreinigungen des Baugrundes gekommen sein könnte. Das heißt, hier wird mit Sondermüll zu rechnen sein.

Mit freundlichen Grüßen
 Uwe Barnowski

Gesendet von [Mail](#) für Windows 10

eMail

Betreff: B-Plan Schopperstraße OTZ 14.03.2018 22:54:47
An: p.scharfenberg@zeulenroda-triebes.de
Von: mat.fra1@web.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
 in Bezug auf den Artikel vom 14.03.2018 in der OTZ zum Thema Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße möchte ich ein paar Anmerkungen machen. Der Radweg kann zum Beispiel mit dem Fußweg verbunden werden oder als durch Linien gezeichnete Fläche an den Straßenrändern markiert werden. Funktioniert in anderen Städten auch.

Das Problem Abbiegespuren kann durch einen Kreisverkehr behoben werden. Ein kleiner Kreisverkehr (26-40m Außendurchmesser) mit überfahrbarer innerer Kreisfläche in gepflasterter Ausführung. Damit wär auch das Thema GIGALINER vom Tisch und eine Entschleunigung des Durchgangsverkehrs ohne Staubbildung in den Verkehrsspitzenzeiten erreicht.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Frank

Die beim Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und bei Tiefbauarbeiten anfallenden Massen sind ordnungsgemäß entsprechend den rechtlichen Vorgaben zu entsorgen. Sofern erforderlich, sind hierzu in den entsprechenden nachgeordneten Verfahren vorlaufende Untersuchungen erforderlich.

--> Der Sachverhalt einer ordnungsgemäßen Entsorgung steht nicht der Abwägung offen.

Ausgehend vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" vom Januar 2018 haben sich das Straßenbauamt Ostthüringen und die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, den Knoten "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit den ergänzenden Zufahrten zum bestehenden Lidl-Markt sowie zum geplanten Sondergebiet mit dem Landwirtschaftsamt umfassend mit dem Ziel zu überplanen, einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll nicht nur der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße verbessert werden, sondern auch die Zufahrt von und zur Bundesstraße von den angrenzenden Straßen und Einrichtungen. Der Bau dieses Kreisverkehrs ist für das Jahr 2020 geplant.

Bis dahin soll auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszählung mit einer Zwischenlösung in Form einer neuen Markierung im vorhandenen Verkehrsraum der Verkehrsfluss auch bei Inbetriebnahme des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt, dass für die Zwischenlösung nicht in Flächen außerhalb der gegenwärtigen Straßenverkehrsflächen eingegriffen werden muss.

--> Der Hinweis wird in Form einer geänderten Verkehrsplanung berücksichtigt.

eMail

Betreff: Einzelhandelsgebiet Schopperstraße
An: p.scharfenberg@zeulenroda-triebes.de
Von: heyne.zeulenroda@freenet.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

14.03.2018 13:12:23

Hallo

Prinzipiell bin ich gegen die Ansiedlung eines weiteren Einkaufsmarktes, vor allem an dieser Stelle.

1. Angebot an Einkaufsmärkten

Das Angebot an Märkten ist aus meiner Sicht ausreichend. Für alle, die mit dem Auto einkaufen fahren, gibt es genügend Möglichkeiten. Anders sieht es bei älteren Menschen aus, die nicht mobil sind und am Rande der Stadt wohnen. Für die bringt auch ein weiterer Markt in der Innenstadt nichts. (siehe z.B. Einzugsgebiet des ehemaligen Pennymarktes). Es ist nur eine Frage der Zeit, wann nach Eröffnung des neuen REWE-Marktes ein anderer Markt schließt, und somit die nächste Bauruine entsteht.

2. Verkehrssituation

Die vorhandene Kreuzung ist, so wie sie ist, schon relativ unübersichtlich. Kommt man z.B. aus Richtung Triebes und will nach links in Richtung Grundschule abbiegen, steht man mitten auf der Kreuzung. Wie schon im heutigen Zeitungsartikel beschrieben ist kein Platz für längere Abbiegespuren und Verkehrsstaus sind vorprogrammiert. Die einzige Variante, die ich mir vorstellen könnte, wäre ein großer Kreisverkehr. Ob das aber machbar wäre und ob da Platz dafür ist, kann ich natürlich nicht einschätzen

Andreas Heyne, Zeulenroda

zu 1.: Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat in einer vorlaufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zeulenroda (2017) nachgewiesen, dass ein weiterer Lebensmittelsupermarktes dem Bedarf und der zentralörtlichen Bedeutung von Zeulenroda-Triebes entspricht. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Markt eine Nahversorgungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich des A-Zentrums mit übernehmen soll. Gegenüber den vorhandenen Discountern führt der vorgesehene Lebensmittelsupermarkt zu einer Qualitätssteigerung und fördert damit das Einkaufen in Zeulenroda-Triebes.

--> Die Anregung wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

zu 2.: Ausgehend vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" vom Januar 2018 haben sich das Straßenbauamt Ostthüringen und die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, den Knoten "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit den ergänzenden Zufahrten zum bestehenden Lidl-Markt sowie zum geplanten Sondergebiet mit dem Landwirtschaftsamt umfassend mit dem Ziel zu überplanen, einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll nicht nur der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße verbessert werden, sondern auch die Zufahrt von und zur Bundesstraße von den angrenzenden Straßen und Einrichtungen. Der Bau dieses Kreisverkehrs ist für das Jahr 2020 geplant.

Bis dahin soll auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszählung mit einer Zwischenlösung in Form einer neuen Markierung im vorhandenen Verkehrsraum der Verkehrsfluss auch bei Inbetriebnahme des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt, dass für die Zwischenlösung nicht in Flächen außerhalb der gegenwärtigen Straßenverkehrsflächen eingegriffen werden muss.

--> Der Hinweis wird in Form einer geänderten Verkehrsplanung berücksichtigt.

eMail

Betreff: Bedenken B-Plan Schopperstraße Einzelhandelsgebiet 21.03.2018 17:33:04
An: p.scharfenberg@zeulenroda-triebes.de
Von: rainer.marofke@marofke.de
Priorität: Normal
Anhänge: 1

Auszug_B-Plan-Schopperstraße.pdf 177.654 Bytes 21.03.2018 17:33:04

Sehr geehrte Damen und Herren,
da mir nun schon von einigen Zeulenrodaer Bürgern im Gespräch starke Bedenken an dem geplanten Ausbau der Schopperstraße/Zufahrt Einzelhandelsgebiet mitgeteilt wurden, habe ich mir den B-Plan "als Laie" angeschaut. Ich muss die Bedenken, wie z. B. von Frau Katrin Arnold erläutert (OTZ-Artikel) uneingeschränkt teilen. Es wäre fatal, wenn wir mit der Belebung einer Industriebrache im Stadtgebiet einen dauerhaften Verkehrsstau an dieser hochfrequentierten Stelle der B 94 erzeugen würden. Ich bitte Sie, den jetzigen B-Plan ernsthaft zu überdenken und eine bessere und unproblematische Lösung für die Zufahrt zum Einzelhandelsgebiet zu erarbeiten. Welche Möglichkeiten es alternativ gibt (Kreisverkehr, andere Straßenführung etc.), können Sie bzw. Fachplaner aufgrund Ihrer Fachkompetenz besser beurteilen und entsprechend erarbeiten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen
Rainer Marofke

Marofke Agentur für Werbung und Kommunikationsdesign
Flur Moos 1
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon 036628 83030
Mobil 0151 15367410
info@marofke.de
www.marofke-werbung.de

Ausgehend vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" vom Januar 2018 haben sich das Straßenbauamt Ostthüringen und die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, den Knoten "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit den ergänzenden Zufahrten zum bestehenden Lidl-Markt sowie zum geplanten Sondergebiet mit dem Landwirtschaftsamt umfassend mit dem Ziel zu überplanen, einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll nicht nur der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße verbessert werden, sondern auch die Zufahrt von und zur Bundesstraße von den angrenzenden Straßen und Einrichtungen. Der Bau dieses Kreisverkehrs ist für das Jahr 2020 geplant.

Bis dahin soll auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszählung mit einer Zwischenlösung in Form einer neuen Markierung im vorhandenen Verkehrsraum der Verkehrsfluss auch bei Inbetriebnahme des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt, dass für die Zwischenlösung nicht in Flächen außerhalb der gegenwärtigen Straßenverkehrsflächen eingegriffen werden muss.

--> Der Hinweis wird in Form einer geänderten Verkehrsplanung berücksichtigt.

Frank Steinwachs
Giengener Str. 15
07937 Zeulenroda-Triebes

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes
Bauamt, Frau Förster
Markt 1
07937 Zeulenroda-Triebes

BM	Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes		Wifo
DB	21. März 2018		OA
R	Hild		OT
FDIP	FDIF	FDII	FDIV



Sehr geehrte Frau Förster,

anbei erlaube ich mir meine Stellungnahme zum ausliegenden B-Plan Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße zu übermitteln. Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung.
Vielen Dank!

Stellungnahme zum
B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ Zeulenroda

- Das vorliegende Bauvorhaben entspricht nicht der Innenstadtentwicklung und dient auch nicht der Entwicklung eines Stadtzentrums nahen Standortes. Von Stärkung des Handelsstandortes kann keine Rede sein, ebenso wenig wie von einer qualitativ verbesserten Grundversorgung nach Realisierung des Vorhabens.
Begründung: a-mit einer Entfernung von mehr als 1 km vom Stadtzentrum, einer vorwiegend der industriellen Nutzung gedachten baulichen Struktur, die von hohem Leerstand geprägt ist, einer überdurchschnittlich hohen Einzelhandelsfläche pro Einwohner, einer bestehenden Überversorgung im Einzugsbereich...usw. führt das Vorhaben zu einer weiteren Entvölkerung der Innenstadt, einem verschärftem Konkurrenzverhalten, zu Leerständen... Das Bauvorhaben ist nicht städtebaulich verträglich.
b- von einer Nahversorgungslage ist in keinem Fall auszugehen, da die dünne Besiedelung mit Menschen im 500 m Umkreis auf eine ausschließliche Nutzung mittels Fahrzeugen schließen läßt.
c-Das geplante Sortiment steht in massiver Konkurrenz zu den Einzelhandelseinrichtungen der A-Lage.
- Die Art der baulichen Nutzung –SO großflächiger EH ist als unzulässig und unverträglich abzulehnen.
Begründung: Das vorgelegte, fortgeschriebene Einzelhandelskonzept suggeriert eine „städtebauliche Verträglichkeit“ dieses Bauvorhabens. Diese ist bei weitem nicht gegeben. Überdimensionale Ansiedlung von Handelsflächen im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes führen zu Leerständen in Verbindung mit Verschiebungen der Versorgungsstrukturen und zwingen die öffentliche Hand infrastrukturelle Folgeentscheidungen treffen und diese auch in ihrem Einzugsbereich finanzieren zu müssen. Die Betitelung als Nahversorgungsgebiet ist unzulässig.

zu 1. und 2.) Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat in Vorbereitung des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zeulenroda-Triebes u.a. mit dem Ziel in Auftrag gegeben, die Verträglichkeit eines weiteren Lebensmittelsupermarktes zu prüfen. Die vom Stadtrat gebilligte Fortschreibung des o.g. Konzeptes wurde in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" vom Landratsamt und vom Landesverwaltungsamt bestätigt. Demnach entspricht ein zusätzlicher Lebensmittelsupermarkt dem Bedarf auch unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt und einem ergänzenden Sortiment im Lebensmittelbereich für den zentralen Versorgungsbereich des A-Zentrums. Entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung von Zeulenroda kommt dem geplanten Markt neben der Nahversorgung auch eine ergänzende regionale Bedeutung zu. Bei den Festsetzungen wurde u.a. berücksichtigt, dass das zentrenrelevante Sortiment stark reglementiert wird, um die Handelseinrichtungen der Innenstadt nicht zu schädigen. Der geplante Supermarkt ist zudem als Ergänzung zum vorhandenen Angebot der Discounter zu werten, so dass von keinem direkten Verdrängungseffekt auszugehen ist.
--> Die Anregungen der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Solche Vorhaben in B- bzw. C-Lagen ziehen Kaufkraft von den A-Lagen ab. Die Innenstadt wird unattraktiver gemacht, Dezentralisierungen städtischer Strukturen führen zu einer Zersiedelung.

3. Erschließung-Verkehrerschließung:

Von einer vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr bei erhöhtem Verkehrsaufkommen kann nicht gesprochen werden.

Folgemaßnahmen und starke Kostenabwälzungen auf die öffentliche Hand, stehen in keinem Verhältnis zu einem prognostizierten Vorteil für die Öffentlichkeit durch Ansiedlung des SO EH.

Allein die zwingende Inanspruchnahme privater Flächen für eine verkehrstechnische Erschließung des Handelsobjektes ist schwierig genug, geschweige denn die Realisierung der Auflagen des Straßenbauamtes, die ausschließlich in den Zuständigkeitsbereiches der Stadt entfallen. Eigenanteile der Stadt, deren Umlage über Straßenausbaubeiträge, tatsächliche Ungewissheit über die Höhe der auf die Einwohner zukommenden Kosten, zusätzlich Unterhaltungsaufwand...Folgekosten, die heute nicht absehbar sind und die Sinnhaftigkeit des Vorhabens „SO EH“ in Frage stellen. Ganz zu schweigen davon, ob die vorgelegte technische Ausführung der verkehrstechnischen Lösung, die beste Lösung für alle Beteiligten darstellt oder nur die kostengünstigste für das Straßenbauamt.

Frühere Planungen sahen da mal einen Verkehrskreis als beste Lösung für den überdimensional hohen Verkehrsfluss auf der B 94 vor und als unkomplizierteste zur Einbindung der Greizer Str. und der Straße zur Stadtwaage.

4. Erschließung –Löschwasser:

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist bei weitem nicht gewährleistet. Durch die bereits genutzten baulichen Objekte ist keine ausreichende Wassermenge im Ernstfall vorhanden(Soll 96 m³ über zwei Stunden). Die mobile Versorgung mittels Löschzug kann die bestehende Lücke nicht schließen. Nur eine überdimensionale Zisterne wäre wohl eine Lösung, jedoch bei zunehmend zu erwartenden Trockenperioden eher unzureichend.

5. Sonstige-Altlasten:

Im Gebäude der ehemaligen Firma Wieduwilt(MÖKO) befand sich eine große Lackiererei Im Keller dieses Gebäudes wurden Lacke gelagert, gemischt und sind auch als Sondermüll gelagert worden. Belastungen des Bodens und des Grundwassers aus diesen Zeiten sind nicht Bestandteil der Untersuchungen gewesen. Es sind Altlasten nicht auszuschließen.

Zusammenfassend:

Es scheinen mir hinreichend genug und auch schwerwiegende Gründe zu geben, dem Vorhaben der Genehmigung des vorliegenden B-Planes noch nicht zu entsprechen und dieses zurückzustellen bis diese Fragen ausreichend geklärt sind.

Zeulenroda-Triebes, den 19.3.2018

Mit freundlichen Grüßen


Frank Steinwachs

zu 3.: Ausgehend vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" vom Januar 2018 haben sich das Straßenbauamt Ostthüringen und die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, den Knoten "Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage" mit den ergänzenden Zufahrten zum bestehenden Lidl-Markt sowie zum geplanten Sondergebiet mit dem Landwirtschaftsamt umfassend mit dem Ziel zu überplanen, einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll nicht nur der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße verbessert werden, sondern auch die Zufahrt von und zur Bundesstraße von den angrenzenden Straßen und Einrichtungen. Der Bau dieses Kreisverkehrs ist für das Jahr 2020 geplant. Damit kann die seit langem bestehende unzureichende Verkehrsführung am o.g. Knoten neu reguliert werden.

Bis dahin soll auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszählung mit einer Zwischenlösung in Form einer neuen Markierung im vorhandenen Verkehrsraum der Verkehrsfluss auch bei Inbetriebnahme des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt, dass für die Zwischenlösung nicht in Flächen außerhalb der gegenwärtigen Straßenverkehrsflächen eingegriffen werden muss.

Entsprechend den unterschiedlichen Straßenbaulasträgern (Straßenbauamt und Stadt) erfolgt unter Nutzung von Fördermitteln eine anteilige Finanzierung durch das Straßenbauamt und die Stadt, wobei die Vorhabenträger der angrenzenden Lebensmittelmärkte an den städtischen Kosten beteiligt werden sollen. Der Bau des Kreisverkehrs ist nicht straßenausbaubeitragspflichtig. Die anschließende Unterhaltung des Kreisverkehrs obliegt gem. Ortsdurchfahrtrichtlinie dem Straßenbauamt Ostthüringen. Von einem höheren Unterhaltungsaufwand für die Stadt ist daher nicht auszugehen.

--> Der Hinweis wird in Form einer geänderten Verkehrsplanung berücksichtigt, führt jedoch zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

zu 4.: Die Angaben in der Stellungnahme entsprechen nicht der Begründung. Demnach ist ergänzend zur verfügbaren Löschwassermenge über das Leitungsnetz (Hydranten) eine Zisterne im Bereich des geplanten Lebensmittelsupermarktes vorgesehen. Letztere wird vom Vorhabenträger des Lebensmittelsupermarktes im Sondergebiet angelegt. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Da die Stadt Zeulenroda-Triebes entsprechend den rechtlichen Vorgaben in der Grundversorgungspflicht steht, wird die Stadt für diesen Bereich von ihren Aufgaben entlastet.

--> Der Hinweis wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

zu 5.: Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlasteninformationssystem THALIS enthalten. Dennoch ist entsprechend der Stellungnahme mit Altlasten aufgrund der ehemaligen Nutzung zu rechnen. Bei Umsetzung des Vorhabens sind die durch Abbruch und Aushub anfallenden Massen ordnungsgemäß zu klassifizieren und zu entsorgen. Dies ist in nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen und rechtlich vorgegeben.

--> Die Entsorgung der anfallenden Massen steht nicht der Abwägung offen.

PZ-MARKTBAU ZEULENRODA GMBH
c/o Zehentner & Seidel Goetheplatz 8a 99423 Weimar

GÖL mbH
Schlossberg 7
07570 Weida

Bebauungsplan
Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Firma beabsichtigt, im Bereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" einen Lebensmittelsupermarkt zu errichten. Entsprechend den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt des gehobenen Segments bitten wir die Art der zulässigen Nutzung um einen Bäcker mit Café auf einer Fläche von 96 m² ergänzend aufzunehmen.

Des Weiteren schlagen wir zur Vermeidung späterer Unstimmigkeiten vor, die Abstimmung zu den erforderlichen Gehölzpflanzungen im Bereich des Sondergebietes auch in den Festsetzungen zu konkretisieren. Demnach ist je 6 Pkw-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, wovon im Bereich der Pkw-Parkstellflächen mindestens 8 Laubbäume und entlang der Schopperstraße straßenparallel mindestens 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind.

Wir bitten, die o.g. Punkte im Verlauf der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

K.-H. Zehentner

PZ-Marktbau
Zeulenroda GmbH

PZ-Marktbau Zeulenroda GmbH

c/o Zehentner & Seidel
Immobilien-Gesellschaft mbH
Goetheplatz 8a
99423 Weimar

Telefon: +49 (0)3641/89440
Telefax: +49 (0)3641/894416

info@zehentnerseidel.de
www.zehentnerseidel.de

.....
Weimar, 22.03.2018

Gesellschafter:
EJM Beteiligungsgesellschaft mbH
KlaPro Beteiligungsgesellschaft mbH
Zehentner & Seidel Immobilien-
gesellschaft mbH

Geschäftsführer:
Fritz-Josef Marzen
Karl-Erika Zehentner
Klaus Prokop

Handelsregister:
AG Berlin-Charlottenburg,
HRB 151664 B

Commerzbank AG
IBAN: DE40 2504 0000 0000 0000 0000
BIC: COBADE33XXX

Der Hinweis in der Stellungnahme trifft zu, dass sich im Eingangsbereich von Supermärkten regelmäßig Backshops mit Sitzgelegenheit befinden. Es wird daher der Zulässigkeitsrahmen um einen Bäcker mit Café ergänzt, wobei die Flächengröße von 96 m² entsprechend dem Hinweis übernommen wird.

--> Die Anregung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Vorschlag aus der Stellungnahme führt zu einer konkreteren Festsetzung hinsichtlich der vorgesehenen und festzusetzenden Baumpflanzungen im Plangebiet. Vor allem wird sichergestellt, dass die Parkstellfläche durch eine Mindestanzahl an Bäume strukturiert wird und eine straßenparallele Bepflanzung an der Schopperstraße erfolgt. Diese Pflanzungen sind städtebaulichen zur Einbindung des Plangebietes in das Stadtbild erforderlich. Hinsichtlich des Gesamtumfanges der zu pflanzenden Bäume wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten.

--> Dem Hinweis wird gefolgt.