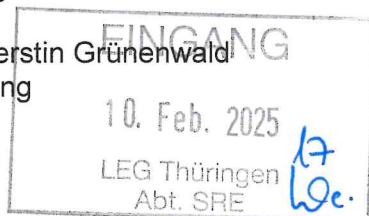




EINGEGANGEN AM 10. FEB. 2025

WAZV Arnstadt und Umgebung, Postfach 12 64, 99302 Arnstadt

Landesentwicklungsgesellschaft
Thüringen mbH
Teamleiterin, Frau Kerstin Grünenwald
Team Stadtentwicklung
Postfach 800117
99027 Erfurt



Eigenbetrieb Arnstadt

Ihr Zeichen: **grü-her**
Ihre Nachricht vom: **31.01.2025**
Unser Zeichen: **fi-bie**
Unsere Nachricht vom:

Es schreibt Ihnen: **Herr Fidelak**
Telefon 03628 609-124
Telefax 03628 609-136
fidelak@wazv-arnstadt.de
technik@wazv-arnstadt.de

Arnstadt, 06.02.2025

Stellungnahme zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Kübelberg“ für den Teilabschnitt „Nördlicher Kübelberg“ Stadt Arnstadt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – Vorentwurf vom Januar 2025

Vorhaben: *Entwicklung einer Wohnbaufläche für 36 Einzelhausbebauungen sowie Anpassung der Erschließungskonzeption*

Grundstück: *Gemarkung Angelhausen-Oberndorf, Flur 6, Flurstücke 78/1, 78/2, 78/3, 79, 80, 81/1, 81/2, 82, 83, 83/1, 84/1, 84/4, 218 tw. und 230/2 tw.; Gesamtfläche Änderungsbereich 33.440 m², Bauland 25.950 m², Nettobauland 18.165 m², überbaubare Fläche 9.083 m², Straße 6.290 m² (Σ versiegelte Fläche 15.373 m²) und Grün 1.200 m²*

Vorhabensträger: *Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)*

Sehr geehrte Frau Grünenwald,

wie bereits in unserer Stellungnahme vom 19.05.2021 zu o. g. Wohngebietsentwicklung ausgeführt und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 4.3 entsprechend aufgenommen wurde, setzt unsere Zustimmung zur o. g. 4. Änderung des Bebauungsplanes den Abschluss eines rechtsverbindlichen Erschließungsvertrages mit dem Vorhabensträger voraus. Diesem ist wiederum die Vorlage einer genehmigungsfähigen Erschließungsplanung voranzustellen.

Grundzüge der wasser- und abwasserseitigen Erschließung wurden bereits in der Begründung aufgenommen, die es mit der Erstellung der Erschließungsplanung zu berücksichtigen gilt. Ergebnisse der Erschließungsplanung sind im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes einzu beziehen.

Der Vorhabensträger hat sich zur wasser- und abwasserseitigen Erschließung des Änderungsbereiches des Plangebietes bzw. der Grundstücksparzellen sowie zur Übernahme sämtlicher hieraus resultierender Aufwendungen zu verpflichten. Dies schließt auch Umverlegungsmaßnahmen von Leitungsanlagen auf dem Kübelberg bzw. Drosselweg in öffentliche Verkehrsflächen, Leitungsrechtssicherungen sowie Kostenbeteiligungen zu externen Vorhaltemaßnahmen zum Regenrückhaltebecken Kübelberg und dessen Überleitungssammler für das Entwicklungsgebiet ein. Der Mitnutzung externer Anlageneinrichtungen ist deren Kostenbeteiligung voranzustellen!

Zur Begründung des Bebauungsplanes selbst bestehen noch nachfolgende Konkretisierungen bzw. Ergänzungen:

Unter Punkt 4.3 Leitungsrechte sind die Bezeichnungen der Grundstücke 78/2 und 78/3 (78/278/3) auszubessern und das Flurstück 84/4, welches doppelt aufgelistet wurde, ist zu streichen. Zudem sind Festsetzungen zur Umverlegung von Leitungsanlagen von Drittgrundstücken in öffentliche Straßenflächen durch den Vorhabensträger, mit fehlenden Leitungsschutzstreifen, im Bebauungsplan aufzunehmen. Anderenfalls kollidieren geplante Neuanpflanzungen mit den Leitungsanlagen des Zweckverbandes!

Mit der Erschließung der „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ durch die Jöck Projektentwicklungs GbR Suhl kamen zur Sicherung der Oberflächenentwässerung des nördlichen Wohnbaustandortes Überleitungs- und Regenrückhaltekapazitäten (ant. mit 263 l/s bzw. 613 m³) nach aktuellem Bebauungsplan mit zur Ausführung, was 55 % der Vorhalteleistungen an den Anlageneinrichtungen entspricht. Der weiteren Entwicklung des Wohnbaustandortes sind die hydraulischen Kenndaten der „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ vom Juni 2018, die geänderten Regenereignisse zum KOSTRA-DWD 2020 4.2.1 sowie die hydraulischen Anforderungen zum Arbeitsblatt DWA-A 118 (Bewertung der hydraulischen Leistungsfähigkeit von Entwässerungssystemen) vom Januar 2024 zugrunde zu legen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Wohnbaustandort ist weiterhin die schadlose Ableitung eines 30jährigen Bemessungsregens, ohne Beeinträchtigung Dritter durch Überflutungen, nachzuweisen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen (interne/externe) vom Vorhabensträger zur schadlosen Ableitung der Überflutungswässer sowie dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen.

Der Vorhabensträger hat sich zudem anteilig gemäß dem genannten prozentualen Satz am Regenrückhaltebecken sowie am Überleitungssammler zu beteiligen. Nach den vorliegenden Schlussrechnungen der Jöck Projektentwicklungs GbR Suhl beträgt die Kostenbeteiligung zur Errichtung genannter Erschließungsanlage für das nördliche Wohngebiet gegenüber dem Zweckverband (ohne Straßenentwässerung) 99.798,- EUR. Die Kostenbeteiligung an der Straßenentwässerung, die in Zuständigkeit der Stadt Arnstadt steht, beziffert sich nochmals in selbiger Höhe. Die Verbindlichkeiten sind auch in den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung des Teilgebietes „Nördlicher Kübelberg“ noch aufzunehmen.

Mit dem Bebauungsplan sind generell auch die Satzungen des Zweckverbandes und daraus ergebenden Anschlussbedingungen zu beachten und bindend. Zu berücksichtigen ist auch die entstehende Teilbeitragspflicht nach der Teilbeitragsatzung zur Entwässerungssatzung (TBS-EWS) mit Anschluss der Grundstücke des Änderungsbereiches an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen. Entsprechende Hinweise erfolgten bereits dazu.

Wir bitten um Beachtung unserer Belange im Rahmen der Trägerbeteiligung. Für weitere Rücksprachen bzw. Abstimmungen steht Ihnen der Unterzeichner/ gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Fidelak
Techn. Werkleiter

Verteiler
Stadt Arnstadt, Bauamt, Markt 1, 99310 Arnstadt