

Stadtplanungsamt

Datum: 2013-12-16

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-5569/2014

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	14.01.2014
Stadtverordnetenversammlung	28.01.2014

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 38/2014 "Hybridanlage am Heinrichstift"

Beschluss:

Für das Flurstück der Gemarkung Luckenwalde, Flur 16, Flurstücknummer 401 wird der Bebauungsplan Nr. 38/2014 „Hybridanlage am Heinrichstift“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es wird ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird den Bürgern ~~14~~ 30 Tage Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und sich zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Gesamt		Produktkonto
-aufwendungen	nein	EUR
-auszahlungen	Nein	EUR
Auswirkung Folgejahre:	Nein	EUR

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter



Erläuterung/Begründung:

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der für die Versorgung des Heinrichstifts mit Wärme und Energie aus erneuerbaren Quellen notwendigen Flächen. Der Eigentümer des denkmalgeschützten Heinrichstifts hat die Immobilie von der Stadt erworben, um dort Wohnungen nach einem innovativen Konzept zu entwickeln. Die Wärme- und Energieversorgung des Gebäudes soll durch erneuerbare Energien erfolgen.

Aufgrund des Denkmalschutzes sind Dämmmaßnahmen am Gebäude kaum möglich. Daher müssen bezüglich der Wärmeversorgung besondere Anstrengungen unternommen werden, um die Betriebskosten auf einem wirtschaftlich tragfähigen und auf dem Wohnungsmarkt akzeptierbaren Niveau zu halten.

Da es aus den Gründen des Denkmalschutzes und des vorhandenen schützenswerten Großbaumbestandes nicht möglich ist, die Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien an dem Gebäude oder auf dem Grundstück zu errichten, hat der Eigentümer das benachbarte Flurstück der Gemarkung Luckenwalde, Flur 16, Flurstücksnummer 401 erworben. Während das Grundstück des Heinrichstifts dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist und die Zulässigkeit der Wohnnutzung daher nach den Regeln des § 34 BauGB zu beurteilen ist, liegt das Flurstück 401 im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Genehmigung des Vorhabens wäre als Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Hybridanlage aus Photovoltaik-, Solarthermie- und kleinen Windenergiemodulen. Bezüglich der Windenergieanlagen ist die Verträglichkeit durch Schallimmissions- und Schattenwurfprognosen nachzuweisen. Ziel der Kopplung der unterschiedlichen Energieträger ist es, witterungsbedingte Leistungsschwankungen möglichst auszugleichen.

Ziele des Bebauungsplanes sind

- die Sicherung von Flächen für Anlagen der erneuerbaren Energien zur Wärme- und Energieversorgung des Heinrichstifts
- die Sicherung erforderlicher naturschutzrechtlicher Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, das Wohnangebot in der Stadt Luckenwalde durch eine neue, attraktive Wohnform zu ergänzen. Damit dient der Bebauungsplan der Stärkung der Stadt Luckenwalde und insbesondere des Stadtzentrums als Wohnstandort.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der Anlagen werden durch die Festsetzungen begrenzt. Die landwirtschaftliche Nutzung um die Anlagen herum (Beweidung) soll ausdrücklich weiterhin zulässig sein.

Entlang des Röhegrabens wird die wasser- und naturschutzrechtlich erforderliche Abstandsfläche von der Bebauung freigehalten.

Das Flurstück wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“. Im neuen, 2013 öffentlich ausgelegten Entwurf der Verordnung zu diesem Landschaftsschutzgebiet ist die Fläche jedoch nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes. Es liegt eine Potenzialanalyse der Natur und Text GmbH vor, innerhalb derer die ökologische Verträglichkeit des Vorhabens untersucht wurde. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Flächendarstellung wird überlagert durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie durch die Darstellung als Teil eines geschützten Biotops. Da sich aufgrund der von der damaligen Prognose abweichenden Siedlungsentwicklung der Stadt seit dem Beschluss über den Flächennutzungsplan der Bedarf an Flächen für Ersatz- und

Ausgleichsmaßnahmen erheblich reduziert hat und die Fläche in neueren Darstellungen (zum Beispiel Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming) nicht mehr als Bestandteil des Biotops dargestellt wird (Das Biotop beschränkt sich nunmehr auf die östlich des Röthegrabens liegenden Wiesen), erscheint eine Änderung des Flächennutzungsplanes für möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Investor übernommen.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Geltungsbereich 1500er