



Stadtplanungsamt

Datum: 2015-02-05

---

**Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr.**  
**B-6082/2015**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	17.02.2015
Stadtverordnetenversammlung	10.03.2015

---

**Titel:**

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40/2015 Blockinnenbereich Beelitzer Straße**

**Beschluss:**

Für die Flurstücke der Gemarkung Luckenwalde, Flur 5, Flurstücksnummern 226/6 und 310 sowie Flur 14, Flurstücksnummern 20/4, 20/5, 21/2, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 28/1 und 872 und für Teilflächen der Flurstücke der Flur 5, Flurstücksnummern 300 und 474 sowie der Flur 14, Flurstücksnummern 20/6, 21/1, 22/2, 23/2, 24/2, 25/2, 27, 29, 30 und 31 wird der Bebauungsplan Nr. 40/2015 „Blockinnenbereich Beelitzer Straße“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein 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 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 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung im Blockinnenbereich des Blocks Beelitzer Straße – Puschkinstraße – Buchtstraße – Potsdamer Straße – Trebbiner Straße schaffen.

Die Initiative für die Bebauung geht vom Eigentümer des größeren Teils des Blockinnenbereichs aus. Da aber eine Begrenzung des Gebietes aufgrund der Eigentumsverhältnisse städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist, wurde vorab bei den angrenzenden Eigentümern die Bereitschaft zur Einbeziehung deren Grundstücke in den Geltungsbereich abgefragt.

Dabei ergab sich bei den meisten Eigentümern der Wunsch, Teile ihrer Grundstücke einzubeziehen, um aus den teilweise sehr tiefen Grundstücken auch im hinteren Grundstücksbereich Bauland zu entwickeln. Die Absichten der Nachbarn sind recht unterschiedlich. Während einige schon konkrete Bauabsichten hegen, sehen andere die Einbeziehung ihrer Grundstücke eher als langfristige Entwicklungschance.

Eine genaue Abgrenzung, mögliche Anforderungen an die Erschließung und an eine Neuparzellierung, aber auch die Zuordnung der Kosten sollten während der Phase der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geklärt werden. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist dann zur Erarbeitung des Entwurfs denkbar.

In den ersten Bebauungsstudien wurde von einer Erschließung des neuen Wohngebietes von der Beelitzer Straße, entlang des Parkplatzes des dortigen Discounters, ausgegangen. Nach Abstimmung mit der Eigentümerin des Grundstückes Beelitzer Straße 29 und mit der Stadt Luckenwalde soll die Erschließung jetzt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche am Gewerbehof Luckenwalde angebunden werden.

Daher bezieht der Geltungsbereich jetzt Teile des Grundstückes Beelitzer Straße 29 und des Gewerbehofs ein. Der Geltungsbereich überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32/2004 „Gewerbehof Luckenwalde“. Hier ist eine Änderung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans bezüglich der genauen Lage der Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgelegten Vorranggebietes Wohnen. Damit entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Stadt Luckenwalde. Die innerstädtische Lage mit ihrer Nähe zum Bahnhof, zum Einzelhandel und zu sonstiger Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv, das Vorhaben trägt damit zur Stärkung der Innenstadt bei.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Wohnnutzung und deren Erschließung.

Die Kosten des Verfahrens werden im Rahmen eines Planungsvertrages von den Vorhabenträgern übernommen.

### **Anlagen:**

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anlage 1 - Geltungsbereich