Stadt Luckenwalde
Die Bürgermeisterin

öffentlich

Stadtplanungsamt

Datum: 2015-03-20

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-6092/2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt Stadtverordnetenversammlung	31.03.2015 28.04.2015

Titel:

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 38/2014 "Solarfeld am Heinrichstift"

Beschluss:

1. Der Name des Bebauungsplanes Nr. 38/2014 „Hybridanlage am Heinrichstift“ wird geändert in Bebauungsplan Nr. 38/2014 „Solarfeld am Heinrichstift“
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um Teilflächen des Flurstücks 399 der Flur 16 der Gemarkung Luckenwalde erweitert.
3. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 1) wird gebilligt
4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß Umweltbericht (Anlage 3, Begründung zum Bebauungsplan, Kap. II) festgelegt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, gleichzeitig wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat mit Beschluss-Nr. 5569/2014 vom 28.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/2014 „Hybridanlage am Heinrichstift“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung von Anlagen für die Versorgung des Heinrichstifts mit Wärme und Energie aus erneuerbaren Energien. Aus der Diskussion in der Stadtverordnetenversammlung hat sich die Vorgabe für die Planung ergeben, auf Windenergieanlagen zu verzichten. Daher wurde der ursprüngliche Planungsansatz einer Hybridanlage verworfen. Nunmehr beschränkt sich das Vorhaben auf Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Um dies auch im Titel des Bebauungsplanes deutlich zu machen, wird der Titel des Bebauungsplanes von „Hybridanlage am Heinrichstift“ auf „Solarfeld am Heinrichstift“ geändert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2014 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert, sowie dazu aufgefordert, Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind.

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle der Stadt Luckenwalde führte zu einer Änderung der Planung und zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs. Für die Gewährleistung des Brandschutzes sowohl des Vorhabens als auch der angrenzenden Gärten wird die Bereitstellung eine Fläche für die Feuerwehr erforderlich. Diese dient einerseits als Bewegungsfläche, andererseits soll dort ein Löschwasserbrunnen angelegt werden. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Darüber hinaus befinden sich auch Teilflächen des öffentlich gewidmeten Wolterdorfer Kirchsteigs auf der Fläche des Vorhabenträgers. Im Austausch für diese Flächen wurde dem Vorhabenträger ein Teil des südlich angrenzenden Flurstücks 399, das Eigentum der Stadt Luckenwalde ist, angeboten. Die festgesetzte Versorgungsfläche und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden entsprechend in südliche Richtung erweitert,
Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zum erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in das Landschaftsbild wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen eine Bürgerversammlung am 23.09.2014 im Rathaus Luckenwalde mit anschließender Auslegung der Unterlagen vom 24.09.2014 bis zum 24.10.2014 im Stadtplanungsamt der Stadt Luckenwalde. Die Stellungnahmen der Bürger führten nicht zu einer Änderung der Planung (Siehe Anlage 1). Der Stellungnahme eines Bürgers entsprechend erfolgte die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“. Dieses dient der verbesserten Erschließung der nördlich angrenzenden Gärten sowie der Erreichbarkeit der auf dem eigentlichen Vorhabensgrundstück für die Gartenbesitzer bereit gestellten Stellplätze

Bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung kamen insbesondere die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Landesamtes für Umweltschutz, Gesundheit und Verbraucherschutz zum Thema „mögliche Blendwirkungen“ zum Tragen. Diese Hinweise führten zur Festlegung eines Mindestabstands von 100 m der Photovoltaikmodule zu den Wohngebäuden an der Lindenstraße. Bei diesem Abstand sind laut Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Inhalte dieser Vorlage wurden bereits mit der Beschlussvorlage Nr. 6085/2015 durch den

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft um Umwelt am 17.02.2015 beraten und der Stadtverordnetenversammlung zur Zustimmung empfohlen. In der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2015 wurde die Beschlussvorlage jedoch abgelehnt, weil Zweifel an der Plausibilität des Energieversorgungskonzeptes für das Heinrichstift bestanden und die Erläuterungen in der Beschlussvorlage als nicht ausführlich genug angesehen wurden.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind folgende wesentliche Argumente zu bewerten bzw. gegeneinander abzuwägen:
Positive Auswirkungen sind:

- Die Sicherung eines der wichtigsten Baudenkmäler der Stadt durch die Ermöglichung einer wirtschaftlich tragfähigen Energieversorgung des Heinrichstifts und die damit verbundene Schaffung eines zusätzlichen attraktiven Wohnangebots in der Stadt Luckenwalde
- Die signifikante, dringend erforderliche Erhöhung der Sicherheit der angrenzenden Gartenanlage durch die Bereitstellung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr und die Anlage eines Löschwasserbrunnens
- Die Schaffung bzw. Sicherung von PKW-Stellplätzen für die Gartenbesitzer
- Die Verbesserung des Zugangs zu den angrenzenden Gärten durch Sicherung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Gartenbesitzer
- Die Erhöhung der Artenvielfalt durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

Nachteilige Auswirkungen sind:

- Der Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird
- Eine geringe zusätzliche Versiegelung der Fläche.

Aufgrund der Diskussion um die Plausibilität des Energieversorgungskonzeptes erfolgten erneut Konsultationen mit dem Vorhabenträger einerseits und mit den Städtischen Betriebswerken Luckenwalde (als potenziellen Anbieter anderer Energieversorgungsvarianten). Seitens des Vorhabenträgers wurde klargestellt, dass die vorgesehene Photovoltaikanlage keineswegs für den Verkauf von Strom auf dem freien Markt ausgelegt ist, sondern maximal so, dass in den Sommermonaten der Strombedarf des Heinrichstift durch die Photovoltaikanlage gedeckt wird. Der Strombedarf des Heinrichstifts beträgt 240.000 kWh/a, die Leistung der Photovoltaikanlage beträgt 133.600 kWh/a.
Die Jahresleistung der Solarthermieanlage zur Unterstützung der Wärmeversorgung und zur Erzeugung von Warmwasser beträgt 157.500 kWh/a, der Wärmebedarf insgesamt 388.500 kWh/a. Es zeigt sich also, dass die vorgesehene Anlage nicht allein die Energie- und Wärmeversorgung des Heinrichstifts decken kann. Wesentlicher Effekt ist aber, dass die Betriebskosten durch die Anlage um ca. 1 EUR pro m² gesenkt werden können, so dass insgesamt eine marktfähige Warmmiete von ca. 8,30 EUR erzielt werden kann.
Seitens der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde wurde bestätigt, dass die aus Gründen des Denkmalschutzes und zur optimalen Wärmeverteilung in den hohen Räumen des Gebäudes bevorzugte Fußbodenheizung durch den Anschluss an die Fernwärme kaum wirtschaftlich zu betreiben sei, da die Fußbodenheizung mit einer sehr niedrigen Vorlauftemperatur arbeitet, die angelieferte Wärme also um mindestens 45 ° C heruntergekühlt werden müsste. Auch ein Anschluss an den Fernwärmerücklauf erscheint den Städtischen Betriebswerken nicht möglich.

Die nunmehr vorliegenden entscheidungsrelevanten Erkenntnisse rechtfertigen eine erneute Beratung und Entscheidung in der Stadtverordnetenversammlung bzw. deren Gremien.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Luckenwalde entstehen durch den Beschluss nicht.

Anlagen:

Anlage 1: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan