

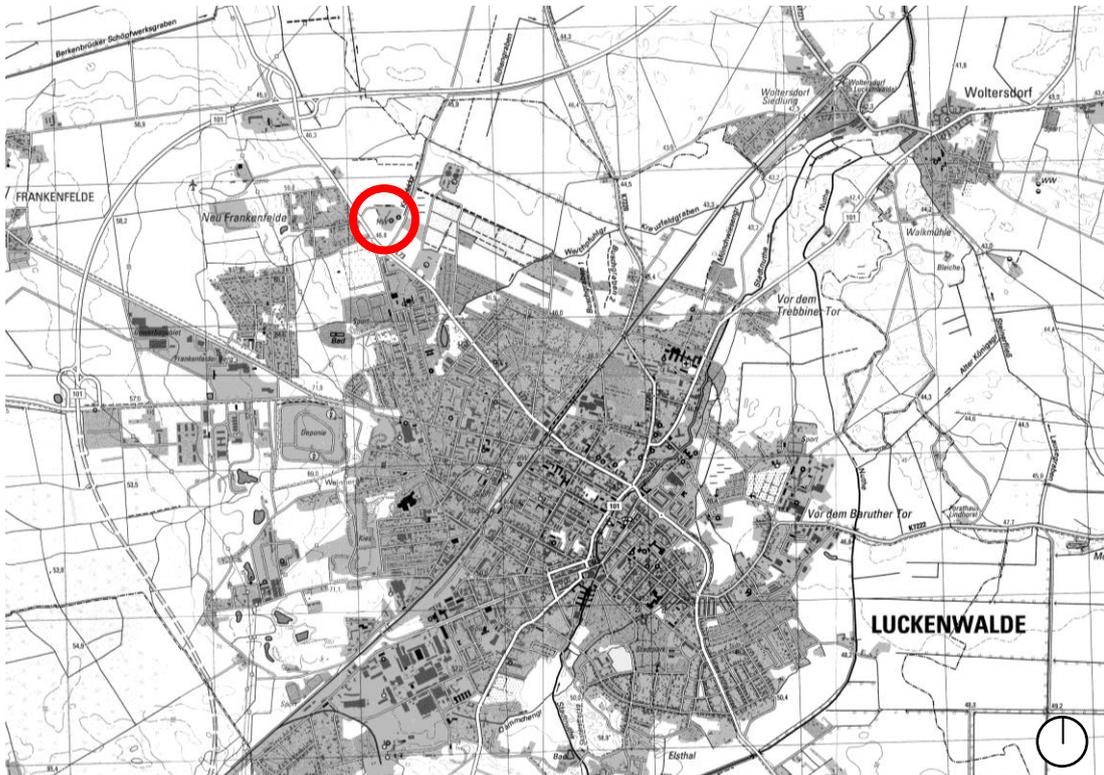
STADT LUCKENWALDE

Bebauungsplan Nr. 36/2010 „Berkenbrücker Chaussee Heizwerk“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung

Planstand: 19.04.2016

Entwurf



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Stadtplanungsamt

Planfertiger:

studio nelke; Dipl.-Ing. Achim Nelke, Stadtplaner; Yorckstraße 21; 10965 Berlin

kontakt@studio-nelke.de, Fon 030 - 92 35 17 56, Fax 030 - 36 40 93 58

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Bestand.....	5
1.3	Planerische Ausgangssituation.....	9
2.	Intention der Planung	11
3.	Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung	11
4.	Wesentlicher Planinhalt	12
4.1	Festsetzungsumfang des Bebauungsplans	12
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Flächenbilanz	13
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5	Abweichende Abstandsflächen.....	14
4.6	Verkehrsflächen	14
4.7	Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung „Gas- und Wärmeversorgung“	15
4.8	Flächen für Wald.....	15
4.9	Erhaltung von Bäumen	15
4.10	Festsetzungen in Verbindung mit der Bauordnung (örtliche Bauvorschriften)	15
4.11	Nachrichtliche Übernahmen	15
II	Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
1.	Stadtplanerische Auswirkungen	17
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.	Soziale Auswirkungen	17
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit	17
III	Verfahren	18
1.	Aufstellungsbeschluss	18
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung - Zusammenfassung der Ergebnisse	19
3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
4.	Öffentliche Auslegung	19

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
6. Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung	20
IV Anhang.....	21
1. Rechtsgrundlagen.....	21
2. Abbildungsverzeichnis	21
3. Tabellenverzeichnis.....	21
4. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und nachrichtliche Übernahme..	22
4.1 Festsetzungen durch Text	22
4.2 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Planbereich wird überwiegend gewerblich genutzt. Es handelt sich um einen gewachsenen Standort. Dabei befindet sich der Planbereich in einer unklaren Situation zwischen Innen- und Außenbereich. Da er bisher nicht formell überplant ist, stellt sich die Frage, ob etwaige Bauvorhaben somit nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind. Dies führt zu Unsicherheiten für die ansässigen Betriebe und gefährdet letztlich ihre wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den vorhandenen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, auch auf brachliegenden Flächen mit baulicher Nutzungshistorie. Im Zuge dessen soll auch die Erschließung des Gewerbestandorts planungsrechtlich gesichert werden.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken der Gemarkung Frankenfelde, Flur 3, Flurstücke 17/2, 17/7, 17/10, 17/11, 17/12, 18, 32, 33, 70, 71 (teilweise), 72, 74, 76 und 77.

Die Abgrenzung erfolgt:

- im Norden durch das Flurstück 15/2 (Gem. Frankenfelde, Flur 3),
- im Osten durch die Grenze zur Gemarkung Luckenwalde, Flur 13,
- im Süden durch die Flurstücke 1/1 (Gem. Luckenwalde, Flur 11) und 73 (Gem. Frankenfelde, Flur 3),
- im Westen durch die Berkenbrücker Chaussee und das Flurstück 71 (Gem. Frankenfelde, Flur 3).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,42 ha.

1.2 Bestand

Umgebung

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein ca. 6,0 m breiter Gehölzsaum, der vornehmlich mit Weißbirken besetzt ist. Dahinter schließen ackerbaulich genutzte Flächen an. Östlich befinden sich die Lagerfläche eines Betriebs für Hoch- und Tiefbau, sowie brachliegende Flächen, die teilweise (saisonal) als Lagerflächen zwischengenutzt werden. Südlich und westlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, die bis zur Berkenbrücker Chaussee reicht. Durch diese Waldfläche führt die bestehende Erschließungsstraße, die Teil des Plangebiets ist. Diese Erschließungsstraße mündet in die Berkenbrücker Chaussee, deren gegenüberliegende Seite vornehmlich mit freistehenden Wohnhäusern bebaut ist. Südlich der eben genannten Wohnhäuser befindet sich der denkmalgeschützte Luckenwalder Waldfriedhof¹.

Bebauung und Denkmalschutz

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Im Norden befinden sich neben einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude Garagen und eine Lagerhalle.

Dabei sind zurzeit (Stand April 2016) ungefähr folgende Maße der baulichen Nutzung in den künftigen eingeschränkten Gewerbegebieten vorzufinden:

Flurstücksnummer	Größe	GRZ (ohne Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)	GRZ (alle baulichen Anlagen)	GFZ
17/7	1.259 m ²	0,00	0,00	0,00
17/10	1.545 m ²	0,22	0,22	0,00
17/11	103 m ²	0,00	0,32	0,00
17/12	4.736 m ²	0,09	0,38	0,03
32	1.360 m ²	0,24	0,90	0,48
33	1.102 m ²	0,15	0,91	0,15
70	71 m ²	0,00	0,93	0,00
72	284 m ²	0,40	0,40	0,40
74	1.866 m ²	0,00	0,97	0,00
77	6.776 m ²	0,25	0,38	0,00

Tabelle 1: Bestehende Maße der baulichen Nutzung

¹ ID-Nummer 09105012

Die in der Tabelle genannten Werte sind nur als ungefähre Näherung aufzufassen. Der Grund für die Ungenauigkeit ist, dass im Plangebiet zahlreiche bauliche Anlagen vorhanden sind, deren Einordnung als Haupt- oder Nebenanlage im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine eingehendere Untersuchung bedürfte. Eine solche Untersuchung ist jedoch an dieser Stelle nicht leistbar und auch nicht notwendig. Für die in der Tabelle genannten Werte wurden daher vereinfachend folgende Annahmen getroffen:

- Die zahlreichen vorhandenen Garagen wurden als Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gewertet.
- Bei der GRZ bleiben unversiegelte Böden unberücksichtigt.
- Die GFZ basiert auf Augenscheinnahme bezüglich der Gebäudenutzungen.

Auffällig ist, dass einzelne Grundstücke von Seiten der Grundflächenzahl sehr hoch genutzt sind. So wird auf den Flurstücken 32, 33, 70 und 74 die in der BauNVO grundsätzlich festgelegte Höchstgrenze bei der GRZ von 0,8 überschritten. Grund hierfür ist auch der historische Grundstückszuschnitt. Hier ist bei Neubaumaßnahmen zukünftig entweder durch Entsiegelung oder durch einen Neuzuschnitt der Grundstücke für eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sorgen. Unter der Voraussetzung, dass die bestehenden baulichen Anlagen legal errichtet wurden, unterliegen diese augenblicklich dem Bestandsschutz.

Weiterhin sind zahlreiche Bau- und Nachverdichtungspotentiale vorhanden, insbesondere auf den Flurstücken 17/7, 17/10, 17/12 und 77.

Denkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Betriebe und Arbeitsplätze

Im Plangebiet sind derzeit folgende Betriebe, Verwaltungsgebäude und betriebliche Anlagen angesiedelt:

- Die Märkische Baugesellschaft mbH, eine Tochter der Lithonplus GmbH & Co. KG.
- Das Tiefbauunternehmen Lamprecht & Lehmann GbR
- Das (Trocken-) Bauunternehmen Frank Lamprecht
- Die IB Naturstein und Fliesen GmbH
- Ein Heizwerk der Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH
- Die Kreisstraßenmeisterei
- Eine Mobilfunksendeanlage der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

Über die Anzahl der dauerhaften Arbeitsplätze liegen keine gesicherten Angaben vor. Augenscheinlich verfügt die Kreisstraßenmeisterei über die meisten Arbeitsplätze. Sie hegt auch Er-

weiterungsplanungen ihres Standorts. So soll im auf dem Flurstück 17/7 eine Unterstellhalle errichtet werden.

Vegetation und Freiflächen

Der überwiegende Teil des Planbereichs ist durch Bebauung geprägt. Im östlichen Bereich, sowie in Teilen der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen, befinden sich darüber hinaus Wald- und Sukzessionsflächen. Es handelt sich dabei überwiegend um Mischwaldbestände, unter den vorhandenen Nadelgehölzen dominieren Kiefern.

Die Freiflächen im baulich geprägten Teil sind vereinzelt mit Gehölzen und Rasenflächen besetzt. Bei den Gehölzen handelt es sich größtenteils um Wildwuchs, es dominieren Pappeln. Ansonsten handelt es sich um Brachflächen mit gewerblicher Nutzungsvergangenheit, insbesondere als Lagerflächen mit dazugehörigen, befestigten Erschließungsflächen und Schüttboxen.

Geologie, Böden, Altlasten

Laut des Geoportals des Landkreises Teltow-Fläming² besteht der Boden in den Nicht-versiegelten Bereichen des Plangebiets aus „Böden aus Sand in pleistozän“ (Bodenübersichtskarte 300) bzw. aus „Sand - Schwach humoser Sand, meist trocken“ (Geologische Karte von 1901). Es sind keine Altlasten oder Abfälle bekannt.

Klima, Immissionen und Emissionen

Im Plangebiet bestehen Emissionen, die von den bestehenden Betrieben verursacht werden. Übermäßige oder erhebliche Störungen sind dabei nicht auszumachen. Schutzbedürftige Wohnungen befinden sich in ca. 100 m östlicher Richtung von den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten. Zwischen diesen Wohnungen und dem Planbereich liegt die Berkenbrücker Chaussee, die gemäß Lärmkartierung im Land Brandenburg vom 25.02.2013 erhöhte Lärmwerte vorweist, denen durch den Lärmaktionsplan der Stadt Luckenwalde planerisch begegnet wird (s. Punkt 2.3).

² <http://geoportal.teltow-flaeming.de>, Zugriff am 04.04.2016

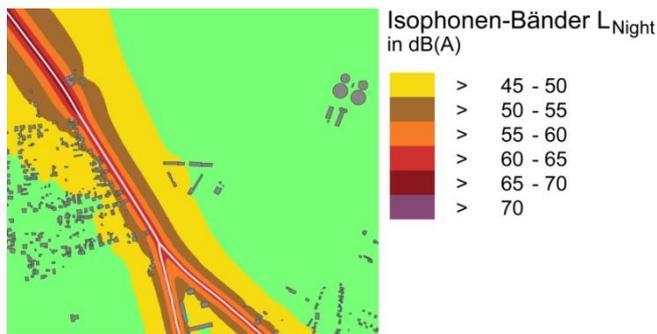


Abbildung 1: Lärmwerte Nacht

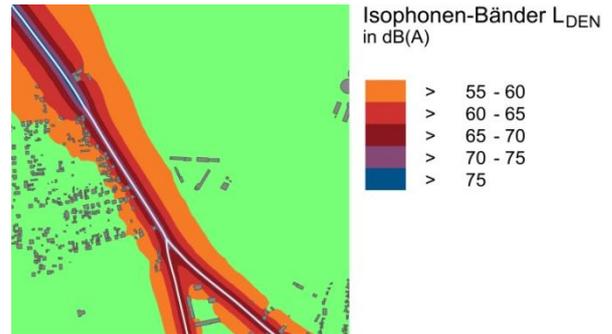


Abbildung 2: Lärmwerte Tag

Klimatisch befindet sich das Plangebiet am Übergang des Siedlungskörpers der Stadt Luckenwalde zur offenen Landschaft hin. Die das Plangebiet fast vollständig umfassenden Waldflächen und die vorhandenen baulichen Anlagen mindern allerdings etwaige Luftaustauschfunktionen des Plangebiets.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über eine Privatstraße an die Berkenbrücker Chaussee (L 73) angebunden. Von dort aus ist die Bundesstraße B 101 nach ca. 1 km zu erreichen. Diese führt in Richtung Süden nach Bad Liebenwerda und in Richtung Norden zum Berliner Ring (A 10). Letzterer ist vom Plangebiet aus nach ca. 30 km erreichbar.

An der Einmündung der Privatstraße an die Berkenbrücker Chaussee befindet sich die Bushaltestelle „Neu Frankenfelde“. Diese wird bedient von den Buslinien 752, 755 und 757 der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming (VTF), welche Partner des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg (VBB) ist. Werktags wird die Haltestelle während der Schulzeit neunmal je Richtung angefahren, an Wochenenden und Feiertagen findet kein Linienbusverkehr statt.

Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen Medien erschlossen. Das Niederschlagswasser der bestehenden baulichen Anlagen wird vor Ort versickert.

Aufgrund der bestehenden Gasregelstation sind zahlreiche Gasleitungen mit unterschiedlichen Drücken vorhanden. Diese verlaufen, teilweise ober- und teilweise unterirdisch. Weiterhin sind oberirdische Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet im Besitz der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH, des Landkreises Teltow-Fläming und der Märkischen Baugesellschaft mbH.

Die Fläche der Erschließungsstraße gehört den Städtischen Betriebswerken.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Landesplanung

Luckenwalde ist ein Mittelzentrum. Entsprechend gilt Grundsatz 2.10 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP BB):

In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen, sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Folglich ist der vorliegende Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung.

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Regionalplanung

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg, Nummer 43 vom 30. Oktober 2015, bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Die Festlegungskarte trifft für den Planbereich keine Festlegungen.

Rahmenpläne und informelle Planungen, Planungsvorgaben im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 10

BauGB

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 27.11.2012 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde beschlossen. Das Konzept empfiehlt die planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch einen einfachen Bebauungsplan. Wesentliche Punkte sind der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente gemäß der im Rahmen des Konzeptes erstellten „Luckenwalder Liste“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Das Plangebiet gehört dabei weder zu den im Konzept ermittelten zentralen Versorgungsbereichen noch zu den Ergänzungsstandorten. Da gemäß des Konzeptes zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben in das Zentrengefüge einzubinden sind,

ist der Planbereich des Bebauungsplans aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Einzelhandel ungeeignet.³

Lärmaktionsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 11. Juni 2013 den Lärmaktionsplan als städtebauliches Konzept beschlossen. Dieser zielt darauf ab, durch ein Bündel verschiedener Maßnahmen die Lärmbelastungen zu reduzieren. Der Bauleitplanung sollen dabei insbesondere Hinweise zur eventuellen Notwendigkeit von Lärmimmissionsberechnungen geliefert werden. Weiterhin werden im Lärmaktionsplan die Festsetzung auskömmlicher und bequemer Fahrradabstellflächen und die Trennung zwischen Parkplatzzufahrten und Fußwegen als Maßnahme in zentralen Versorgungsbereichen genannt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus dem Lärmaktionsplan keine unmittelbaren Folgen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt für die Stadt Luckenwalde die zentrale Stadtentwicklungsstrategie bis 2030 dar, die alle Ressortbelange integriert zusammenführt und regelmäßig fortgeschrieben werden soll. Entsprechend erfolgt die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „INSEK Luckenwalde 2030“ auf Basis des am 23. September 2008 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „INSEK Luckenwalde 2020“. Für den Bebauungsplan relevant ist dabei hauptsächlich die in Anlage 13 (A13) genannte „Schlüsselmaßnahme B4 ‚Berkenbrücker Chaussee‘“. Diese Maßnahme, die den tiefbaulichen Ausbau der Berkenbrücker Chaussee vorsieht, ist weitgehend abgeschlossen und dient auch der Attraktivitätssteigerung der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplans.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde stellt das Plangebiet als Fläche der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Heizwerk dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich angrenzend befindet sich der Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 7/92 "Berkenbrücker Chaussee II". Dieser Plan ruht allerdings derzeit.

³ BBE Handelsberatung, Niederlassung Leipzig: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde“, S. 65

Nordöstlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des am 08.06.2010 festgesetzten Bebauungsplans Nr. 34/2008 „Solarkraftwerk Luckenwalde“. Dieser Plan setzt im Wesentlichen Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, fest.

Südöstlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des am 06.03.1996 festgesetzten Bebauungsplans Nr. 6/92 "Berkenbrücker Chaussee I". Dieser Plan setzt im Wesentlichen Gewerbegebiete, sowie ein sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, fest.

Südlich und westlich grenzen keine Bebauungspläne an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes an.

2. Intention der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Herstellung von Planungssicherheit für die Grundeigentümer und ansässigen Unternehmen durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zur Sicherung und verträglichen Nachverdichtung der vorhandenen gewerblichen und öffentlichen Nutzungen. Weiterhin ist die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich vorgeprägten Flächen Planungsziel. Dadurch werden Arbeitsplätze gesichert und deren Neuschaffung ermöglicht. Zudem soll durch die planungsrechtliche Sicherung des Heizwerks- und Gasregelstandorts die Gas- und Wärmeversorgung der angeschlossenen Gebäude gesichert werden.

Um eine Pufferung gegenüber angrenzenden Nutzungen und die Gliederung der Stadtgestalt zu erreichen, werden Waldflächen gesichert, bzw. deren natürliche Entwicklung durch Sukzession geplant.

3. Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung

Es galt insbesondere abzuwägen

- zwischen den Planungszielen der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen mit der damit verbundenen Sicherung und ermöglichten Neuschaffung von Arbeitsplätzen

gegenüber

- einer naturnäheren, bodenschonenderen Entwicklung mit geringeren Flächenzuschnitten und geringerer Grundflächenzahl.

Dabei wurde aufgrund der Planungsziele in den bereits baulich vorgeprägten Bereichen den erstgenannten Zielen der Vorzug gegeben. Bereits vorhandene Waldflächen, die hauptsächlich wild gewachsen sind, werden hingegen gesichert. Außerdem werden im östlichen Plangebiet Flächen für Wald geplant, die über natürliche Sukzession entstehen sollen.

Eine weitere Abwägung musste zwischen den sich widersprechenden Zielen, der Sicherung von prägenden Einzelgehölzen gegenüber der maximalen Verwertbarkeit der Baugrundstücke, erfolgen. Aus Gründen des Ortsbilds wurden dabei wertvolle Bäume als Einzelgehölze festgesetzt und diesen somit ein höherer Stellenwert als der Grundstücksverwertbarkeit eingeräumt.

4. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), sowie eine Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Gas- und Wärmeversorgung“ fest. Weiterhin wird die für diese Grundstücke notwendige Erschließung durch eine private Straßenverkehrsfläche planerisch festgesetzt. Darüber hinaus werden Waldflächen festgesetzt.

Zur Sicherung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Luckenwalde wird ferner die bauliche Nutzung durch Einzelhandel stark eingeschränkt.

4.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplans

Bei der vorliegenden Bebauung handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Dieser überplant und sichert einerseits bestehende bauliche Nutzungen, andererseits werden durch ihn Angebote zur Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen gemacht.

Es werden zeichnerische Festsetzungen zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet, zu Versorgungs- sowie Waldflächen, privaten Straßenverkehrsflächen und zur Erhaltung von Einzelbäumen getroffen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgen zusätzlich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung.

Die textlichen Festsetzungen ergänzen und präzisieren überwiegend die zeichnerischen Festsetzungen. Ausschließlich per textlicher Festsetzung werden Regelungen zu abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen und zu Werbeanlagen (Festsetzungen in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung - BbgBO) getroffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Ziel ist dabei der vorbeugende Schutz der ca. 100 m Meter entfernt liegenden Wohnbebauung vor nachteiligen Immissionen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene. Durch die Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich stören, sind vom Störungsgrad nur Betriebe zulässig, die auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauGB zulässig wären. Da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist, können durch diese Einschränkung negative Auswirkungen auf die sich in relativer Plangebietsnähe befindlichen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen erfolgt im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und des als Folge des genannten Konzepts in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. T1 „Zentrale Versorgungsbereiche“, dessen Aufstellung am 27.11.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Flächenbilanz

Die Grundflächenzahl in den eingeschränkten Gewerbegebieten wird mit 0,8 festgesetzt. Da ein Planungsziel die Sicherung der bestehenden Betriebe ist, wird mit der Festsetzung der Obergrenze der BauNVO die weitestgehende Sicherung des Bestandes angestrebt. Da dieser jedoch stellenweise über dieser Obergrenze liegt (vgl. Punkt 1.2), kann die Sicherung nicht vollständig erfolgen. Allerdings wird von einer legalen Errichtung des Bestandes ausgegangen, so dass dieser auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Bestandsschutz genießen sollte.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) werden differenzierte Festsetzungen gewählt: Im nördlichen Bereich, in dem bereits eine zweigeschossige Bebauung vorhanden ist, wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. In den südlichen Bereichen wird hingegen eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dieses folgt aus der dort bisher lediglich eingeschossig vorhandenen Bebauung und den deutlich größeren Flächenzuschnitten. Auf diesen soll die GFZ von 1,2 einer zu massiven Bebauung vorbeugen. Der Verhinderung von zu massiven Gebäuden dient auch die grundsätzliche Beschränkung der Traufhöhe (TH) auf 55,0 m über Normalhöhenull (NHN), was ca. einer Höhe von 7,0 bis 9,0 m über dem jeweils anstehenden Gelände entspricht. Im Sinne des Planungsziels der Sicherung bestehender Betriebe und baulicher Anlagen wurde für den bestehenden, mit Sendemasten bestückten Schornstein eine bestandserhaltende Oberkante baulicher Anlagen von 155,0 m über NHN festgesetzt. Für die Teile des eingeschränkten Gewerbegebiets, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen, wurden grundsätzlich dieselben Maße der baulichen Nutzung gewählt wie für die bereits bebauten Teile, um eine durchgängige Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Flächenbezeichnung	ca. Fläche	Anteil
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	18.928 m ²	55 %
Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Gas- und Wärmeversorgung“	3.537 m ²	10 %
Private Straßenverkehrsflächen	2.296 m ²	7 %
Flächen für Wald	9.417 m ²	28 %
Summe Plangebiet	34.178 m²	100 %

Tabelle 2: Flächenbilanz

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine weitgehende Flexibilität zu ermöglichen, werden großzügige Baugrenzen festgesetzt. Diese verfügen in der Regel über einen seitlichen Grenzabstand von 3,0 m, was der Einhaltung des Mindestmaßes der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) dient. Ausnahmen hiervon gibt es bei erhaltenswerten Pflanzbeständen und bei Bestandsbauten, die den Grenzabstand unterschreiten. Hier werden die Baugrenzen durch eine textliche Festsetzung zur Abstandsflächenregelung ergänzt (s. auch Punkt 4.5).

4.5 Abweichende Abstandsflächen

Um die bestehende Bebauung zu erhalten, wird im Sinne der Planziele der Bestandssicherung für Teilflächen eine abweichende Abstandsfläche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt. Diese Regelung findet, in Kombination mit den Baugrenzen, über § 6 Abs. 1 BbgBO Einzug in die Baugenehmigungsverfahren.

4.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt als private Straßenverkehrsfläche. Diese befindet sich im Eigentum der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde, welche gleichzeitig der hinterste Anlieger der Straßenverkehrsfläche sind. Die private Straßenverkehrsfläche ist an ihrem westlichen Ende an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Berkenbrücker Chaussee angeschlossen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, die durchschnittliche Breite von ca. 9,0 m ist jedoch ausreichend für einen zweckmäßigen Ausbau. Auch der Wendebereich am östlichen Ende weist mit einem Innenradius von 25,9 m eine ausreichende Dimensionierung auf.

4.7 Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung „Gas- und Wärmeversorgung“

Die Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Gas- und Wärmeversorgung dient der Unterbringung eines Erdgas-Blockheizkraftwerk-Moduls mit einer elektrischen Gesamtleistung von maximal 1,60 MW einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, sowie der Unterbringung einer Gas-Regelstation.

Diese Festsetzung berücksichtigt den geplanten Umbau des Blockheizkraftwerk-Moduls des vorhandenen Heizwerks. Für dieses wurde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine UVP-Pflicht besteht. Die Bekanntmachung des Unterbleibens einer UVP erfolgte am 28.10.2015 im Amtsblatt für Brandenburg (Nr. 42, S. 959).

4.8 Flächen für Wald

Ziel der festgesetzten Flächen für Wald ist die Sicherung der bestehenden Waldflächen, sowie die Ermöglichung der natürlichen Verwaldung als Folge von Sukzession. Letzteres dient dem planerischen Ziel der geschlossenen Waldentwicklung. Denn dieser geschlossene Wald dient der stadträumlichen Gliederung als Zäsur gegenüber den östlich an den Planbereich angrenzenden Baugebieten. Darüber hinaus dient ebendieser als Abschirmung zum geschützten Gartendenkmal „Luckenwalder Waldfriedhof“, das ca. 60 m südlich des Plangebiets beginnt.

4.9 Erhaltung von Bäumen

Die wertvollen, gesund wachsenden, ortsbildprägenden Bäume innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets und innerhalb der Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung „Gas- und Wärmeversorgung“ werden zur Erhaltung festgesetzt. Um die Funktionen dieser Pflanzungen dauerhaft zu gewährleisten, werden zusätzlich textliche Festsetzungen über Ersatzpflanzungen im Abgangsfall getroffen.

4.10 Festsetzungen in Verbindung mit der Bauordnung (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der örtlichen Gestaltung des Gebiets. Sie dienen der Vermeidung eines Übermaßes an Werbeanlagen. Weiterhin dienen sie der Vermeidung von aufdringlichen Werbeanlagenformen. Die Festsetzungen stehen dabei in Einklang mit der geplanten Luckenwalder Werbesatzung.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen beziehen sich auf die vorhandenen ober- und unterirdischen Leitungsbestände.

Sämtliche oberirdische Telekommunikationsleitungen sind eingemessen und in ihrem Bestand exakt dargestellt. Bei den unterirdischen Gasleitungen werden nur Hoch- und Mitteldruck-Leitungen nachrichtlich übernommen. Diese sind nicht eingemessen. Die Gashochdruckleitung verfügt über einen beidseitig je 4,0 m breiten Schutzstreifen, der ebenfalls nachrichtlich übernommen wurde. Die Lage dieses Streifens ergibt sich aus dem tatsächlichen Leitungsverlauf. Dieser ist im Falle von Bau- oder Pflanzmaßnahmen durch die in der nachrichtlichen Übernahme genannten Maßnahmen festzustellen.

II Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Das Vorhaben trägt zur Sicherung der Wärme- und Gasversorgung in der Stadt Luckenwalde bei. Durch die Schaffung von Planungssicherheit und damit Investitionssicherheit für die Grundeigentümer trägt der Bebauungsplan zur langfristigen Sicherung des gewerblichen Standorts bei. Die Belange gesunder Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten werden durch die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe berücksichtigt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da ausschließlich bereits gewerblich geprägte Flächen baulich in Anspruch genommen werden. Weiterhin werden bestehende Wald- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert, bzw. deren natürliche Verwaltung ermöglicht.

3. Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung von Arbeitsplätzen und ermöglicht die Weiterentwicklung und damit die potentielle Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Planbereich. Weiterhin dient er durch die Sicherung der Versorgung mit Gas und Wärme der nachhaltigen Versorgung der nahegelegenen Wohngebiete.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Städtischen Betriebswerke Luckenwalde übernommen. Da die Verkehrsflächen als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, entstehen keine Kosten für Erschließungsanlagen. Im Übrigen entstehen auch für die Besitzerin der privaten Straßenverkehrsflächen keine Errichtungskosten, da die Anlagen bereits vorhanden sind.

III Verfahren

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ermöglicht. Das im Bereich der Versorgungsfläche geplante Blockheizkraftwerks-Modul ist nicht UVP-Pflichtig, wie die entsprechende UVP-Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 3c UVPG ergab.⁴

Die ermöglichte maximale Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

Eingeschränkte Gewerbegebiete: $18.928 \text{ m}^2 * 0,8 \text{ GRZ} = 15.142,4 \text{ m}^2$

Die insgesamt zulässige Grundfläche bleibt folglich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1.

Aufgrund der räumlichen Entfernung⁵ und der geringen Auswirkungen des durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens sind keinerlei Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten. Da es sich darüber hinaus um ein Vorhaben handelt, welches der Entwicklung bestehender Flächen, sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Nr. 2 BauGB aufgestellt. Bei einem solchen Bebauungsplan ist keine gesonderte Umweltprüfung durchzuführen und entsprechend auch kein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltbelange werden davon unberührt in die Abwägung eingestellt.

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer Sitzung am 26.01.2010 mit Beschlussvorlage Nr. 5142/2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/2010 "Biomethananlage Berkenbrücker Chaussee" beschlossen.

In ihrer Sitzung am 24.04.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschlussvorlage Nr. 5403/2012 beschlossen,

- die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 36/2010 „Biomethananlage Berkenbrücker Chaussee“ zu ändern,
- den Namen des Bebauungsplanes in Bebauungsplan Nr. 36/2010 „Berkenbrücker Chaussee Heizwerk“ zu ändern,

⁴Amtsblatt für Brandenburg, 26. Jahrgang (2015), Nr. 42, S. 959

⁵ Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet DE 3944-301 (Landesintern: FFH-Nr.151) „Forst Zinna/Keilberg“, das ca. 2,5 km vom Planbereich entfernt liegt.

- das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortzuführen,
- den von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange frühzeitig die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung - Zusammenfassung der Ergebnisse

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.08.2012 im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. 13/32 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslage zu jedermanns Einsicht vom 20.08.2012 bis einschließlich 31.08.2012 statt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 16.07.2015 statt. Frist zur Abgabe der Stellungnahme war der 31.08.2014. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Plankonzept präzisiert. Außerdem wurde auf die im Vorentwurf noch vorgesehenen privaten Grünflächen zugunsten von Flächen für Wald verzichtet.

4. Öffentliche Auslegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. __/____ wurde der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom __.__.____ gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung statt. Frist zur Abgabe der Stellungnahme war der __.__.____.

6. Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer Sitzung am _____.____._____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

IV Anhang

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lärmwerte Nacht	8
Abbildung 2: Lärmwerte Tag	8

3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestehende Maße der baulichen Nutzung.....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz	14

4. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und nachrichtliche Übernahme

4.1 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GEe“ bezeichneten Flächen sind als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig, soweit sie nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn diese dem Direktverkauf von Produkten von im Plangebiet gelegenen Produktionsbetrieben dienen und in ihrer Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebs untergeordnet sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet können Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese das Geschäftsfeld eines im Plangebiet gelegenen Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes thematisch ergänzen.

2. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

An die Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet darf zwischen den Punkten A' und B', sowie zwischen den Punkten C', D' und E', sowie zwischen den Punkten F', G', H' und I', unter Einschränkung der Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) entsprechend der jeweils festgesetzten Maße der baulichen Nutzung heran gebaut werden. Die Abstandsflächentiefen betragen hier 0,25 H, sofern keine geschlossene Bauweise erfolgt.

3. Private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, H, I, J und K ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Gas- und Wärmeversorgung dient der Unterbringung eines Erdgas-Blockheizkraftwerk-Moduls mit einer elektrischen Gesamtleistung von maximal 1,60 MW einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, sowie der Unterbringung einer Gas-Regelstation.

5. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Mindestpflanzqualität Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO)

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche ist eine Gemeinschaftswerbeanlage als Tafel mit einer Größe von max. 5,0 m² zulässig, darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

Ausnahmsweise können beleuchtete Werbeanlagen in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 60 cm zugelassen werden, wenn diese an Gebäuden angebracht werden und einem Betrieb dienen, dessen Auffindbarkeit durch die Kundschaft eine beleuchtete Werbeanlage erfordert.

4.2 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Durch das Plangebiet verläuft eine bestehende Gashochdruckleitung der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Berlin (NBB).

Es wird darauf hingewiesen, dass die in die Planzeichnung übernommenen Leitungsverläufe hinsichtlich ihrer Lage unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen, usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer ein Schreiben der NBB mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Die Maßstabsgenauigkeit ist nach Ausgabe bitte zu prüfen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu dem pflanzenden Baum eine PVC Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitung nicht beschädigt wird. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

Soweit Abbildungen und Tabellen nicht anders gekennzeichnet sind, handelt es sich um Darstellung des Planungsbüros „studio nelke“.