



Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 41/2016

„Bahnhofsumfeld I

1. Änderung - nördliches Gaswerksgelände“

Begründung

Entwurf

Juni 2017

Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 6285/2017



IDASPlanungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371/ 61 02 71
Fax 03371/ 62 29 44

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel	4
2. Plangebiet.....	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Bestand und Denkmalschutz.....	6
2.3 Verkehrserschließung.....	7
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen	7
2.6 Altlasten	7
3. Planerische Ausgangssituation	8
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	10
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Landschaftsplan	11
3.5 Bebauungspläne.....	11
3.6 Besonderes Städtebaurecht	12
3.7 Schutzgebiete.....	12
3.8 Trinkwasserschutzgebiet.....	12
3.9 Überschwemmungsgebiet	12
4. Umweltbelange.....	12
4.1 Umweltprüfung.....	12
4.2 Detaillierungsgrad.....	12
4.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	13
4.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung	13
4.5 Artenschutz	13
4.6 Boden und Grundwasser	14
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	15
5. Planinhalt	15
5.1 Intention der Planung	15
5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....	15
6. Wesentlicher Planinhalt	16
6.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes	16
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche , Stellplätze, -Garagen und Nebenanlagen.....	16
6.1.3 Ein- und Ausfahrten	17
6.1.4 Verkehrsflächen.....	17
6.1.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	17
6.1.6 Grünfestsetzungen	18
6.2 Textliche Hinweise.....	18
6.2.1 Artenliste	18
6.2.2 Bauzeitenbeschränkung	18
6.2.3 Denkmalschutz	19

6.2.4	Artenschutz.....	19
6.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	19
6.4	Flächenbilanz	19
III.	Verfahren.....	20
B.	Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis.....	21
C	Anhang	22

Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 41/2016 „Bahnhofsumfeld I 1. Änderung - nördliches Gaswerksgeländes“	19
---------	--	----

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes in der Stadt Luckenwalde © OpenStreetMap	4
Abb. 2:	Luftbild des Gebietes Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Geobasisdaten/Liegenschaftsdaten: GeoBasis-DEL/LGB 2017.....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020	10
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 1 Teilblatt Südwest Entwicklungsziele	10
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde.....	11

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Die Stadt Luckenwalde mit rund 21.000 Einwohnern ist Kreisstadt und Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming.

Das ehemalige Gaswerksgelände in Luckenwalde befindet sich zwischen der Bahnanlagen der Bahnstrecke Berlin-Halle im Osten, der Dessauer Straße im Westen und der Brandenburger Straße im Norden.

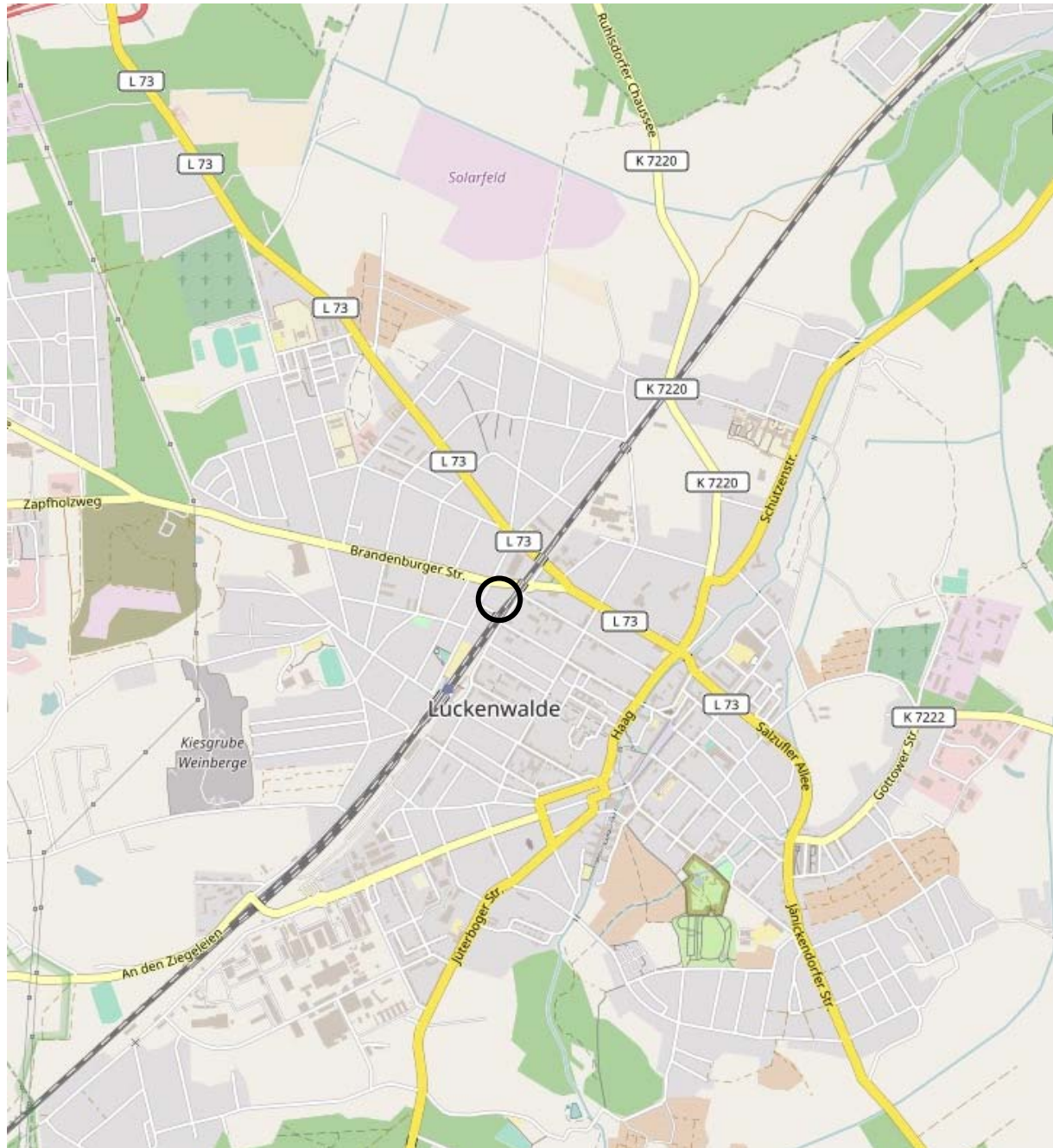


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Luckenwalde © OpenStreetMap

Nach der Entscheidung über den Standort der neuen Feuerwehrwache an anderer Stelle als im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 20/97 Bahnhofsumfeld I ist es erforderlich, die ursprünglich für die Feuerwehrwache vorgesehene Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche zwischen Hermann-Henschel-Weg, Dessauer Straße, Brandenburger Straße und Bahnanlage ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Die Nutzung durch die Feuerwehr kam auch deshalb nicht zum Tragen, weil die Fläche stark mit Altlasten aus der vorherigen Nutzung als Gaswerk belastet ist und aufgrund der Kosten für eine Sanierung der Altlasten die Errichtung einer Feuerwache an dieser Stelle nicht finanzierbar wäre.

Die vorhandenen Altlasten schränken die Nutzung der Fläche wesentlich ein. Die wirtschaftlichste Lösung ist eine Einkofferung der stark belasteten Teile der Fläche. Dadurch wird ein Eintrag von Oberflächenwasser verhindert und so eine Bewegung der Altlasten unterbunden. Für die weniger und nicht belasteten Flächen wird eine Gestaltung als Grünanlage angestrebt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Wegeverbindung soll konkretisiert werden. Das vorhandene Gebäude Brandenburger Straße Nr. 13 (Luckenwalder Tafel) soll mit der derzeitigen Nutzung erhalten bleiben.

Oberhalb der Einkofferung sollen Stellplätze geschaffen werden, die einerseits dem Besucherverkehr zur neuen Feuerwehr und andererseits den Bewohnern und Besuchern des Quartiers an der Brandenburger Straße / Dessauer Straße dienen sollen.

Ziele des Bebauungsplanes sind

- Nachnutzung von Brachflächen als öffentlicher Raum
- Schaffung von Stellplatzflächen (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung)
- Erhalt wertvoller Bäume und Nutzungsflächen für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 254, 255, 256, 257 sowie für Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Brandenburger Straße und der Dessauer Straße (bis zu deren Mitte) mit einer Fläche von ca. 12.500 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Brandenburger Straße
- im Osten durch die Bahnanlage
- im Westen durch die Dessauer Straße
- im Westen durch den Hermann-Henschel-Weg

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Luckenwalde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Nachbarschaft des Bahnhofs Luckenwalde. Die Dessauer Straße, der Hermann-Henschel-Weg und die angrenzende Bahnunterführung sind im Rahmen der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Petrikirchplatz saniert bzw. neu hergestellt worden. Der Hermann-Henschel-Weg hat sich vor allem als wichtige Verbindung für den Fuß- und Radverkehr, vor allem auch als Schulweg, etabliert. Die Dessauer Straße führt zur Park & Ride-Anlage und den Fahrradabstellanlagen am Bahnhof Luckenwalde und ist somit die wichtigste Zufahrt zum Bahnhof Luckenwalde. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs mit der Zufahrt vom Hermann-Henschel-Weg liegt die 2016 eingeweihte neue Feuerwehrwache der Freiwilligen Feuerwehr Luckenwalde.

ligen Feuerwehr Luckenwalde. Um den Alarmverkehr nicht zu behindern, musste in der Dessauer Straße zwischen der Feuerwache und der Einmündung zur Brandenburger Straße ein Halteverbot eingerichtet werden. Damit entfielen Stellplätze für die Wohnbebauung an der Dessauer Straße. Auch in der Brandenburger Straße sind aufgrund der Umsetzung des Lärmaktionsplanes und mit der Absicht, die Stadt fahrradfreundlicher zu gestalten, durch die Einrichtung von Fahrradschutzstreifen Stellplätze für die Wohnbebauung und den Einzelhandel verloren gegangen. Dazu kommt zusätzlicher Stellplatzbedarf für den Besucherverkehr zur Feuerwache, der insbesondere dann entsteht, wenn der große Saal der Feuerwache für sonstige Zwecke genutzt wird. Durch die Maßnahmen an der Dessauer Straße und an der Brandenburger Straße fielen ca. 44 Stellplätze weg.

2.2 Bestand und Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich nördlich ein ehemaliges Wohnhaus, das zum 1967 stillgelegten Gaswerk gehört. Das circa 1900 errichtete Gebäude steht samt Einfriedung unter Denkmalschutz. Es wird durch die Luckenwalder Tafel des Arbeitslosenservice genutzt. Im Zentrum des Plangebietes sind die drei Bodenplatten der ehemaligen Gasbehälter zu erahnen, die damals kreisförmig errichtet worden sind. Mit der Beendigung der Nutzung des Geländes als Gaswerk im Jahr 1967 wurden diese Gasbehälter zurückgebaut, weitere Gebäude und Einrichtungen wurden später entfernt, so dass das Areal weitestgehend un bebaut ist. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche befindet sich im Hermann-Henschel-Weg an der Einmündung zur Dessauer Straße eine Trafostation der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde. Innerhalb der Brachfläche befinden sich mehrere Grundwasserpegel.



Abb. 2: Luftbild des Gebietes Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Geobasisdaten/Liegenschaftsdaten: GeoBasis-DEL/LGB 2017

2.3 Verkehrserschließung

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes kann über folgende Straßen erfolgen:

- Dessauer Straße (im Westen des Plangebietes)
- Brandenburger Straße (im Norden des Plangebietes)
- Hermann-Henschel-Weg (im Süden des Plangebietes)

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Luckenwalde.

2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH. Der Anschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung ist vorhanden (Brandenburger Straße 13) bzw. möglich. Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nur bedingt möglich, da diese bereits ausgelastet ist.

Löschwasser

Der nächst gelegene Löschwasserbrunnen befindet sich an der Brandenburger Straße, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, gegenüber dem Gebäude Brandenburger Straße 13. Es ist im weiteren Verfahren zu klären, ob es möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser so aufzufangen, dass es für die Verwendung als Löschwasser nutzbar ist. Die Herstellung eines weiteren Löschwasserbrunnens ist jedenfalls möglich, da ohnehin eine öffentliche Nutzung der Fläche vorgesehen ist.

Gasversorgung, Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an die Versorgungsnetze angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der Netzbetreiber.

2.6 Altlasten

Das Grundstück wurde im Zeitraum von 1858 bis 1967 als Gaswerk genutzt. Die Produktion des Werkes betrug ca. 17.100 m³/d Gas, ca. 1,4 t/d Teer und ca. 24 t/d Koks. Auf dem Areal befanden sich zur Unterhaltung eines Gaswerkes folgende Gebäude bzw. bauliche Anlagen:

- Teerwäscher und Ammoniumwäsche
- Schwefelreinigung (vermutlich auch Cyanwasserstoffreinigung)
- Gasbehälter I bis III
- Gasreglerstation und Trafo
- Verschiedene Lagerräume
- Teergruben
- Oberflächenversiegelungen aus Großpflaster, Ziegel und Beton

Als Folge dieser Nutzung ist der Boden erheblich mit Schadstoffen kontaminiert.

Im Rahmen von Gefährdungsbetrachtungen aus den Jahren 1998 (von Enrocon Gesellschaft für Geotechnik und Consulting GmbH), 2004 (von URS Deutschland GmbH), 2005 (Exalyt Gesellschaft für Chemische Analytik mbH), 2005 und 2010 (von URS Deutschland GmbH) ergab sich, dass durch Bodenverunreinigungen sowohl eine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den direkten Pfad Boden – Mensch gegeben ist, als auch eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser über den Pfad Boden – Grundwasser vorliegt.

Die relevanten Schadstoffe, für die die höchsten Konzentrationen nachgewiesen wurden sind PAK und Cyanide.

Aus diesem Grund sind sowohl Maßnahmen erforderlich, die einen direkten Kontakt zwischen Mensch und Boden unterbinden, als auch solche, die einen weiteren Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser verhindern.

3. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20/97 „Bahnhofsumfeld I“. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf Grundlage des § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, damit ist dieses Kriterium erfüllt. Grundflächen weiterer Bebauungspläne sind nicht zu berücksichtigen, da der zeitliche Zusammenhang zu den benachbarten Bebauungsplänen fehlt.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Solcherlei Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch die Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der vorgesehene öffentliche Parkplatz liegt selbst, wenn man ihn als Gesamtanlage mit der vorhandenen Park & Ride-Anlage am Berliner Platz betrachten würde, unter dem Schwellenwert für eine Vorprüfpflicht.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist durch erneute Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Die Stadt Luckenwalde ist ein Mittelzentrum. Mittelzentren versorgen als teilregionale Versorgungs-, Bildungs-, und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes durch räumlich gebündelte öffentliche und private Angebote. Hierzu gehören Einrichtungen, die über die Grundversorgung hinausgehen, die sich innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter organisiert. Die Mittelbereiche umfassen jeweils den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Planung des Bebauungsplanes 41/2016 „Bahnhofsumfeld I 1. Änderung – nördliches Gaswerksgelände“ der Stadt Luckenwalde ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007

(LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVB. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GBVI. I S. 186) sowie der Satzung des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014.

Ziele und Grundlagen zur Beurteilung der Raumordnung

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Planbereich folgende zeichnerischen Festlegungen:

- Mittelzentrum 2.9 (Z) Satz 1

Für die Beurteilung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B: die Stadt Luckenwalde ist Mittelzentrum;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Der Bebauungsplan trägt zur Stärkung des Mittelzentrums Luckenwalde bei, seine Festsetzungen unterstützen die gemäß LEP BB von den Mittelzentren zu leistenden Funktionen „Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen“ und „überregionale Verkehrsknotenfunktionen“ ...

Ein Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung ist nicht zu erkennen.

Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde durch die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossen und durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) am 18.06.2015 genehmigt. Der Regionalplan ist im Amtsblatt für Brandenburg am 30. Oktober 2015 bekannt gemacht worden und ist damit in Kraft getreten. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Der Planbereich liegt innerhalb des Vorzugsraums Siedlung 2.1.1 (G).

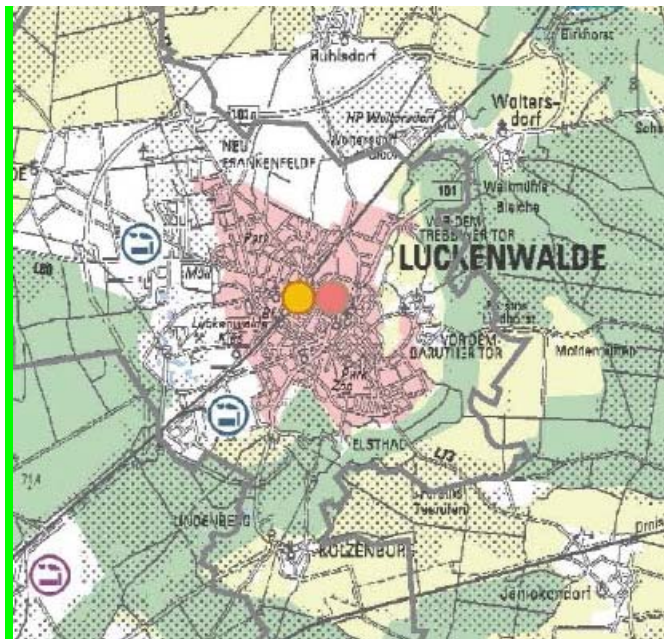


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020
(Quelle: <http://www.havelland-flaeming.de/index.php?n=2&id=20500>)

Ein Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung ist nicht zu erkennen.

3.2 Landschaftsrahmenplan

An dieser Stelle wird auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming Bezug genommen. Der Landschaftsrahmenplan liegt mit Stand vom Juli 2010 vor und ist im Internet unter <http://www.teltow-flaeming.de/> abrufbar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten insbesondere die Karte 8 „Boden“ und die Karte 12 „Grundwassergefährdung“ relevante Inhalte. In der Karte 8 ist die bekannte Altlastenbelastung gekennzeichnet, in der Karte 12 wird das Grundwasser in die geringste Abstandskategorie (Abstand oberster Grundwasserleiter zur Geländeoberkante) eingeordnet, aus welcher sich dann die höchste Grundwassergefährdungsstufe ableitet.

Widersprüche zu den im Landschaftsrahmenplan formulierten Entwicklungszielen für Natur und Landschaft sind nicht zu erkennen.

Für das Plangebiet sind keine Entwicklungsziele für Natur und Landschaft vorgesehen, da sich das Gebiet innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Luckenwalde befindet.

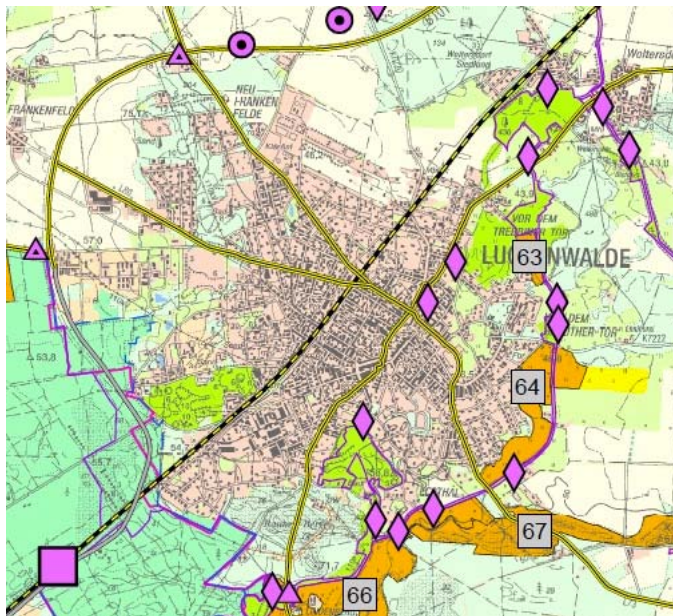


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 1 Teilblatt Südwest Entwicklungsziele

(Quelle: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming – Entwicklungskarte)

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Sicherheit und Ordnung dargestellt (vgl. Abb. 5). Im südlichen Bereich der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Fläche ist als Piktogramm Stellplatznutzung dargestellt. Die Altlasten sind durch ein Piktogramm gekennzeichnet..

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Diese ist aber nicht zwingend erforderlich, weil die vorgesehene Abweichung aufgrund ihres geringen Umfangs (weniger als 1 ha) nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstößt..

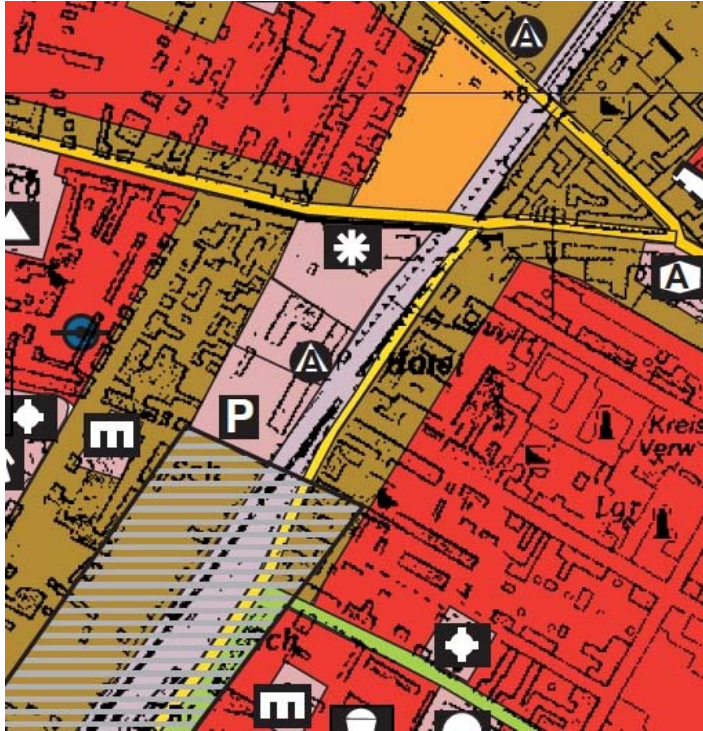


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde (Quelle: Stadt Luckenwalde)

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Luckenwalde ist als landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt worden. Die Inhalte des Landschaftsplanes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB als abwägungsrelevante Belange bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Widersprüche zu den Inhalten des Landschaftsplanes sind nicht zu erkennen...

3.5 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/97 Bahnhofsumfeld I. Der Bebauungsplan setzt den wesentlichen Teil des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Feuerwehr fest, entlang des Bahndammes wird ein öffentlicher Rad- und Fußweg durch die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche mit entsprechender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche der Brandenburger Straße und der Dessauer Straße werden als solche festgesetzt. Die Herstellung des Hermann-Henschel-Weges wurde durch den Bebauungsplan vorbereitet, wobei bei der Herstellung des Hermann-Henschel-Weges auf die zunächst vorgesehene Versetzung des Trafos verzichtet wurde, so dass sich die nördliche Begrenzung des Hermann-Henschel-Weges etwas nach Norden verschob.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichem Bebauungsplans T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“. Dieser stadtweite einfache Textbebauungsplan soll die verbindliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Luckenwalde sichern. Nach Abschluss des zweiten Verfahrens werden beide Bebauungspläne gemeinsam gelten. Es ist darauf zu achten, dass die Festsetzungen beider Bebauungspläne nicht im Widerspruch zueinander stehen.

3.6 Besonderes Städtebaurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Petrikirchplatz“. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Sanierungsziele.

3.7 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

3.8 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Aufgrund der vorhandenen Altlasten ist eine Gewinnung von Trinkwasser in diesem Bereich undenkbar.

3.9 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 39/2015 befindet sich in der Nähe der Nuthe (Gewässer I. Ordnung). Für den Einzugsbereich der Elbe, zu denen die Nuthe gehört, erstellt das Landesamt für Umwelt derzeit Hochwasserrisikokarten. Gemäß der veröffentlichten Arbeitsstände der Hochwasserrisikokarten des Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht innerhalb des Risikobereichs.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs (Bahnunterführung Brandenburger Straße, Brandenburger Straße im Bereich Riedstraße) sind jedoch gelegentlich bei Starkregeneignissen Überflutungen des Straßenkörpers zu beobachten.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten.

4.2 Detaillierungsgrad

Eine formelle Umweltprüfung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz ist eine Abschätzung erforderlich, welche für die Abwägung wichtigen umweltrelevanten Belange vorliegen.

Einen wichtigen Beitrag hierzu leistete der Scoping-Termin am 18.07.2016, zu dem die wichtigsten Fachbehörden eingeladen waren.

Bei dem Scoping-Termin wurde die auf Empfehlung der URS Deutschland GmbH vorgesehene Einkofferung der Altlasten bestätigt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde den Schutz von Einzelbäumen und auf die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming hingewiesen. Das Vorhandensein von Lurchen / Amphibien sollte untersucht werden und müsse gegebenenfalls bei der Bauzeitenregelung berücksichtigt werden.

4.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Darüber hinaus ergibt sich aus § 1a Abs. 2 BauGB bei der Beplanung von Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken die Verpflichtung zur Prüfung, ob die Flächen für Innenentwicklungsmöglichkeiten geeignet sind, welche Alternativstandorte für Vorhaben bilden könnten, welche die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründen könnten.

Aufgrund der Altlastensituation ist eine bauliche Nutzung, etwa zum Wohnen oder als gewerbliche Nutzung nicht möglich. Insofern kommt der Standort als Alternativstandort zur Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht in Betracht. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nur mit Beschränkung der zulässigen Emissionen möglich, eine Wohnnutzung besäße besondere Anforderungen an den Lärmschutz aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Bahnanlagen. Darüber dienen die vorgesehenen Stellplätze den benachbarten typischen und gewollten innerstädtischen Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel). Insofern tragen die beabsichtigten Nutzungen zur Stärkung der Innenstadt und damit im Umkehrschluss zu einer Schonung des Außenbereichs bei.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung

Nach § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt.

Darüber hinaus würden die vorgesehenen Festsetzungen nicht zu einem Eingriff führen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht über die bereits zulässigen Nutzungen hinausgehen. Ein Eingriff könnte in erster Linie aus der vorgesehenen Versiegelung abzuleiten sein. Diese dient aber einerseits den Belangen von Natur und Landschaft, andererseits ist sie nicht größer als die durch den Bebauungsplan Nr. 20/97 zulässige Versiegelung (GRZ 0,4) und deutlich geringer als die Versiegelung, die sich bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ergeben würde.

4.5 Artenschutz

Bei einer Vorprüfung zum Artenschutz auf dem Gaswerksgelände wurde das Vorkommen von Amphibien untersucht.

Auf dem Gelände befinden sich drei runde Bauwerke, die aus den ehemaligen, vor 50 Jahren zuletzt genutzten Gasbehältern hervorgegangen sind, mit Durchmessern von jeweils ca. 15 m, 16 m und 27 m.

Es wurde eine Begehung im Frühjahr durchgeführt (28./29./30.03.2017) sowie am 29.05.2017.

Alle Becken wiesen jeweils auf der Oberkante der Behälter und den Böschungen einen dichten Bewuchs mit ca. zehnjährigen Robinien, Eichen (am großen Behälter) und Birken sowie

deren mehrjährige Aufwüchse auf. Insbesondere durch das zusätzliche Aufwachsen von mehrjährigen Weidengebüschsen hat sich eine dichte und geschlossene sowie bedingt durch die Form der Becken ringförmige und ca. bis 6 m hohe Baumhecke ausgebildet. Die zentralen Bereiche der jeweiligen Becken waren deshalb noch ohne Beschattung.

Alle Becken waren im März mit Wasser gefüllt. Der Wasserstand lag bei 5 cm bis 10 cm über einer Schlammauflage von 12 cm bis 25 cm. Die Sohle ist befestigt (Klinkerboden). Aufgrund dessen konnten sich auf dem befestigten Untergrund der Sohle Moose, Gräser, Schilf sowie auch schon Gehölze (Weiden) entwickeln.

In dem größeren Behälter hielt sich ein Stockentenpaar auf.

Im Mai waren die beiden kleinen Becken ausgetrocknet. Das große Becken wies noch feuchte Bereiche auf aber keine zusammenhängende Wasserfläche.

Durchführung und Ergebnis Beobachtungen:

An den vorgenommenen Begehungen wurden Sichtbeobachtungen im Hinblick auf adulte Tiere (Amphibien) bzw. Laich sowie das Verhören von Rufen durchgeführt. Im März wären u.a. Erdkröten zu erwarten gewesen, im Mai zumindest Wasserfrösche.

Bei den durchgeführten Begehungen konnten weder in den beiden kleinen Arealen, noch in dem großen Behälter Nachweise erbracht werden.

Aufgrund des zunehmenden Bewuchses und damit einhergehender vollständiger Verschattung in den kleineren Becken und der raschen Austrocknung der Sohle bei niederschlagsarmen Situationen im Frühjahr werden diese Becken als unattraktive Habitate für Amphibien eingeschätzt.

Das Potential als Laichgewässer für Amphibien kann trotz des suboptimalen Landlebensraumes, der isolierten und städtisch geprägten Lage sowie der zunehmenden Sukzession dem größeren Becken nicht ausgeschlossen werden, da hier sowohl die Strukturen und als auch eine ausreichende Besonnung gegeben sind.

Aufgrund, dass die Vorkommen der Amphibien nicht ausgeschlossen werden können, wird unter den textlichen Hinweisen folgender Passus beigefügt:

Es ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme auf Gebüschbrüter und Amphibien durchzuführen. Um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europäischen geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

Der Bebauungsplan reagiert auf den allgemeinen Rückgang von Insekten, insbesondere von Bienen, und versucht deshalb eine möglichst bienenfreundliche Pflanzenauswahl zu sichern.

4.6 Boden und Grundwasser

Die Einkofferung der stark belasteten Böden führt zur Demobilisierung der vorhandenen Kontaminationen und trägt somit zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und zur Reduzierung der damit verbundenen Gefahren für Mensch und Natur bei. Durch das geplante Vorhaben von neuen Stellplätzen auf den kontaminierten Flächen kann durch die Versiegelung ein direkter Kontakt zwischen Boden und Mensch vermieden werden. Darüber hinaus kann eine Gefahr der Verwehungen von belasteten Stäuben und ein weiterer Eintrag von Schadstoffen über den Oberwasserpfad in den Grundwasserleiter weitgehend verhindert werden.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planinhalt

5.1 Intention der Planung

Ziele des Bebauungsplanes sind Nachnutzung der ehemaligen Gaswerksfläche als öffentlicher Raum, Schaffung von Stellplatzflächen (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) und der Erhalt wertvoller Bäume und Nutzungsflächen für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (vgl. Kapitel 1).

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist der landschaftsarchitektonische Entwurf der IDAS Planungsgesellschaft mbH Luckenwalde, in der die Vorgaben des „Konzepts für die Grundstücksnutzung und Sicherungsmaßnahmen auf dem Nordteil des Gaswerksgrundstücks“ (URS Deutschland GmbH, Berlin, 26.10.2015) und die Hinweise der Behörden aus dem Scoping-Termin vom 18.07.2016 eingeflossen sind.

5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient der Neuordnung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20/97 Bahnhofsumfeld I als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Fläche zwischen Hermann-Henschel-Weg, Dessauer Straße, Brandenburger Straße und Bahnanlage.

Der Bebauungsplan bereitet die Einkofferung der Teile der Fläche vor, die besonders stark mit Altlasten belastet sind. Dadurch wird der Eintrag von Oberflächenwasser verhindert und die Bewegung der Altlasten unterbunden. Oberhalb dieser Fläche ist die Herstellung einer Stellplatzanlage vorgesehen. Die Stellplätze werden aufgrund der weggefallenen Stellplätze in der Dessauer Straße und in der Brandenburger Straße benötigt. Das Parken in der Dessauer Straße musste zugunsten eines behinderungsfreien Alarmverkehrs der Feuerwehr unterbunden werden. In der Brandenburger Straße sind aufgrund der Herstellung von Fahrradschutzstreifen Parkmöglichkeiten weggefallen. Darüber hinaus werden auch für den Besucherverkehr der Feuerwache, insbesondere bei Veranstaltungen im Vesamlungssaal der Feuerwache, weitere Stellplätze benötigt.

Für den weniger stark mit Altlasten belasteten Teil der Fläche ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. In diese Grünfläche soll unter Nutzung der vorhandenen Bodenplatten der ehemaligen Gasbehälter die Rückhaltung des auf der Parkplatzfläche anfallenden Regenwassers integriert werden. Gleichfalls soll eine Flächen für Feuerwehrübungs- und wettkampfwert angelegt werden. Bei der Gestaltung soll besonderer Wert auf eine insekten-, insbesondere bienenfreundliche Bepflanzung Wert gelegt werden. Der bereits im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Fuß- und Radweg entlang der Bahnanlage bleibt Bestandteil der Planung.

Das Grundstück des denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhauses Brandenburger Straße 13, das von der „Luckenwalder Tafel“ genutzt wird, wird als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ festgesetzt.

Damit trägt der Bebauungsplan zur Abwehr von Gefahren bei, die von den vorhandenen Bodenkontaminationen ausgehen, mit der Anlage der Stellplätze trägt er zur Stärkung des Wohnens und des Einzelhandels an der Brandenburger Straße bei, aber auch zur Stärkung des Bahnhofs Luckenwalde als Verkehrsknotenpunkt des Mittelbereichs Luckenwalde. Die beabsichtigten Grünfestsetzungen werten einerseits dass Stadtbild auf und verbessern das Kleinklima, andererseits fördern sie aber auch die Unterstützung insbesondere der Nachwuchsarbeit der Freiwilligen Feuerwehr Luckenwalde und tragen somit auch mittelbar zum

Aufrechterhalt der öffentlichen Sicherheit bei. Die Anlage des öffentlichen Fuß- und Radweges, einer Durchwegung der Grünfläche und der Ersatz von Stellplätzen, die durch die Herstellung der Fahrradschutzstreifen in der Brandenburger Straße entfielen, trägt insgesamt zur Verbesserung der innerstädtischen Fuß- und Radwegenetzes bei. Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK 2030), des Lärmaktionsplans der Stadt Luckenwalde und den Zielen des in Kooperation mit der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und der Stadt Trebbin erstellten Beitrags zum Stadt-Umland-Wettbewerb „Starke Nachbarschaft an der Mittelnuthe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Den Ergebnisse des Scoping-Termins wird entsprochen.

6. Wesentlicher Planinhalt

6.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/97 Bahnhofsumfeld I treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ soll gesichert werden, dass die vorhandene Nutzung durch den Arbeitslosenservice als „Luckenwalder Tafel“ weiterbestehen kann.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ sind ausnahmsweise auch Geschäfts- und Büronutzungen zulässig, jedoch nur, wenn sie in Größe und Umfang der Gemeinbedarfsnutzung untergeordnet sind..

Diese Ausnahme soll greifen, wenn das vorhandene Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche durch die Tafel nicht voll ausgelastet werden kann. Für diesen Fall soll eine anderweitige Nutzung (z. B. im Obergeschoss) nicht durch die Festsetzungen verhindert werden. Bevorzugt werden weitere soziale Einrichtungen, so dass diese durch die Textliche Festsetzung Ne. 1.1. allgemein zugelassen werden. Geschäfts- und Büronutzungen sollen aber auch möglich sein, deshalb können diese als Ausnahme zugelassen werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche , Stellplätze, -Garagen und Nebenanlagen.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der übergeordneten und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Da das vorhandene Gebäude und Teile der Einfriedung aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung als Einzeldenkmal geschützt sind, liegen hier zweifelsfrei die städtebaulichen Gründe vor, Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zu treffen. Die vorhandene Kubatur des Gebäudes wird durch eine Baulinie festgesetzt, als Höchstmaß für die Gebäudehöhe werden vier Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ soll in Anlehnung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiet 0,8 betragen. Diese Nutzungsdichte wird durch die angrenzend vorgesehene Nutzung als Grünfläche ausgeglichen.

Die vorgesehene soziale Einrichtung entspricht in seiner baulichen Ausprägung aber auch in der Art und Weise der Bewirtschaftung durchaus gewerblichen Unternehmen. Daher sollen auch die bei gewerblichen Nutzungen üblichen Gebäude- und Grundstücksstrukturen möglich sein.

6.1.3 Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten für den vorgesehenen öffentlichen Parkplatz sollen an der Brandenburger Straße und am Hermann-Henschel-Weg liegen. Dies soll einerseits dazu beitragen, den Alarmverkehr der Feuerwehr weniger zu stören, andererseits ist dies aber auch dem Ziel geschuldet, die historische Mauer des Gaswerksgeländes – soweit sie noch in ihrer historischen Form vorhanden ist – zu erhalten. Daher setzt der Bebauungsplan die vorgesehenen Ein- und Ausfahrten als solche fest. Allein durch diese Festsetzungen werden jedoch Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle nicht ausgeschlossen. Dies erfolgt für die Bereiche, für die ein Erhalt der historischen Mauer vorgesehen sind, durch den die Festsetzung „Ausschluss von Ein- und Ausfahrten“. Diese Festsetzung bedeutet aber ausdrücklich nicht, dass nicht kleinteilig einzelne Mauersegmente für die Herstellung von Fußwegen zum Parkplatz zurückgebaut werden können.

6.1.4 Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung der Gemeinbedarfsfläche und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt über den Hermann-Henschel-Weg, der Dessauer Straße und der Brandenburger Straße.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche einschließlich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

In der Planzeichnung sind die Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Darüber hinaus sind die Einfahrten zum geplanten Parkplatz definiert. Diese befinden sich am Hermann-Henschel-Weg und der Brandenburger Straße.

Aufgrund der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes zur Herstellung der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einem Meter zulässig. Dabei können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind getroffen werden.

6.1.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Wichtiges strategisches Element des Konzepts zur Sicherung und Demobilisierung der Altlasten ist die Verhinderung des Oberflächeneintrags von Regenwasser. Aus diesem Grund muss die als Einkofferung geplante Parkplatzfläche vollständig wasserundurchlässig sein. Das anfallende Regenwasser soll abgeleitet werden und letztendlich in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet werden. Dieser besitzt aber schon jetzt für die bereits angeschlossenen Flächen bei extremen Wetterereignissen nicht die ausreichende Kapazität. Daher muss das nun zusätzlich anfallende Regenwasser einen gewissen Zeitraum zurück gehalten werden soll. Die erforderliche Regenrückhaltung soll landschaftsgestalterisch in die Parkanlage integriert werden. Dazu sollen die vorhandenen Bodenplatten der ehemaligen Gasometer genutzt werden. Vorgesehen ist, dass dabei durchaus auch permanent Wasser

in dem Becken stehen soll, auch die Nutzung als Löschwasserreservoir ist dabei denkbar, insbesondere auch für den Wasserbedarf zu Feuerwehrrübungs- und –wettkampfwegen.

Das auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten.

Diese Festsetzung ist aufgrund der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich. Durch diese Maßnahme kann das anfallende Niederschlagswasser nicht in den Boden und ins Grundwasser gelangen.

6.1.6 Grünfestsetzungen

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind sechs hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Artenliste D empfohlen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken & Feuerwehrrübungsfläche“ sind mindestens 21 hochstämmige Laubbäume und sechs Sträucher zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Artenliste A, B und C empfohlen.

An der Dessauer Straße und dem Hermann-Henschel-Weg sind insgesamt 19 Bäume vorhanden. Diese werden mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Aufgrund einer Anregung aus der Stadtverordnetenversammlung soll bei der Bepflanzung insbesondere darauf geachtet werden, dass die Pflanzen möglichst ganzjährig Zum Nahrungsangebot für Bienen und andere Insekten beitragen. Dementsprechend wurden die Pflanzempfehlungen aus dem Bebauungsplan Nr. 20/97 „Bahnhofsumfeld I“ ergänzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung der Grünfläche im Rahmen des ökologischen Flächen- und Maßnahmenpools der Stadt Luckenwalde. Dies kann jedoch nicht zwingend festgelegt werden, da die Stadt hier nur in die finanzielle Vorleistung gehen kann, wenn Eingriffe zu erwarten sind. Soweit Haushaltsmittel (zum Beispiel Fördermittel) eingesetzt werden, die nicht über den ökologischen Flächen- und Maßnahmenpool refinanzierbar sind, entfällt eine Zuordnung.

6.2 Textliche Hinweise

6.2.1 Artenliste

Die Pflanzempfehlung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 20/97 Bahnhofsumfeld I übernommen und vor dem Hintergrund einer besonders bienenfreundlichen Bepflanzung um einige Arten ergänzt. Für die neuen Textlichen Festsetzungen 4.1 und für die „Bienen- und Schmetterlingsweide“ gemäß Textlicher Festsetzung 4.2 werden konkretisierende Empfehlungen ergänzt.

6.2.2 Bauzeitenbeschränkung

Soweit die Gefahr besteht, artenschutz- oder baumschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berühren ist, die Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchzuführen. Zur Abschätzung dieser Gefahr ist eine ökologische Baubegleitung

im Rahmen der Baufeldfreimachung ein sinnvolles Hilfsmittel. Neben des artenschutzrechtlichen Regelungen ist die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming anzuwenden.

6.2.3 Denkmalschutz

Das Wohnhaus mit Einfriedung Brandenburger Straße 13 in 14943 Luckenwalde, Landkreis Teltow-Fläming, Flur 6, Flurstück 83/2 (jetzt 257) ist als Denkmal am 30.06.2006 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden.

6.2.4 Artenschutz

Es ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme auf Gebüschbrüter und Amphibien durchzuführen. Um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europäischen geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der erheblichen umweltgefährdenden Stoffe im Boden durch die damalige Nutzung des Gaswerkes befindet sich der Geltungsbereich innerhalb von umweltbelasteten Flächen.

In der Planzeichnung werden daher die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt.

6.4 Flächenbilanz

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Fläche für den Gemeinbedarf	1.154 m²
Verkehrsfläche	2.536 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.633 m²
- Parkplatz	4.049 m ²
- Rad- und Fußweg	539 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.339 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	12.662 m²

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 41/2016 „Bahnhofsumfeld I 1. Änderung - nördliches Gaswerksgeländes“

III. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum _____ ihre Stellungnahmen an die Stadt Luckenwalde einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Veröffentlichung

Die Satzung ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite ____ verkündet worden.

B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14], S. 226).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr.3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 31. März 2009 (GVBl. II/09, Nr. 13, S. 186).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.

URS Deutschland GmbH: Gaswerksgrundstück Dessauer Straße in Luckenwalde – Konzept für die Grundstücksnutzung und Sicherungsmaßnahmen auf dem Nordteil des Gaswerksgrundstücks, Berlin, 26.10.2015

Planunterlage: DXF-Daten erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Holger Isecke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur vom Stand 15.02.2017

C Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ sind Einrichtungen der Arbeitslosenhilfe sowie weitere soziale Einrichtungen zulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise sind gewerbliche Geschäfts- und Büronutzungen zulässig, wenn diese in Größe und Umfang der Gemeinbedarfsnutzung untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz darf die Oberkante der Fahrbahn nicht mehr als 1,0 m höher liegen als der nächstgelegene Höhenbezugspunkt in der Straßenverkehrsfläche der Dessauer Straße bzw. des Hermann-Henschel-Wegs.

3. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

- 3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage mit Regenwasserrückhaltung und Feuerwehrwettkampffläche sind Anlagen zu erstellen, die geeignet sind, das innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz anfallende Regenwasser (Bemessung Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit – 10jähriges Ereignis HQ10) für die Dauer eine halben Stunde zurückzuhalten.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz ist durch die Anlage von 6 Beeten, die oberhalb der wasserundurchlässigen Schicht liegen, mit einer Grundfläche von je 5,0 m x 5,4 m zu gliedern.
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 21 hochstämmige Laubbäume und 6 Sträucher zu pflanzen. Auf insgesamt 1800 m² dieser Fläche ist zwischen den Laubbäumen und Sträuchern eine artenreiche Bienen- und Schmetterlingsweide anzulegen.
- 4.3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
- 4.4 Eine Zuordnung der Maßnahmen gemäß 4.2 als Ausgleichsmaßnahmen zum Flächen- und Maßnahmenpool der Stadt Luckenwalde ist zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 7.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist der öffentliche Parkplatz so herzustellen, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in die vorhandenen Bodenschichten nicht möglich ist.

8. Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften

- 8.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 19.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 20/97 "Bahnhofsumfeld I" (Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. 13/2006 vom 19.07.2006) außer Kraft.

9. Nachrichtliche Übernahme

9.1 Denkmalschutz

Das Wohnhaus mit Einfriedung Brandenburger Straße 13 in 14943 Luckenwalde, Landkreis Teltow-Fläming, Flur 6, Flurstück 83/2 (jetzt 257) ist als Denkmal am 30.06.2006 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden.

Textliche Hinweise

1. Artenliste

Bei der Umsetzung der Grünfestsetzungen wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

Artenliste A: Bäume, H., 3xv, StU 18-20

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ulmus laevis	Flatterulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste B: Sträucher, 2xv, 60-100 cm

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Padus avium Gew.	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa tomentosa	Filzrose
Ribes rubrum Rote	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Berberis vulgaris	Berberitze
Rubus caesius	Kratzbeere
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Phacelia	Bienenweide
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Flecht-Weide

Artenliste C: Heister, 2xv, 100-150 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium Gew.	Traubenkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatterulme

Artenliste D: Bäume, H, 3xv, StU 18-20

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x lavalleyi	Apfeldorn

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 4.1 wird die Anpflanzung von Crataegus x lavalleyi (Apfeldorn) empfohlen.

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 4.2 wird die Verwendung der Saatgutmischung "Brandenburger Bienenweide (Menge 8 kg/ha) oder gleichwertiges

empfohlen.

2. Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen.

3. Artenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme auf Gebüschbrüter und Amphibien durchzuführen, um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europäischen geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.