



**Stadt Luckenwalde**

**Bebauungsplan Nr. 41/2016**

**„Bahnhofsumfeld I**

**1. Änderung - nördliches Gaswerksgelände“**

**Begründung**

Satzungsbeschluss

01. August 2018

**Anlage 4 zur Beschlussvorlage Nr. 6379/2018**



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestraße 18  
14943 Luckenwalde  
Tel. 03371 68 957 - 0  
Fax 03371 68 957 - 29

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
2.1	<i>Geltungsbereich .....</i>	5
2.2	<i>Bestand und Denkmalschutz.....</i>	6
2.3	<i>Verkehrerschließung.....</i>	7
2.4	<i>Eigentumsverhältnisse .....</i>	7
2.5	<i>Technische Infrastruktur / Leitungen .....</i>	7
2.6	<i>Altlasten .....</i>	8
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>8</b>
3.1	<i>Landes- und Regionalplanung.....</i>	9
3.2	<i>Landschaftsrahmenplan.....</i>	10
3.3	<i>Flächennutzungsplan .....</i>	11
3.4	<i>Landschaftsplan .....</i>	12
3.5	<i>Bebauungspläne.....</i>	13
3.6	<i>Besonderes Städtebaurecht .....</i>	13
3.7	<i>Schutzgebiete.....</i>	13
3.8	<i>Trinkwasserschutzgebiet.....</i>	13
3.9	<i>Überschwemmungsgebiet .....</i>	13
<b>4</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>
4.1	<i>Umweltprüfung.....</i>	14
4.2	<i>Detaillierungsgrad.....</i>	14
4.3	<i>Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB .....</i>	14
4.4	<i>Eingriffs- und Ausgleichregelung .....</i>	14
4.5	<i>Flora .....</i>	15
4.6	<i>Artenschutz .....</i>	17
4.7	<i>Boden und Grundwasser .....</i>	20
4.8	<i>Lärm- und Immissionsschutz .....</i>	21
4.9	<i>Klima / Luft.....</i>	23
<b>II.</b>	<b>Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Intention der Planung .....</b>	<b>24</b>
5.1	.....	24
<b>6</b>	<b>Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>25</b>
7.1	<i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes .....</i>	25
7.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	25
7.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche , Stellplätze, -Garagen und Nebenanlagen.....</i>	26
7.1.3	<i>Ein- und Ausfahrten.....</i>	26
7.1.4	<i>Verkehrsflächen.....</i>	26
7.1.5	<i>Flächen , bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind .....</i>	27

7.1.6	Grünfestsetzungen .....	27
7.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft... ..	28
7.2	<i>Textliche Hinweise</i> .....	28
7.2.1	Artenliste .....	28
7.2.2	Bauzeitenbeschränkung .....	28
7.2.3	Artenschutz.....	28
7.2.4	Sanierungsgebiet Petrikirchplatz.....	29
7.2.5	Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming .....	29
7.3	<i>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</i> .....	29
7.3.1	Denkmalschutz .....	29
7.3.2	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind .....	29
7.4	<i>Flächenbilanz</i> .....	29
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>30</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>31</b>
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis</b> .....	<b>32</b>
<b>C</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>33</b>

## Tabellen

Tab. 1:	Baumbestand (ohne Straßenbäume) im Plangebiet des .....	17
	nördlichen Gaswerksgeländes – .....	
Tab. 2:	Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 41/2016 „Bahnhofsumfeld I .....	29
	1. Änderung - nördliches Gaswerksgelände“ .....	

## 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.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 2 Teilblatt .....	
	Südwest Entwicklungsziele Teilkarte Biotopverbund .....	11
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde .....	12
Abb. 5:	Baumbestand (ohne Straßenbäume) im Plangebiet .....	16

## 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 Bahnanlage der Bahnstrecke Berlin-Halle im Osten, der Dessauer Straße im Westen und der Brandenburger Straße im Norden.

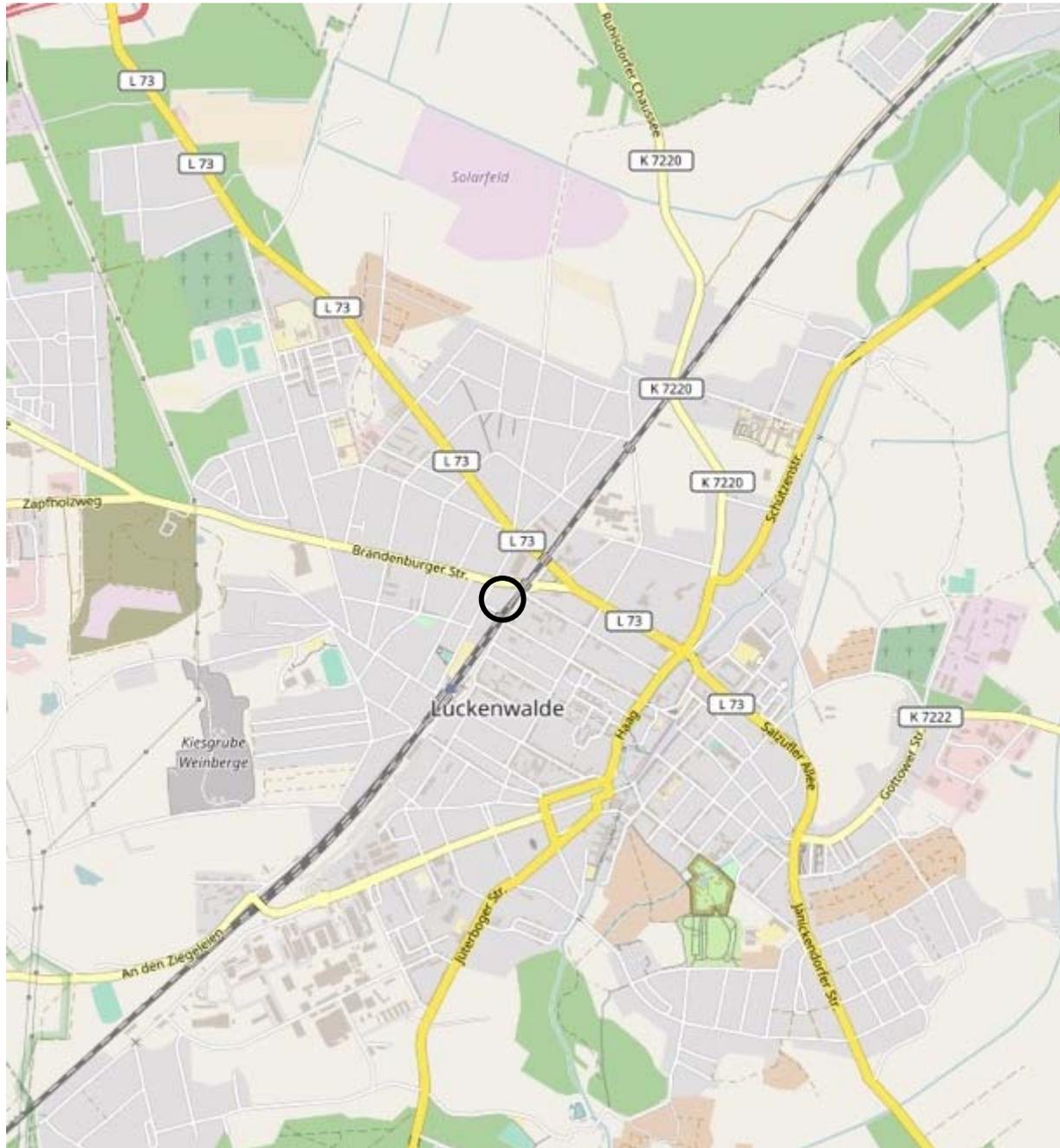


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Luckenwalde © OpenStreetMap

Nach der Entscheidung über den Standort der neuen Feuerwehrrache an anderer Stelle, als im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 20/97 Bahnhofsumfeld I vorgesehen war, ist es erforderlich, die ursprünglich für die Feuerwehrrache 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. Diese sollen dem Besucherverkehr zur neuen Feuerwehr und den Bewohnern und Besuchern des Quartiers an der Brandenburger Straße / Dessauer Straße dienen. Die weggefallenen Stellplätze an der Dessauer Straße wurden im großen Umfang von Bahnpendlern genutzt, da aufgrund der Park & Ride-Anlage am Berliner Platz die Kapazitätsgrenzen bereits erreicht werden. Daher ist davon auszugehen, dass auch die Pendler die neuen Stellplätze in Anspruch nehmen. Wenn der Wunsch der Deutschen Bahn nach zusätzlichen Zugängen zu den Bahnsteigen am nördlichen Ende des Bahnhofs erfüllt wird, wird die Bedeutung der Stellplatzanlage für die Pendler weiter steigen.

Die geplante Stellplatzanlage ist damit auch eine tragende Stütze des im Rahmen des Stadt-Umland-Wettbewerbs und des Bundeswettbewerbs Klimaschutz durch Radverkehr entwickelten Konzepts für die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bahnhofsumfelds als Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Schienennahverkehr und dem Individualverkehr.

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 Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Brandenburger Straße und der Dessauer Straße (bis zu deren Mitte) in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 6, mit einer Fläche von ca. 12.500 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Brandenburger Straße
- im Osten durch die Bahnanlage
- im Westen durch die Dessauer Straße

- im Süden 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 Feuerwache der Freiwilligen 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 ca. 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.

Entlang der Dessauer Straße und der Brandenburger Straße sind große Teile einer ziegel-sichtigen Mauer als historischer Bestandteil des ehemaligen Gaswerkes erhalten. Sie unterliegen den Schutzbestimmungen nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG (Umgebungsschutz).

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 erfolgt über folgende Straßen:

- 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 m<sup>3</sup>/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 BauGB 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 B-B von den Mittelzentren zu leistenden Funktionen „Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen“ und „überregionale Verkehrsknotenfunktionen“.

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

Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) wird vom 05.02.2018 bis zum 05.04.2018 öffentlich ausgelegt. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung haben den Rang eines öffentlichen Belanges, wenn sie hinreichend konkretisiert sind. Ein Widerspruch zwischen den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Inhalten des 2. Entwurfs des LEP HR ist nicht zu erkennen.

### Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg am 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Demnach besteht für die Region Havelland-Fläming kein rechtskräftiger Regionalplan. *„Der 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts hat festgestellt, dass der Plan an formellen Fehlern leidet. Die Satzung über den Regionalplan ist fehlerhaft ausgefertigt worden und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Planaufstellungsverfahren war unzureichend. Zudem leidet der Regionalplan an Abwägungsfehlern. Unter anderem weist er kein schlüssiges gesamtträumliches Planungskonzept auf, weil es zum Teil an der notwendigen Differenzierung zwischen Flächen, auf denen eine Windkraftnutzung aus tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, und solchen Flächen fehlt, die nach dem Willen der Regionalversammlung nicht für die Windenergie genutzt werden sollen. Dadurch wurde entgegen dem gesetzlichen Auftrag für die Windenergie nicht hinreichend Raum geschaffen“* (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.-). Die aufzustellenden Bauleitpläne sind zwar gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aufgrund der Unwirksamkeit des Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“ kann hier keine Anpassung zum Regionalplan erfolgen.

#### Hinweis:

Während des Bauleitverfahrens, als der o.g. Regionalplan vor dem Urteil noch rechtskräftig war, wurde die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beteiligt. Mit der Stellungnahme vom 16.10.2017 hat die Regionale Planungsgemeinschaft bestätigt, dass dem Vorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegen stehen.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan

An dieser Stelle wird auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming Bezug genommen. Der Landschaftsrahmenplan wurde am 8. Dezember 2010 im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming veröffentlicht 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.

In der Karte 8 „Boden“ des Landschaftsrahmenplans wird die Gefährdung des Bodens durch die vorhandenen Altlasten gekennzeichnet. Laut Karte 11 „Grundwasserneubildung“ liegt die Grundwasserneubildung im Bereich zwischen 100 und 150 mm pro Jahr. Die Grundwassergefährdung wird gemäß Karte 12 aufgrund des Grundwasser-Flurabstands  $\leq 2$  m als hoch eingestuft. In der Karte 14 „Klima, Luft“ wird der Bereich als „bioklimatisch belasteter Siedlungsraum“ und zusätzlich mit „Belastung durch verkehrsbedingte Emission“ gekennzeichnet.

Spezielle Entwicklungsziele für das Plangebiet enthält der Landschaftsrahmenplan nicht, da sich das Gebiet innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Luckenwalde befindet.

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

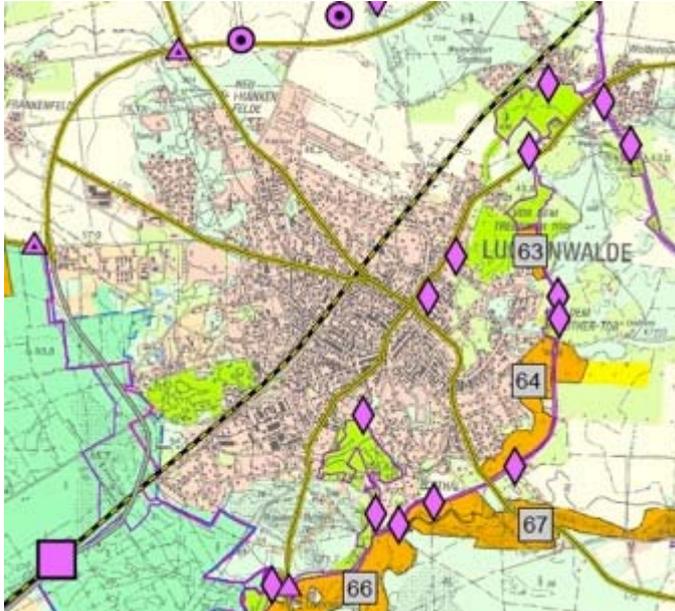


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 2 Teilblatt Südwest Entwicklungsziele Teilkarte Biotopverbund

(Quelle: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming)

### 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. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde  
(Quelle: Stadt Luckenwalde)

Die Stadt Luckenwalde hat im Jahr 2014 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 39/2015 „Kolzenburg Kirchsteig“ eine detaillierte Untersuchung über die Darstellungsschärfe und die Regelungstiefe des Flächennutzungsplans der Stadt Luckenwalde durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass Abweichungen zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen von Bebauungsplänen von bis zu 6 ha vorliegen. Abweichungen von 0,8 bis zu 1,5 ha erfolgten bereits in sechs Fällen. Erst einmal wurde für eine Fläche von lediglich 1 ha eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Dabei handelte es sich um eine Inanspruchnahme des Außenbereichs (die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Versorgungsfläche), so dass eine Abweichung von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes vorlag.

Grundsätzlich hat sich die Stadt Luckenwalde im Jahr 2014 darauf verständigt, auf zu kleinteilige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan zu verzichten. Eine Aufteilung der Fläche in drei selbständige Flächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche, von denen jede einzelne weniger als 0,5 ha Fläche besäße, würde eine Detaillierungsschärfe entstehen lassen, die für den Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde nicht vorgesehen ist.

Nach Allem ist ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebiet des § 8 Abs. 2 BauGB nicht zu erkennen.

### 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 Flächennutzungspla-

nes 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. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,9 km-Entfernung in ostnordöstlicher Richtung im Bereich des „Bürgerbusches“ (FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach), sowie in ca. 2,4 km-Entfernung in südwestlicher Richtung im Bereich „An den Ziegeleien / Lehmhufenweg“ (SPA-Gebiet Truppenübungsplatz Jüterbog Ost und West). In nördlicher Richtung befindet sich in ca. 4,8 km-Entfernung nördlich der Ortslage Ruhlsdorf das FFH-Gebiet Rauhes Luch. Die nächstgelegene Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide“ befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung in östlicher Richtung am Siedlungsrand der Stadt Luckenwalde.

### **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. 41/2016 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 Starkregenereignissen 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 m<sup>2</sup> 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, die 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 m<sup>2</sup> 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 Flora**

Am Standort der ehemaligen Gasbehälter haben sich Feuchtbiotop entwickelt, die zum Teil schon verlanden. Zwischen den Biotopen befinden sich vermehrt das Landreitgras und die Goldrute. Darüber hinaus haben sich am nördlichen Bereich angrenzend an das denkmalgeschützte Grundstück Gebüschstrukturen bis zu einer Höhe von ca. sechs Meter entwickelt. Diese setzen sich aus Weiden, Robinien, Ahorn, Birken, Liguster, Brombeeren, Rosen, Ulmen und Eichen zusammen. Dort befinden sich auch fünf Einzelbäume wie Robinie, Eiche und Ahorn. Die Oberbodenanschüttung ist mit Gräsern und Brennnesseln bewachsen. Im südlichen Bereich sind Sandhaufwerke aufzufinden, diese weisen zum Teil einen leicht krautigen Bewuchs auf.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Standorte der einzelnen Bäume dargestellt.

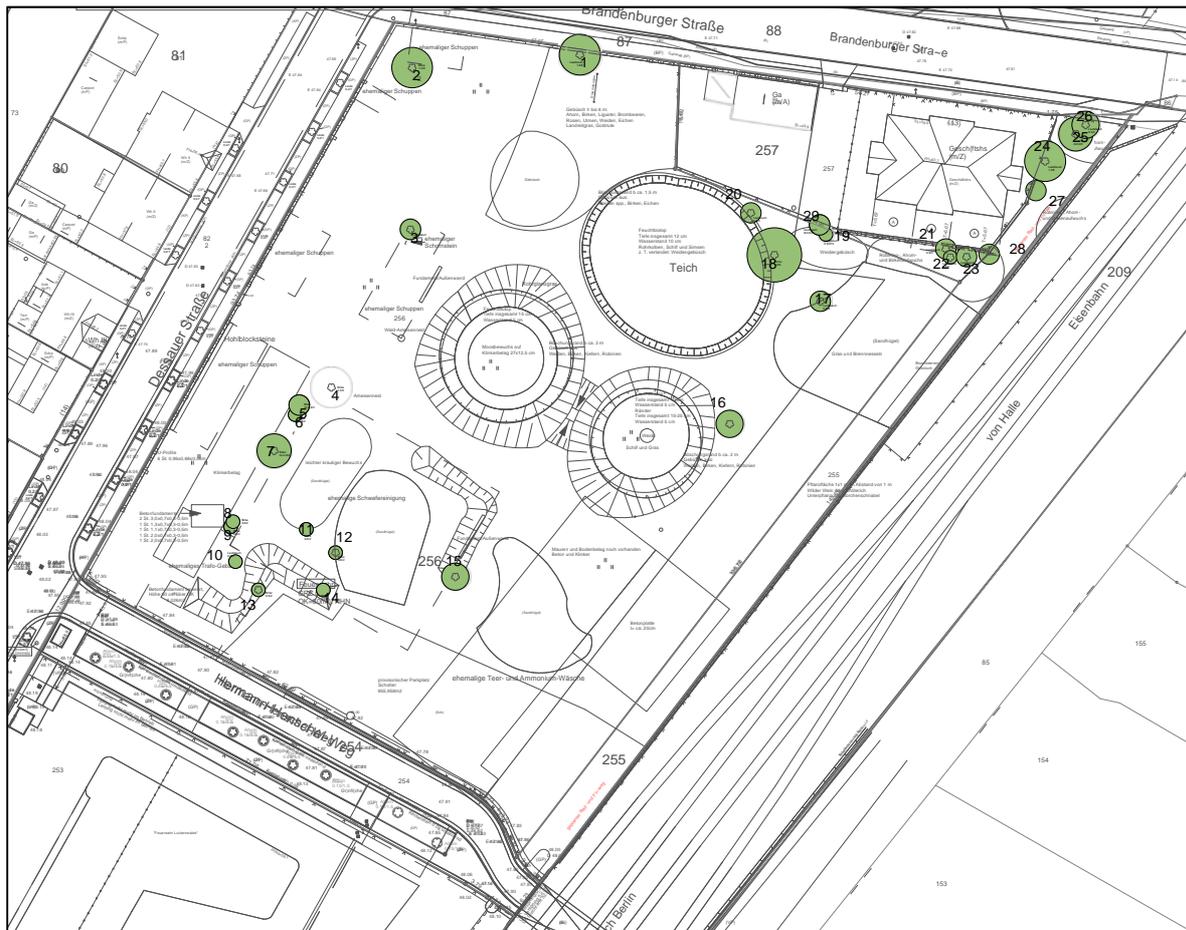


Abb. 5: Baumbestand (ohne Straßenbäume) im Plangebiet<sup>1</sup>

Nr.	Baumart		Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)
	botanisch	deutsch		
1	Acer platanoides	Spitzahorn	1.6	6
2	Betula pendula	Birke	1.3	6
3		Laubbaum	3x0.9	3
4	Betula pendula	Birke	1.3	6
5	Betula pendula	Birke	3x0.9	3
6	Betula pendula	Birke	0.6	2
7	Betula pendula	Birke	4x0.9	5
8	Betula pendula	Birke	0.6	2
9	Betula pendula	Birke	0.6	2
10		Laubbaum	0.6	2
11	Betula pendula	Birke	0.6	2
12	Betula pendula	Birke	0.6	2
13	Betula pendula	Birke	0.6	2
14	Betula pendula	Birke	0.6	2
15	Salix alba	Weide	0.9	4
16	Robinia pseudoacacia	Robinie	2x0.9	4
17	Robinia pseudoacacia	Robinie	0.6	3
18	Quercus spec.	Eiche	1.9	8

<sup>1</sup> (Stand: 11.09.2017, IDAS Planungsgesellschaft mbH auf der Basis des Amtlichen Lageplans, erstellt durch Dip.-Ing. (FH) Holger Isecke, ÖbVI)

19	Salix alba	Weide	0.6	2
20	Acer platanoides	Spitzahorn	0.9	3
21	Robinia pseudoacacia	Robinie	0.9	3
22	Robinia pseudoacacia	Robinie	0.6	2
23	Robinia pseudoacacia	Robinie	0.9	3
24	Tilia spec.	Linde	1.3	6
25	Robinia pseudoacacia	Robinie	2x0.9	5
26	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	0.9	4
27	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	-
28	Robinia pseudoacacia	Robinie	0.8	3
29	Acer platanoides	Ahorn	3x0.8	3

Tab. 1: Baumbestand (ohne Straßenbäume) im Plangebiet des nördlichen Gaswerksgeländes<sup>2</sup> –

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming erteilte mit Bescheid vom 12. Oktober 2017 die Genehmigung zur Fällung von zwei Ahornbäumen, zwei Birken (eine davon mehrstämmig) und drei Robinien (Bäume Nr. 1, 4, 7, 21, 23, 26 und 28) auf dem Gelände zur Schaffung von Baufreiheit gemäß § 7 Abs. 1 Pkt. 2 BaumSchVO des Landkreises Teltow-Fläming. Dies hatte die Stadt Luckenwalde mit Datum vom 25.09.2017 beantragt. Gleichzeitig wurde die Auflage erteilt, für die Fällung der Laubbäume insgesamt 15 standortgerechte Laubbäume in der neuen Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen (Ballenware, 2x verschult, Stammumfang 12 – 14 cm) Die Fällungen wurden im Februar 2018 vollzogen. Gleichzeitig wurden zur Schaffung der Baufreiheit weitere, nicht unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume gefällt.

Die Bäume 1, 4 und 7 standen im Bereich der geplanten Parkplatzfläche, Die Bäume 21 und 23 standen in unmittelbarer Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Einfriedung (eiserner Zaun auf Ziegelmauer) des Grundstücks Brandenburger Straße 13 und beeinträchtigten die Standsicherheit und behinderten die Sanierung der Einfriedung. Baum Nr. 26 stand im Bereich der geplanten Wegeverbindung zwischen Hermann-Henschel-Weg und Brandenburger Straße und Baum Nr. 28 stand auf der Grundstücksgrenze unmittelbar am Schnittpunkt zwischen der denkmalgeschützten Einfriedung und der anschließenden Maschendraht-einfriedung des Grundstücks Brandenburger Straße 13 und war mit dem Maschendraht verwachsen.

#### 4.6 Artenschutz

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

Auf dem Gelände befinden sich drei runde Bauwerke, die die Überreste (Bodenplatten) der vor 50 Jahren zuletzt genutzten Gasbehälter 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 eine weitere am 29.05.2017.

Alle Bodenplatten wiesen jeweils auf der Oberfläche und den am Rand entstandenen Böschungen einen dichten Bewuchs mit ca. zehnjährigen Robinien, Eichen (an der großen Bodenplatte) und Birken sowie deren mehrjährige Aufwüchse auf. Insbesondere durch den zusätzlichen Aufwuchs von mehrjährigen Weidengebüschen hat sich eine dichte und geschlossene sowie bedingt durch die Form der Bodenplatten ringförmige und bis ca. 6 m hohe Baumhecke ausgebildet.

<sup>2</sup> Stand 11.09.2017 (IDAS Planungsgesellschaft mbH)

Alle so entstandenen 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 Becken 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 für das größere Becken nicht ausgeschlossen werden, da hier sowohl die Strukturen und als auch eine ausreichende Besonnung gegeben sind.

Bei den Begehungen vom 28.03. – 30.03.2017 sowie vom 29.05.2017 wurde auch auf Zauneidechsen bzw. deren Spuren geachtet. Nachweise wurden nicht erbracht.

Weil die Vorkommen der Amphibien und Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden können, wurde während des Bebauungsplanverfahrens unter den textlichen Hinweisen folgender Passus beigefügt:

Es ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme auf Gebüschbrüter, Amphibien, und Zauneidechsen 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.

Während des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit vom 04.06.2018 bis 05.07.2018 wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in der Stellungnahme vom 03.07.2018 nun der Nachweis erbracht, dass Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41/2016 vorliegen.

Es wurde am 18.06.2018 von Seiten der UNB eine Vorortkontrolle auf Nachweise von Zauneidechsen durchgeführt. Die Vorortkontrolle ergab 7 Individuennachweise. Neben der ergänzenden Artenschutzkontrolle (textl. Hinweis) sind daher Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen gegen die baubedingte Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen vorgesehen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Individuen versehentlich baubedingt getötet werden. Als **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen (V/M)** sind vorgesehen:

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen**

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1**

- Vergrämung von Zauneidechsen in die neu geschaffenen Versteckmöglichkeiten.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2**

- Zwischen März und Mitte Mai sind offensichtliche Ruhestätten zu entfernen.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3**

- Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen unmittelbar nach der Winterruhe.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4**

- Errichtung eines Folienzaunes um den neu zu schaffenden Versteckmöglichkeiten, um die vergrämen Zauneidechsen in der Fläche zu halten und ein Rückwandern zu verhindern.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M5**

- Errichtung von Bauzäunen, um ein Befahren der neu geschaffenen Versteckmöglichkeiten zu verhindern.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M6**

- Schaffen von Habitatstrukturen:  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Regenwasserrückhaltebecken und Feuerwehrwettkampffläche" sind Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Totholz-, Sand- und Steinschüttungen herzustellen.

Angenommen wird, dass der Lebensraum ausgeglichen ist, wenn ein Lebensraum mindestens gleicher Größe und gleicher Qualität zur Verfügung steht. Daher wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen geschaffen.

Können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausreichend Versteckmöglichkeiten geschaffen werden sind weitere Maßnahmen, wie z. B. Umsetzen der Zauneidechsen in Ersatzhabitate die sich in räumliche Nähe des Geltungsbereiches befinden, zu ergreifen.

Zum Schutz des Zauneidechsenbestandes ist die geplante Versiegelungsfläche vorab zu mähen und bis zum Beginn der Baufeldfreimachung regelmäßig kurz zu halten (Vergrümmungsmahd). Dies setzt voraus, dass die Baufeldfreimachung zeitlich so an die Vergrümmungsmahd ansetzt, dass den Tieren während der Aktivitätsperiode die Chance auf ein selbstständiges Abwandern gegeben wird.

Vor Baubeginn ist ein Schutzkonzept mit den geeigneten Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming detailliert vorzulegen.

Die Auswirkungen der Verkleinerung des Lebensraumes durch die Einkofferung und Demobilisierung der Altlasten, die im Sinne der Gefahrenabwehr und zum Schutz der Gesundheit von Menschen, Tieren und Pflanzen zwingend erforderlich ist, werden durch die Verbesserung des Lebensraums im Bereich der Grünfläche gemindert.

Damit wird dazu beigetragen, dass die ökologische Funktion der verbleibenden Fläche im Sinne der Weiterentwicklung der Gesamtpopulation gestärkt wird.

Mit der getroffenen Festlegungen können die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden.

Die Vermeidungsmaßnahme **V/M6** wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiteren Vermeidungsmaßnahmen V/M 1 bis V/M 5 sowie der Anmerkung, dass vor Baubeginn ein Schutzkonzept mit den geeigneten Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen für die Zauneidechsen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow Fläming detailliert

vorzulegen sind, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als textliche Hinweise aufgeführt.

Im Bereich der geplanten Einkofferung sind zwei Waldameisennester entdeckt worden. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan Nr. 42/2016 „Feuerdornweg II“ der Stadt Luckenwalde vom 27.12.2017) müssen Nester der Roten Waldameise im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht zwingend Bestandteil der Artenschutzprüfung sein. Die Untere Naturschutzbehörde bezieht sich dabei auf § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sie empfiehlt aber allgemein, diese besonders geschützten Ameisenarten aufgrund ihrer Ökosystemleistungen bei der notwendigen Geländebegehung einzubeziehen. Nach Auffassung des Plangebers sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen usw. bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Auch bei zulässigen Eingriffen gilt stets das Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung. Daher sollte bei der Artenschutzkontrolle auch die Rote Waldameise Bestandteil der Untersuchung werden und erforderliche Maßnahmen (zum Beispiel Umsetzung der Nester nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) durchgeführt werden.

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

#### **4.7 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 belastetem Staub und ein weiterer Eintrag von Schadstoffen über den Oberwasserpfad in den Grundwasserleiter weitgehend verhindert werden.

Gemäß § 12 Abs. 10 BBodSchV ist in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes zulässig, wenn die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

Auf dem nördlichen Gaswerksgelände wurden erhöhte Schadstoffgehalte im Boden ermittelt. Im Bereich der Einkofferungsflächen wurden Schadstoffgehalte > Z2 festgestellt. Um eine Verschlechterung der Schadstoffsituation zu unterbinden, darf daher zur Auffüllung dieser Flächen nur auf dem Gaswerksgelände anfallender Boden der LAGA-Zuordnungsklassen Z1 und Z2 verwendet werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Boden der LAGA-Zuordnungsklasse > Z2 ist gesetzeskonform zu entsorgen.

Erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen sind am Standort nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Der Standort zur Errichtung eines Löschwasserbrunnens ist im Vorfeld mit dem Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall abzustimmen. Bei der Errichtung eines Feuerlöschbrunnens handelt es sich außerdem um einen Erdaufschluss, der gemäß § 49 Abs. 1 WHG in Verbindung § 56

BbgWG mindestens 4 Wochen vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig ist.

Weiterhin sind die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) „Hinweisblatt Planungsvorhaben“ vom 03 Februar 2014 zu berücksichtigen.

Die Untere Bodenschutzbehörde kann als zuständige Behörde gem. § 10 i. V. m. §§ 4 und 7 BBodSchG bei Altlasten die notwendigen Maßnahmen treffen, um im Einzelfall eine bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwehren.

Folgende Maßnahmen sind während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Alle Abbruch- und Bodenarbeiten sind durch ein Ingenieurbüro, welches über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit bei der Sanierung von Gaswerksstandorten verfügt, gutachterlich zu begleiten.
2. Im Rahmen der Arbeiten anfallendes Bodenmaterial > Z 2 ist gesetzeskonform zu entsorgen.
3. Die Untere Bodenschutzbehörde ist rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) zu den Bauberatungen einzuladen.
4. Der Unteren Bodenschutzbehörde sind die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sowie die Entsorgungsnachweise unverzüglich zu übergeben.

#### 4.8 Lärm- und Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzende bzw. gegenüber liegende Bebauung ist durch erhebliche Lärmimmissionen vorgeprägt. Die geringere Rolle spielt dabei der Straßenverkehr, die weitaus stärkeren Immissionen werden vom Schienenverkehr auf dem östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahnviadukt hervorgerufen.

Als Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes wurde die Strecke der Deutschen Bahn AG Berlin–Halle/Leipzig–Erfurt im Rahmen der „Verkehrsprojekte Deutsche Einheit“ erneuert. Im Zuge des Ausbaus der Strecke Berlin-Bitterfeld auf 160 km/h in der ersten Ausbauphase und 200 km/h in der zweiten Ausbauphase wurde aus Gründen der Umgestaltung der Bahnsteige im Bahnhof Luckenwalde eine Gleislageverschiebung der durchgehenden Hauptgleise erforderlich. Unter Berücksichtigung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) war im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens<sup>3</sup> zu prüfen, ob in diesem Zusammenhang eine wesentliche Änderung an dem Verkehrsweg gegeben ist.

In einer schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> wurden demnach die Auswirkungen der zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr auf die Anliegerbereiche, die Ansprüche auf Beschränkung der Geräuschemissionen auf ein zumutbares Maß und die geeigneten Schutzmaßnahmen im Bereich der geänderten Gleisanlage ermittelt und geprüft.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass für 165 bahnrechts der Gleislageverschiebung (westlich der Bahntrasse) liegende Häuser Luckenwaldes eine wesentliche Änderung aufgrund eines erheblichen baulichen Eingriffs im Sinne der 16. BImSchV besteht. Aus diesem Grunde wurden zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Rahmen der Umbauarbeiten umfangreiche Schallschutzmaßnahmen aktiver Art in Form von 2, 3 und 4m hohen Schallschutzwänden auf dem Bahnviadukt (östliche Grenze des Plangebiets des Bebauungsplans 20/97

<sup>3</sup> Planfeststellungsbeschluss Abschnitt Nr. 12.2 –Bahnhof Luckenwalde -Streckenkilometer 48.200 bis 51.500- vom 15.07.1997

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Planfeststellungsunterlagen, Planfeststellungsabschnitt 12.2, COCHET+SCHWARZ Planungsgesellschaft mbH, Berlin, 11.07.1997

„Bahnhofsumfeld I“) realisiert. Zur Einhaltung der geforderten Grenzwerte (vor allem des Nachtwerts) besteht jedoch darüber hinaus für 153 westlich der Bahntrasse liegende Gebäude (davon 17 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 20/97 „Bahnhofsumfeld I“) ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schalldämmende Außenwände und Türen etc.). Im einzelnen sind dies die Gebäude Heinrich-Zille-Straße 1, 1a, 2, 3, 5 und 6, Frankenstraße 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27 und 28 sowie Dessauer Straße 24 und 25. Die im Planfeststellungsbeschluss vom 15.07.1997, Abschnitt Nr. 12.2 Bahnhof Luckenwalde, getroffenen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan 20/97 „Bahnhofsumfeld I“ nachrichtlich übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/2016 Bahnhofsumfeld I 1. Änderung nördliches Gaswerksgelände hat das Gebäude Brandenburger Straße 13 einen Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Ausbaus der Schienenverkehrsstraße.

Für die außerhalb des Geltungsbereichs gegenüber der geplanten Parkplatzanlage vorhandenen Gebäuden Dessauer Straße 11a, 12, 13, 15, 16, 17, 18 und 21 sowie Brandenburger Straße 16 wurde ebenfalls ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen festgestellt.

Die dieser Schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Emissionswerte auf der Bahnstrecke lagen bei Gleis 1 tags 68,9 db/ nachts 72,06 db sowie bei Gleis 2 tags 69,21 db / nachts 72,50 db.

Auch für den Bebauungsplan Nr. 20/97 „Bahnhofsumfeld I“ wurde im Jahr 2002 ein Schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup> erstellt.

Dieses Gutachten berücksichtigt die vorhandene Lärmbelastung durch den Schienenverkehrslärm gemäß den Schalltechnischen Untersuchungen zu den Planfeststellungsunterlagen sowie die – zum damaligen Zeitpunkt – prognostizierten Lärmemissionen der neuen Verbindungsstraße (Dessauer Straße im Bereich des Berliner Platzes), der Park & Ride-Anlage und des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die für die Park & Ride-Anlage und die Verbindungsstraße (Dessauer Straße) prognostizierten Schallemissionen nicht zu einer Erhöhung der im Gutachten der Bahn ausgewiesenen Lärmvorbelastung an den einzelnen Immissionsorten führt, so dass keine Verschlechterung der vorherigen Situation eintritt. Für einen planungsrechtlich zulässigen Gebäuderiegel gegenüber dem Berliner Platz läge ebenfalls keine Erhöhung des vorhandenen Beurteilungspegels vor. Für diesen Gebäuderiegel wären jedoch aufgrund der Vorbelastung durch den Schienenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden entlang der Bahntrasse nicht von der Bahn zu finanzieren wären.

Laut Gutachten ist es vor allem wichtig, die nächtliche Vorbelastung durch den Schienenverkehr nicht zu erhöhen. Das Gutachten stellt fest, dass dies durch die Vorhaben – insbesondere auch durch die Park & Ride-Anlage – nicht passiert. Aus dem Gutachten lässt sich ableiten, dass auch von der Stellplatzanlage, die durch den neuen Bebauungsplan Nr. 41/2016 Bahnhofsumfeld I – 1. Änderung – Nördliches Gaswerksgelände planungsrechtlich vorbereitet wird, keine zusätzlichen nächtlichen Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, und zwar aus folgenden Gründen:

- Die baulichen Situationen zwischen der Park & Ride-Anlage am Berliner Platz und der gegenüber liegenden zulässigen Bebauung ist nahezu identisch mit der Situation, die durch die neue Stellplatzanlage gegenüber der Bebauung an der Dessauer Straße (Dessauer Straße 11a, 12, 13, 15, 16, 17, 18 und 21) entsteht. Weiterhin wird die

---

<sup>5</sup> Dip.-Ing. Gerd-Dieter Dox: Schalltechnisches Gutachten – Lärmimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld Luckenwalde“, Hennigsdorf 2002

neue Stellplatzanlage vom nächtlichen Verkehr, der ab ca. 4:15 Uhr beginnt und in erster Linie aus dem Park & Ride-Verkehr zum Bahnhof besteht, weitestgehend verschont bleiben, da in den frühen Morgenstunden zunächst die Stellplätze am Berliner Platz, die näher am Bahnhofszugang liegen, aufgesucht werden.

- Die vorhandene Bebauung an der Dessauer Straße ist bzw. sollte aufgrund des Anspruchs darauf mit passiven Schallschutzmaßnahmen ausgestattet sein, die für den im Jahr 1997 prognostizierten nächtlichen Lärmpegel konzipiert wurden.
- Tatsächlich hat sich gemäß der aktuellen Lärmkartierung<sup>6</sup> die Lärmbelastung bzw. die Verkehrsbelastung auf der Bahnstrecke anders entwickelt, als 1997 für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen prognostiziert wurde. Sowohl das Güterverkehrs- als auch das Fernverkehrsaufkommen waren 2017 deutlich geringer, als im Jahr 1997 für das Jahr 2010 prognostiziert. Vor allem ist der besonders lärmintensive Güterverkehr nicht wie 1997 prognostiziert zu mehr als zwei Drittel nachts auf der Strecke. Tatsächlich fahren deutlich weniger Güterzüge als prognostiziert auf der Strecke, mehr als die Hälfte davon fährt – entgegen der Prognose - in den Tagstunden.
- Insofern sind die passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden für deutlich höhere Schallimmissionspegel ausgelegt, als eingetreten sind.
- Die Schallimmissionsprognose für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwar insgesamt von einem etwas zu geringem Verkehrsaufkommen in der Dessauer Straße<sup>7</sup> ausgegangen, tatsächlich aber von einem deutlich zu hohem LKW-Anteil. Dieser wurde mit 5 % tags und 3 % nachts angenommen. Tatsächlich beträgt der Anteil von Fahrzeugen mit einer Fahrzeuglänge > 7 m lediglich 0,8 %.
- Das in der Schallimmissionsprognose angenommene Verkehrsaufkommen für die „lauteste Nachtstunde“ (von 5:00 – 6:00 Uhr) wurde mit 80 Kfz/Stunde durch die Verkehrserhebung bestätigt.

Aus diesen Gründen (weniger Güterverkehr auf der Schiene - insbesondere nachts -, weniger LKW-Verkehr, Straßenverkehr in der lautesten Nachtstunde entspricht der Annahme aus der Schallimmissionsprognose) kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichen.

#### 4.9 Klima / Luft

Bezüglich des Kleinklimas besitzt eine versiegelte Fläche wie die Parkplatzfläche selbstverständlich Nachteile gegenüber einer unversiegelten, mehr oder weniger vollständig begrünt Fläche. Darüber hinaus führt ein zusätzliches Parkplatzangebot lokal unweigerlich zu einem höheren Verkehrsaufkommen – soweit dieses nicht durch die Verkürzungen der Fahrten im Parksuchverkehr wieder aufgewogen werden. Global betrachtet dürften die Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität aber positiv sein, da durch das zusätzliche Parkplatzangebot das Park & Ride-Angebot verbessert wird, zusätzliche Pendler vom Auto auf die Bahn umsteigen und dadurch die gefahrene PKW-Gesamtfahrstrecke reduziert wird.

<sup>6</sup> Eisenbahn-Bundesamt: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3(30.06.2017)

<sup>7</sup> Stadt Luckenwalde, Verkehrsdatenauswertung Dessauer Straße, 6.9.-11.9.2017

## **II. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **5 Intention der Planung**

#### **5.1**

Ziele des Bebauungsplanes sind die Nachnutzung der ehemaligen Gaswerksfläche als öffentlicher Raum, die 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.

### **6 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 des Teils der Fläche vor, die besonders stark mit Altlasten belastet ist. 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 Versammlungssaal der Feuerwache, weitere Stellplätze benötigt. Die Parkplatzfläche dient ganz besonders auch für Bahnpendler als Park & Ride-Anlage. Die Attraktivität dieser Fläche für Bahnpendler ergibt sich aus der Auslastung der näher am Bahnhofszugang liegenden Park & Ride-Flächen am Berliner Platz und wird sich in Zukunft noch erhöhen, da die Deutsche Bahn AG den Wunsch hat, einen nördlichen Bahnhofszugang herzustellen, der dann den Fußweg von den Bahnsteigen zur Parkplatzfläche erheblich verkürzen wird.

Die historische Mauer entlang der Dessauer Straße und der Brandenburger Straße wird weitestgehend – unterbrochen von einigen Öffnungen als Zugang zur Parkplatzfläche – erhalten. Dies dient dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz und wird seitens der Denkmalschutzbehörde ausdrücklich begrüßt. Die Mauer dient darüber hinaus als nächtlicher Blendenschutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung an der Dessauer Straße.

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. Neben der typischen Erholungsnutzung dient die Grünfläche auch dem Stadtklima, trägt zum Stadtbild bei und besitzt wesentliche Biotopfunktionen. Gleichfalls soll eine Flächen für Feuerwehrübungs- und -wettkampfwert und angelegt und Calisthenics-Elemente integriert 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 Bahnanla-

ge bleibt Bestandteil der Planung. Die Erholungsfunktion der Grünfläche ergibt sich also auch aus dem Angebot für die zur Erholung beitragenden sportlichen Betätigung.

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 das 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 öffentliche 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 Ergebnissen des Scoping-Termins wird entsprochen.

## **7 Wesentlicher Planinhalt**

### **7.1 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. Keineswegs außer Kraft treten hingegen die Regelungen der Planfeststellungen gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz, auch wenn sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen.

#### **7.1.1 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 Nr. 1.1 allgemein zugelassen werden. Geschäfts- und Büronutzungen sollen aber auch möglich sein, deshalb können diese als Ausnahme zugelassen werden.

### 7.1.2 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 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.

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 2 wird eine Anhebung der Parkplatzfläche um bis zu einem Meter über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche ermöglicht. Damit wird einerseits gewährleistet, dass der für die Einkofferung der Kontaminationen erforderliche Aufbau möglich ist, andererseits wird eine Obergrenze für die Höhenlage der Parkplatzfläche festgesetzt.

### 7.1.3 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 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.

### 7.1.4 Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung der Gemeinbedarfsfläche und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt über den Hermann-Henschel-Weg, die Dessauer Straße und die 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. Aufgrund der umweltgefährdeten Stoffe im Boden ist ein Spielraum notwendig, um die Einkofferung nicht zu gefährden.

#### 7.1.5 Flächen , bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

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. 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 –wettkampfszwecken.

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 gelangen. Damit wird unterbunden, dass die im Boden vorhandenen Schadstoffe in das Grundwasser gespült werden.

#### 7.1.6 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 und Feuerwehrrübungsfläche“ sind mindestens 23 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“ nicht nur übernommen, sondern noch 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.

### 7.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Regenwasserrückhaltebecken und Feuerwehrwettkampffläche“ sind Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Totholz-, Sand- und Steinschüttungen herzustellen.

Angenommen wird, dass der Lebensraum ausgeglichen ist, wenn ein Lebensraum mindestens gleicher Größe und gleicher Qualität zur Verfügung steht. Daher wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen geschaffen.

Können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausreichend Versteckmöglichkeiten geschaffen werden sind weitere Maßnahmen, wie z. B. Umsetzen der Zauneidechsen in Ersatzhabitate die sich in räumliche Nähe des Geltungsbereiches befinden, zu ergreifen.

Mit der getroffenen Festlegung können die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden (vgl. Kapitel 4.6 „Artenschutz“).

## 7.2 Textliche Hinweise

### 7.2.1 Artenliste

Die Pflanzempfehlungen 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.

### 7.2.2 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.

### 7.2.3 Artenschutz

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

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbote bezüglich der Zauneidechse kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Vergrämung von Zauneidechsen in die neu geschaffenen Versteckmöglichkeiten.
- Zwischen März und Mitte Mai sind offensichtliche Ruhestätten zu entfernen.
- Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen unmittelbar nach der Winterruhe.
- Errichtung eines Folienzaunes um den neu zu schaffenden Versteckmöglichkeiten, um die vergrämten Zauneidechsen in der Fläche zu halten und ein Rückwandern zu verhindern.

- Errichtung von Bauzäunen, um ein Befahren der neu geschaffenen Versteckmöglichkeiten zu verhindern.

Vor Baubeginn ist ein Schutzkonzept mit den geeigneten Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming detailliert vorzulegen.

#### 7.2.4 Sanierungsgebiet Petrikirchplatz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Petrikirchplatz“. Die Satzung des Sanierungsgebietes trat am 07.03.1996 in Kraft.

#### 7.2.5 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die kommunalen Satzungen, zum Beispiel die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming, zu beachten.

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 7.3.1 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.

#### 7.3.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In der Planzeichnung werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Die umweltgefährdenden Stoffe stammen aus der ehemaligen Nutzung der Fläche durch das Gaswerk.

### 7.4 Flächenbilanz

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

Tab. 2: Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 41/2016 „Bahnhofsumfeld I 1. Änderung - nördliches Gaswerksgelände“

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **Stadtplanerische Auswirkungen**

Der Bebauungsplan dient der verkehrlichen Entlastung des Bahnhofsumfeldes durch die Reduzierung des Parksuchverkehrs, die sich aus dem zusätzlichen Stellplatzangebot ergibt, der Aufwertung des Gebietes durch die Gestaltung einer Grünanlage, dem Erhalt der „Luckenwalder Tafel“ als wichtige soziale Einrichtung und der Schaffung von Stellplatzmöglichkeiten für den benachbarten Einzelhandel. Er dient damit insgesamt der Aufwertung und der Stabilisierung des Gebietes

#### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Reduzierung des Parksuchverkehrs führt insgesamt zu einer Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen, auch wenn der Verkehr auf der Stellplatzfläche örtlich begrenzt einen geringen Immisionszuwachs an einzelnen Wohngebäuden verursachen dürfte. Die Gesamtschallimmission an diesen Wohngebäuden dürfte aber noch immer unterhalb der im Rahmen der Schallimmissionsprognose für den ursprünglichen Bebauungsplan und den im Rahmen der Planfeststellung für die benachbarte Bahnanlage angenommenen Belastung liegen. Dies ergibt sich sowohl aus dem gegenüber den Prognosen niedrigeren Aufkommen ans Schwerlastverkehr, als auch an dem niedrigeren Aufkommen an Güterverkehr auf der Bahnanlage. Besondere Bedeutung hat die Einkofferung und die sich daraus ergebene Demobilisierung der Altlasten. Diese Maßnahme dient insbesondere der Gefahrenabwehr. Die Gestaltung der Grünanlagen und die Maßnahmen für den Artenschutz gleichen die Versiegelung und die Vegetationsverluste aus.

#### **Soziale Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und sonstige soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit**

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Stadt Luckenwalde übernommen. Das Vorhaben wird aus den Fördermitteln des Stadt-Umland-Wettbewerbs finanziert. Die Schaffung von Planungsrecht durch den Bebauungsplan ist eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel.

## IV. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2016 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde 25. Jahrgang – 616. Ausgabe, Nummer 8 – Woche 16 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 18.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung gebilligt, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18. September 2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 25. Oktober 2017 ihre Stellungnahmen an die Stadt Luckenwalde einreichen. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 16.05.2018. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis 05.07.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2018 über die öffentliche Auslegung informiert. Die Unterlagen wurden gleichzeitig unter der Adresse

<https://www.luckenwalde.de/index.php?NavID=2625.318&La=1> in das Internet eingestellt.

### Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis 05.07.2018 öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_ über die im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschlossen, 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016, Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes.

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 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)** vom 29 . Juli 2009 (BGBl. IS. 2542) , das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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 PlanZV)**, 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.

---

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. Öffentliche Grünfläche**
  - 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 – 10jährliches 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 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 liegen, mit einer Grundfläche von je 5,0 m x 5,4 m zu gliedern. Innerhalb der Beete ist je ein Laubbaum zu pflanzen.
  - 4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 23 hochstämmige Laubbäume und 6 Sträucher zu pflanzen. Auf insgesamt 1800 m<sup>2</sup> 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Regenwasserrückhaltebecken und Feuerwehrwettkampffläche" sind Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Totholz-, Sand- und Steinschüttungen herzustellen.

**9. Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften**

- 9.1 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.

**10. Nachrichtliche Übernahme****10.1 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	Zweiggriffliger Weißdorn

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Padus avium</i> Gew.	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Ribes rubrum</i> Rote	Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fünffingerstrauch
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Phacelia</i>	Bienenweide
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Flecht-Weide

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

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

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

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	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, Amphibien, Reptilien (Zauneidechsen) und Waldameisen durchzuführen, um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europäischen geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie für sonstige geschützte Arten einzuhalten.

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbote bezüglich der Zauneidechse kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Vergrämung von Zauneidechsen in die neu geschaffenen Versteckmöglichkeiten.
- Zwischen März und Mitte Mai sind offensichtliche Ruhestätten zu entfernen.
- Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen unmittelbar nach der Winterruhe.
- Errichtung eines Folienzaunes um den neu zu schaffenden Versteckmöglichkeiten, um die vergrämen Zauneidechsen in der Fläche zu halten und ein Rückwandern zu verhindern.
- Errichtung von Bauzäunen, um ein Befahren der neu geschaffenen Versteckmöglichkeiten zu verhindern.

Vor Baubeginn ist ein Schutzkonzept mit den geeigneten Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming detailliert vorzulegen.

## 4. Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming zu beachten.

## 5. Sanierungsgebiet „Petrikirchplatz“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Petrikirchplatz“. Die Satzung des Sanierungsgebietes trat am 07.03.1996 in Kraft.