



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7033/2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	10.09.2019
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2019

Titel:

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44/2019 "Lidl-Markt Schützenstraße"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird gebilligt (Anlage 1 und 2).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 3) und der Begründung (Anlage 4) werden in der vorliegenden Fassung (Stand 27.08.2019) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, gleichzeitig werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erneut beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen: [nein]

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter Stadtplanungs-
amt

Sachbearbeiterin Stadtpla-
nungsamt

Erläuterung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde beschloss am 05.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Weiterhin wurde beschlossen, dass auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird. Im Nachhinein stellte sich für uns jedoch heraus, dass die Einholung von Informationen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes dienlich ist. Aufgrund dessen wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 03.04. - 10.05.2019 durchgeführt. Gleichzeitig wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit vom 03.04. - 18.04.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

In beiden Fällen wurden folgende Dokumente auf der Homepage der Stadt Luckenwalde zur Verfügung gestellt:

- amtliche Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 6 vom 26. März 2019)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 "Lidl-Markt Schützenstraße" als Anlage zur amtlichen Bekanntmachung
- Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, BBE Handelsberatung, Leipzig, 29. März 2019
- schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lidl Discountmarktes in der Schützenstraße 46 in 14943 Luckenwalde, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 22. Januar 2019
- Lageplan (inkl. Baumkartierung) Neubau Lebensmittel- und Drogeriemarkt Schützenstraße, Architekten 61, Heilbronn, 06. März 2019.

Ein Entwurf des Bebauungsplanes mit Planbild und Begründung war nicht Bestandteil der zur Verfügung gestellten Dokumente. Dieser wurde parallel erarbeitet und anschließend anhand der Stellungnahmen zum Teil konkretisiert.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt - Fachbereich Immissionsschutz - führte dazu, dass die schalltechnische Untersuchung bezüglich der parallelen Nutzung des Parkplatzes durch Mitarbeiter des Krankenhauses ergänzt wurde. Im Ergebnis sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung werden ebenfalls in der Begründung dargestellt.

In den Stellungnahmen des Landkreises Teltow-Fläming - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung - und der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird sich hingegen kritisch mit der Vereinbarkeit zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde auseinandergesetzt. Die Vereinbarkeit wird in der Abwägung zur Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) nochmals ausführlich abgehandelt.

Klärungsbedarf gab es bei dem erhöhten Stellplatzangebot auf dem Lidl-Parkplatz. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR bezweifelt die angespannte Parkplatzsituation im Bereich des Krankenhauses. Der Mangel an Stellplätzen für die medizinischen Einrichtungen wird jedoch auch in dem Parkraumkonzept Luckenwalde attestiert. In dem Konzept wird für die Behebung des Konfliktes ein gemeinsames Nutzungskonzept für den Lidl-Parkplatz zusammen mit einem Mobilitätskonzept für die Krankenhausmitarbeiter empfohlen. Unabhängig davon wurde die Anzahl der Stellplätze hingegen zu den Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung Stellplätze von 181 auf 163 reduziert. Der ermittelte Parkplatzbedarf für die gewerblichen Einrichtungen liegt zu Spitzenzeiten bei 113 Stellplätzen (Kunden, Mitarbeiter). Hinzu kommen 50 Stellplätze für Mitarbeiter des benachbarten Krankenhauses, um

den Parkdruck- und Parkplatzsuchverkehr in der Saarstraße abzuschwächen. Dieser Sachverhalt wurde auf Anregung vom Landesamt für Bauen und Verkehr gesondert in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Dabei kam man zum Ergebnis, dass durch die zusätzliche Nutzung des Parkplatzes keine Beeinträchtigungen bei den umliegenden Anwohnern zu erwarten sind.

Für den Bebauungsplan und das Planvorhaben wurde eine überschlägige Umweltprüfung von dem Büro Hackenberg durchgeführt. Auf Basis dieser Untersuchung werden auf freiwilliger Basis mehrere grünpflegerische Maßnahmen vorgesehen und deren Umsetzung mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Mit den Maßnahmen wird neben den städtebaulichen Zielstellungen auch das Ziel verfolgt, die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu kompensieren. Hierzu zählen:

- der Erhalt von Bestandsbäumen und des geschützten Bestandsbaumes sowie deren Ersatz - textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2,
- die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien - textliche Festsetzung Nr. 6.3,
- die Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden - textliche Festsetzung Nr. 6.4,
- die Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur - textliche Festsetzung Nr. 6.5 und
- auf freiwilliger Basis werden rund 32 Bäume (gegenüber 24 zu kompensierenden Bäumen) auf dem Grundstück ersetzend vorgesehen.

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens fortlaufend überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Luckenwalde durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Die Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Änderungen sind hier nicht zu erwarten.

Anlagen:

- Anlage 1: Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Anlage 2: Auswertung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ (Stand: 27.08.2019)
- Anlage 4: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ (Stand: 27.08.2019)