



*Bestandsicherung
Ergänzungsstandort
Frankenfelder Chaussee 7-9*

Sitzung des Fachausschusses für
Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt
am 06.08.2019 im Rathaus der Stadt Luckenwalde

Stand: 6. August 2019



Agenda

- Systematik des Baurechts
- Kommunale Bauleitplanung
- Vorbereitende Bauleitplanung
- Der Flächennutzungsplan
- Verbindliche Bauleitplanung
- Der Bebauungsplan
- Das Entwicklungsgebot

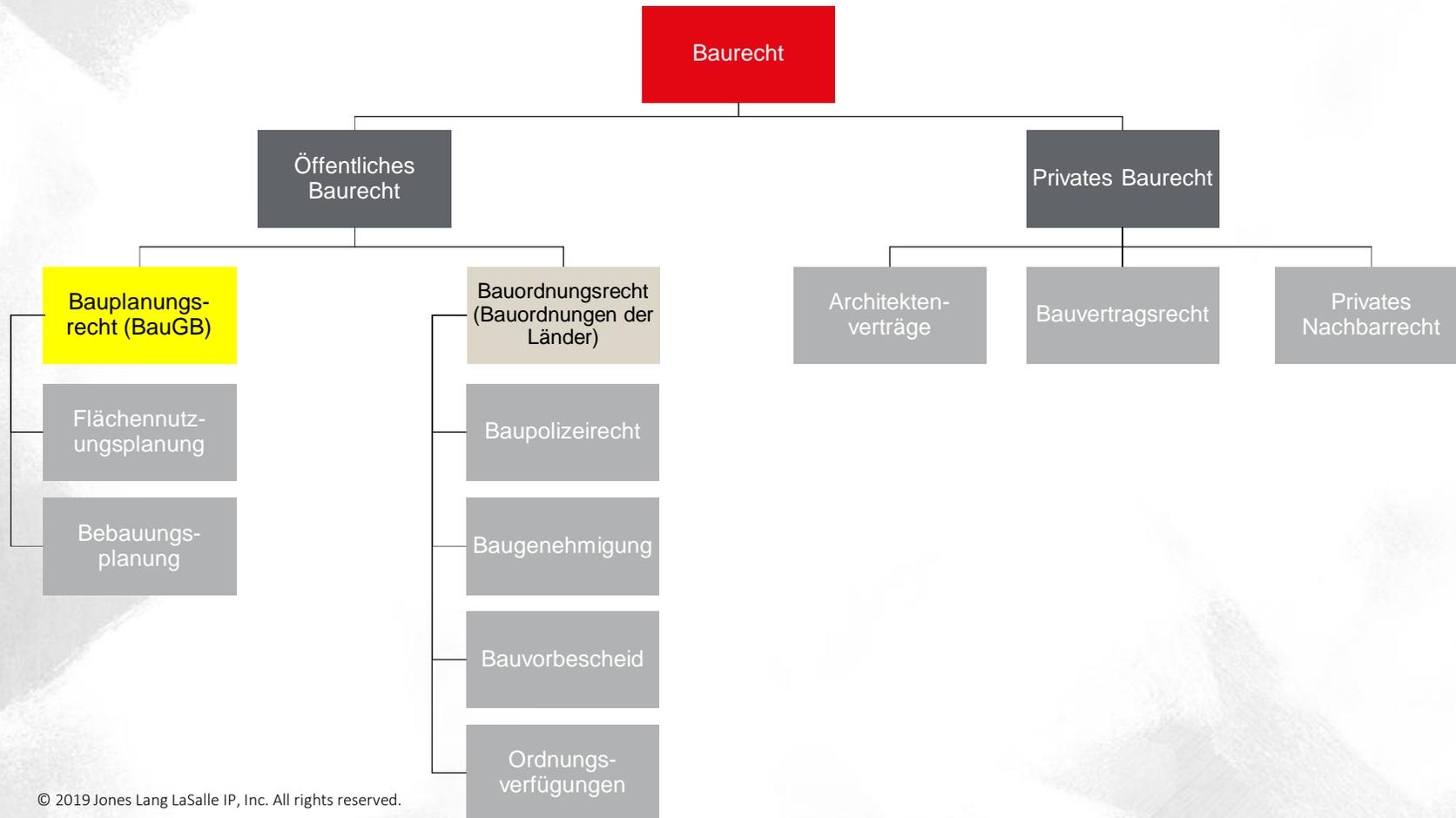
Agenda

- Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010/2012
- Ausgangssituation Baurecht Bestand
- Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Lösung Bestandssicherung

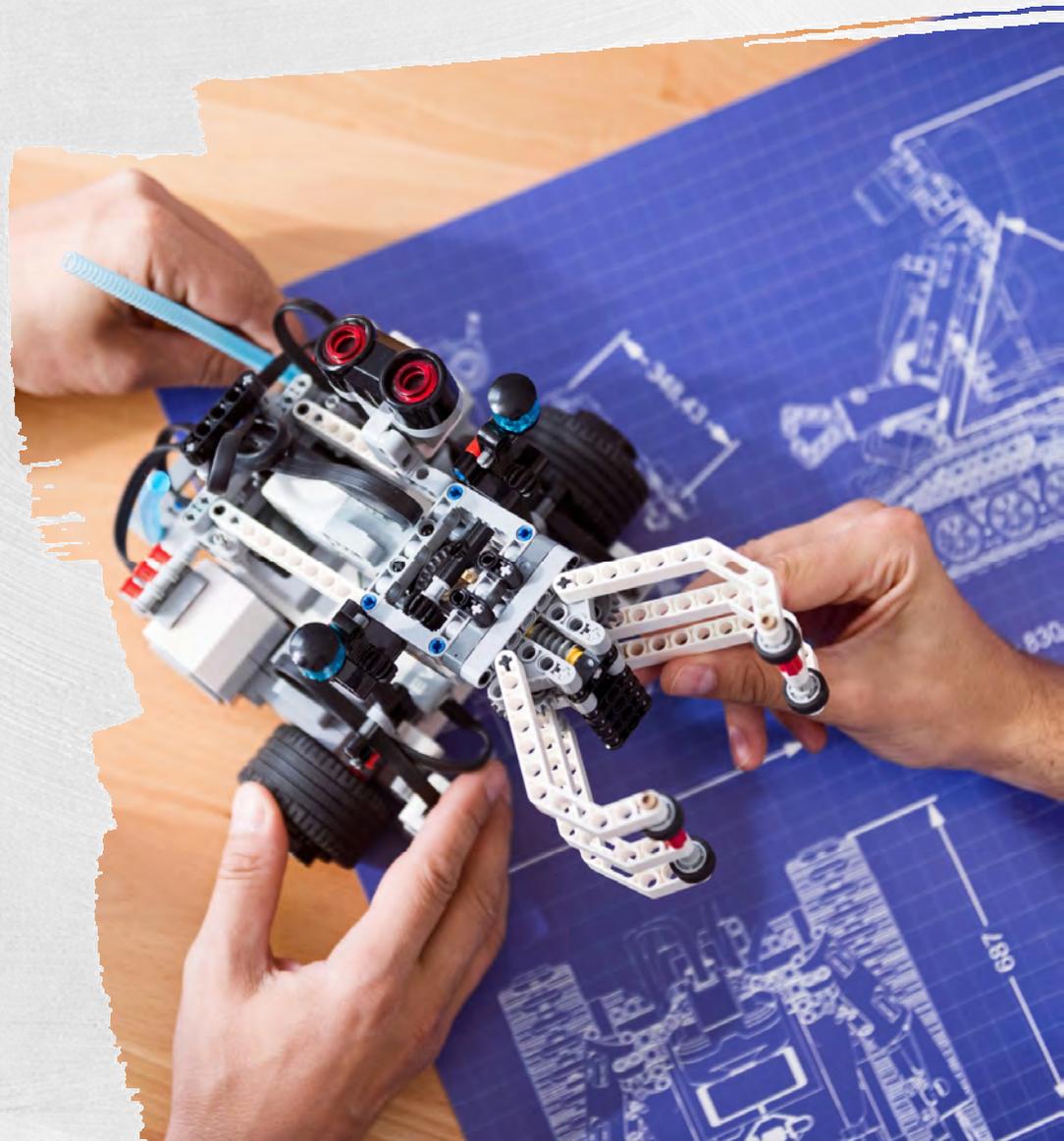
Systematik des Baurechts



Systematik des Baurechts

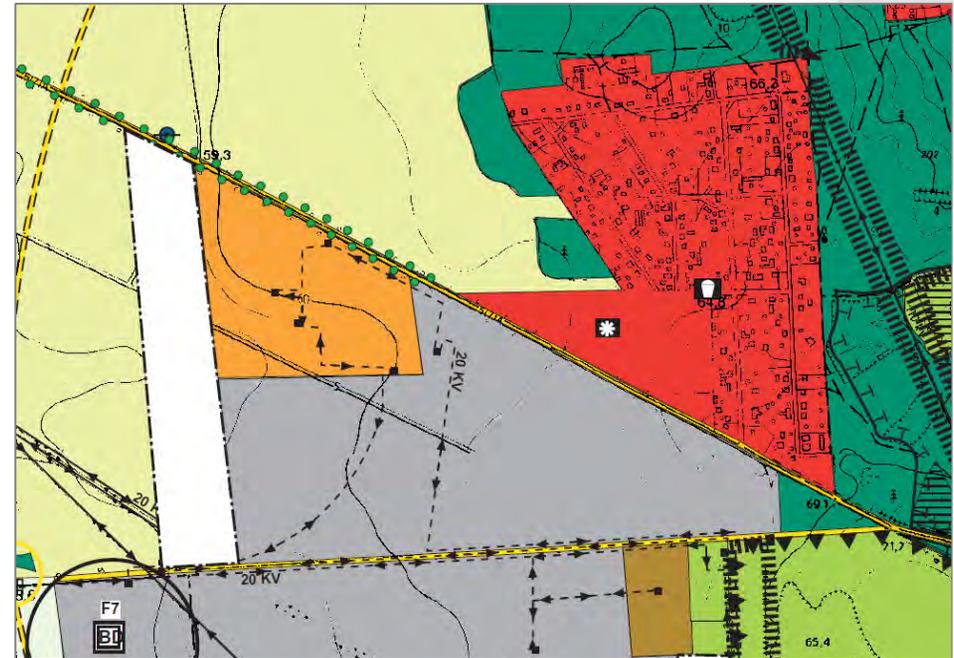


Kommunale Bauleitplanung



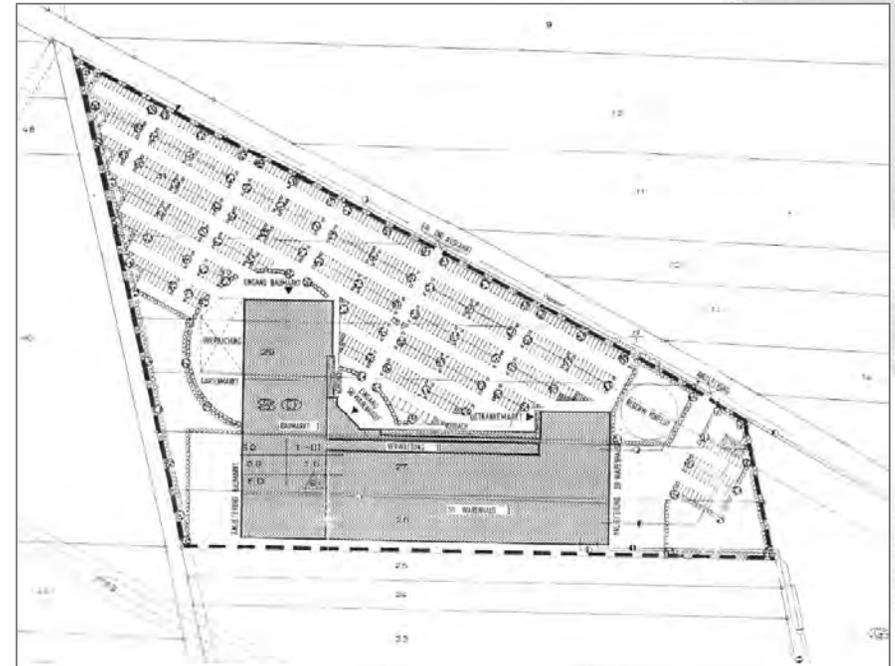
Vorbereitende Bauleitplanung - Der Flächennutzungsplan

- Aufstellung für das gesamte Gemeindegebiet
- Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung
- Darstellungsmöglichkeiten (§5 Abs. 2 BauGB)
 - Allgemeine Art der baulichen Nutzung = Bauflächen (vgl. § 1 Abs. 1 BauNVO)
 - > Wohnbauflächen
 - > Gemischte Bauflächen
 - > Gewerbliche Bauflächen
 - > Sonderbauflächen
 - Besondere Art der baulichen Nutzung = Baugebiete
 - Zentrale Versorgungsbereiche (NEU § 5 Abs. 2 Nr. 2 d BauGB)
 - Sanierungsgebiete (§ 142 BauGB)
- Nicht parzellenscharf (3-ha-Regel)
- Bindungswirkung nur gegenüber Städten, Gemeinden, Behörden, Ämtern



Verbindliche Bauleitplanung - Der Bebauungsplan

- § 8 Abs. 1 BauGB
- Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.
- Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen
- Mögliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Parzellenscharf
- Als beschlossene kommunale Satzung verbindlich für jedermann (Personen, Städte, Gemeinden, Behörden, Ämter)
- Vorhaben- und Erschließungsplan als besondere Art des B-Plans



Das Entwicklungsgebot



Das Entwicklungsgebot

- § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB:
Baubauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln

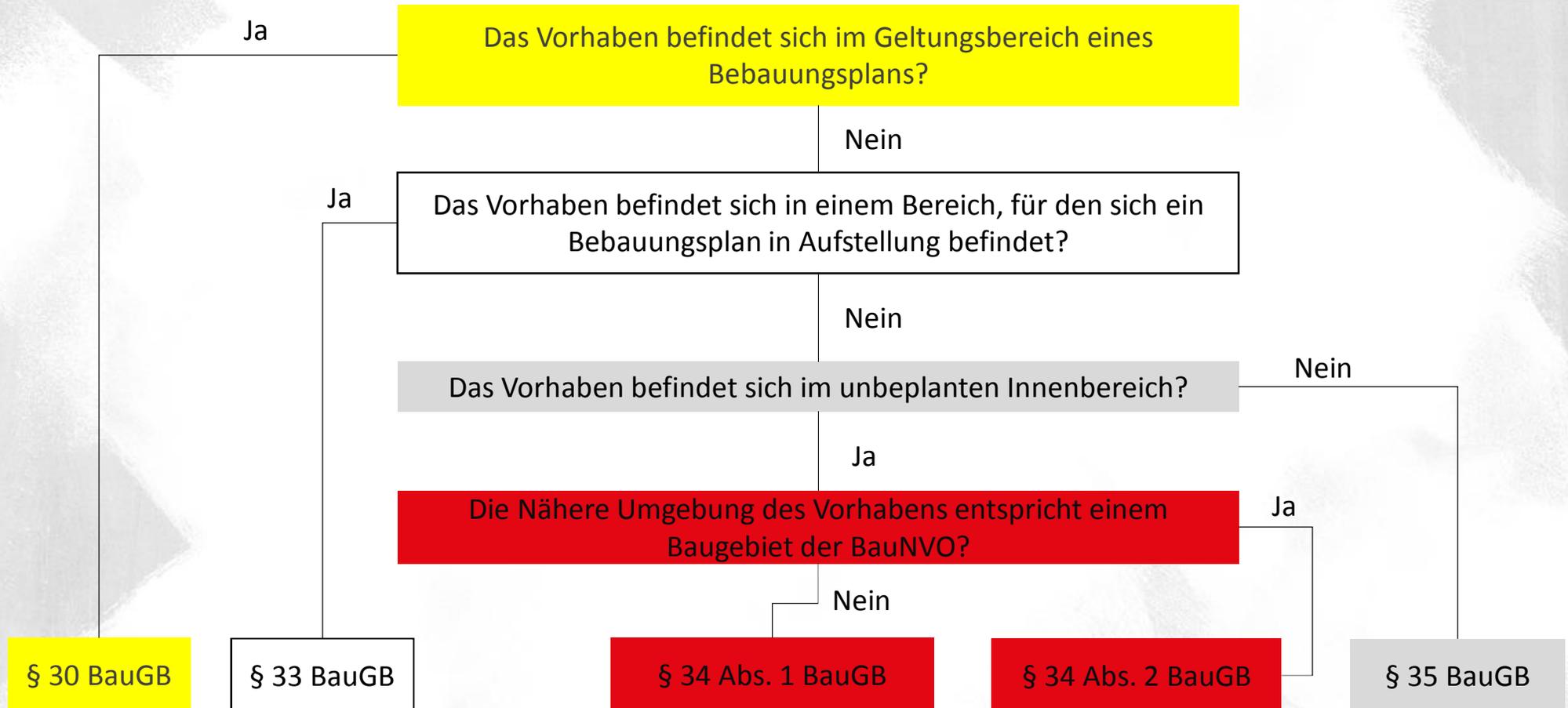


- Wenn die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, muss entweder der Flächennutzungsplan parallel geändert oder anschließend berichtigt werden, um dem Entwicklungsgebot zu genügen.
- In Luckenwalde wurde der VEP Nr. 4 „Holz-Hollander“ aus dem FNP entwickelt: SO großflächige Handelsbetriebe aus Sonderbaufläche S

*Bauplanungsrechtliche
Zulässigkeit von Vorhaben*



Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben



*Einzelhandels- und
Zentrenkonzept 2010/2012*



Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010/2012 (EHZK)

Grundstruktur zum Zentrenkonzept Luckenwalde



Zentrale Versorgungsbereiche

A-Zentrum Innenstadt Luckenwalde



B-Zentrum Nebenzentrum
EKZ Elsthal

B-Zentrum Nebenzentrum
Neue Beelitzer Straße

B-Zentrum Nebenzentrum
Käthe-Kollwitz-Straße

Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Einkaufszentren

Burg
(SB-Warenhaus)

Frankenfelder Chaussee
(Einkaufszentrum)

Nahversorgungslagen

Fontanestraße

Pestalozzistraße

Straße des Friedens

Schützenstraße-Ost

Schützenstraße-West

Kleine Weinbergstraße

Jüterboger Straße

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010/2012 (EHZK)



Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde



- Handlungsschwerpunkt 1:** Weiterentwicklung und Profilbildung der Innenstadt von oberster Priorität
- Handlungsschwerpunkt 2:** vorrangige Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen („Luckenwalder Liste“)
- Handlungsschwerpunkt 3:** Mittelzentrale Versorgungsfunktionen in Wechselwirkung zwischen Innenstadt mit den Ergänzungsstandorten Burg und Frankenfelder Chaussee
- Handlungsschwerpunkt 4:** Nahversorgungslagen – Funktion und Weiterentwicklung
- Handlungsschwerpunkt 5:** „Luckenwalder Nachbarschaftsläden“ – Definition und Zulässigkeit
- Handlungsschwerpunkt 6:** Ausnahmen für kleinteilige Fachgeschäfte, Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und Einzelhandel in Verbindung mit Handwerk / produzierendem Gewerbe
- Handlungsschwerpunkt 7:** Planungsrechtliche Absicherung der Angebotsstrukturen in den Ergänzungsstandorten
- Handlungsschwerpunkt 8:** städtebauliches Entwicklungskonzept - Instrumentarium des B-Planes gemäß §9 (2a) BauGB - vom politischen Willen der Kommune getragen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010/2012 (EHZK)



- Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 27.11.2012
- Städtisches Zentrenkonzept der schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche (ZVBs):
 - A-Zentrum Innenstadt
 - 3 B-Zentren
- Ergänzungsstandort Frankfelder Chaussee (EKZ):
 - kein ZVB
 - verfügt jedoch über gesamtstädtische/regionale Versorgungsfunktionen
 - ist wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen
- Konzentration auf Nachfragesegmente des großflächigen, autoorientierten, kurz- und langfristigen Bedarfs
- Unterstützung der zukunftsfähigen Weiterentwicklung von dessen Angebotsstrukturen durch die Stadt Luckenwalde

*Ausgangssituation Baurecht
Bestand*



Ausgangssituation Baurecht Bestand

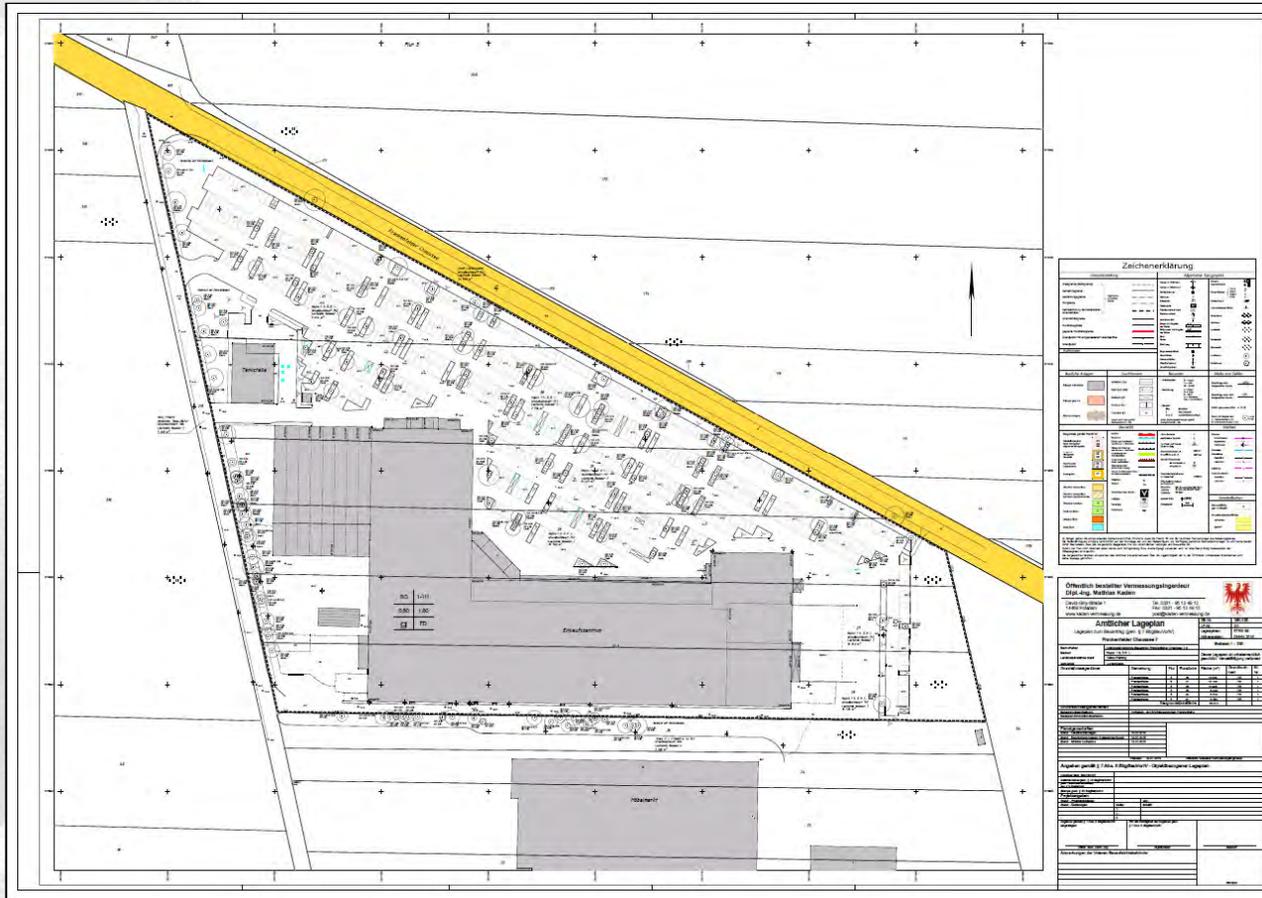


- **Aktuelle VKF-Definition gemäß Anlage 3, S. 34-36, vom Juni 2014 zum Einzelhandelserlass Brandenburg:**
- Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u.a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 bildet die Grundlage für die Erfassung der Einzelhandelsverkaufsflächen. Als Verkaufsfläche ist demnach grundsätzlich zu erfassen:
- Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände.
- Vorkassenzonen, Kassenzone, Eingangsbereich, Windfang.
- Außenverkaufsflächen, sofern nicht nur temporär genutzt (Außenverkaufsfläche).
- Einkaufswagenabstellbereiche innerhalb des Gebäudes.
- Auch Schaufenster(-bereiche) sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.
- Die Personalbewegungsfläche hinter den Bedientheken zählt zur Verkaufsfläche, auch in Bäckereien und Fleischereien. Dahingegen sind Zubereitungszonen / einsehbare Produktionsflächen nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen, sofern dort keine Waren preisausgezeichnet für den Kunden präsentiert werden.
- Kundenberatungsflächen, z.B. in Baumärkten oder Möbelhäusern, zählen zur Verkaufsfläche, da dort ein Verkaufsvorgang vorbereitet oder abgewickelt wird.
- Pfandräume innerhalb des Hauptgebäudes wie auch getrennt vom Hauptgebäude werden als Verkaufsfläche erfasst. Dabei wird derjenige Bereich aufgenommen, der vom Kunden begehbar ist, d.h. nicht die Flaschensortierung oder die Lagerräume.
- Verkaufsfläche, auf der keine Warenpräsentation stattfindet (z.B. Windfang, Vorkassenzone, s.o.), wird anteilig den Einzelsortimenten zugeschlagen.

*Bauplanungs- und
bauordnungsrechtliche
Lösung Bestandsicherung*



Amtlicher Lageplan



I. Änderung Bauplanungsrecht in Anwendung von Handlungsschwerpunkt 7 des EHZK:

- Verhandlung/Beschluss/Unterzeichnung neuer Städtebaulicher Vertrag (SBV) durch Stadt/derzeitigen Eigentümer:
 - Stadt stellt Aufhebung VEP Nr. 4/öffentliche Bekanntmachung bis zum 31.12.2019 nach Beschluss/Unterzeichnung SBV in Aussicht
 - Eigentümer verpflichtet sich zur anschließenden Einreichung Nutzungsänderungs-/Bauantrag Bestand bis max. 6 Monate danach
 - Stadt stellt nach dessen Prüfung gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Aussicht
 - Eigentümer verpflichtet sich zur Einhaltung einer max. Gesamt-VKF von 16.624 m²
 - Eigentümer verpflichtet sich zur Abgabe Verpflichtungserklärung Baulast 2,5 m-Streifen Nichterweiterung Hauptgebäude
 - dennoch Möglichkeit des Eigentümers zur Fortentwicklung des Nutzungskonzeptes und In-Aussicht-Stellung Stadt, nach Prüfung/Zustimmung Stadt, ggf. ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren einzuleiten
 - Stadt und Eigentümer gehen davon aus, dass die Außenerschließung des Grundstücks bereits erfolgt ist
 - Eigentümer verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung der Bushaltestelle und zur Überprüfung/Sicherung/Optimierung Parkplatz-Beleuchtung, Fahrrad-Stellplätze, Fußgängerquerungen, Wertstoff-Container-Standort
 - Eigentümer verpflichtet sich zur vollständigen Kostenübernahme VU, Grünordnungsplan, Vorprüfung Einzelfall, Schall-, Verkehrs-gutachten, etc.
 - ggf. weiterer SBV bei Notwendigkeit Weiterentwicklung Standort/Fortschreibung des EHZK mit anteiliger Kostenübernahme Eigentümer von 1/3
- Anschließend Aufhebung des VEP Nr. 4 durch die SVV/ortsübliche Bekanntmachung bis spätestens zum 31.12.2019
- Stattdessen Anwendung des § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) als neue bauplanungsrechtliche Grundlage

II. Änderung Bauordnungsrecht in Anwendung des SBV:

- Ausarbeitung/Einreichung Nutzungsänderungs-/Bauantrag Bestand durch den Eigentümer beim Lkr. Teltow-Fläming
- Prüfung/Erteilung der Nutzungsänderungs-/Baugenehmigung Bestand durch den Lkr. Teltow-Fläming

Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Lösung Bestandsicherung



III. Weitere Schritte/Terminplan

- | | | |
|---|------------|---|
| 1. Erste Besprechung Stadt Luckenwalde / JLL RAM Situation / Nutzungskonzept / Bestandsicherung | 18.02.2019 | ✓ |
| 2. Erste Besprechung Lkr. Teltow-Fläming / Stadt Luckenwalde / JLL RAM Lösung Bestandsicherung | 11.03.2019 | ✓ |
| 3. Zweite Besprechung Lkr. Teltow-Fläming / Stadt Luckenwalde / JLL RAM Lösung Bestandsicherung | 12.04.2019 | ✓ |
| 4. Versand des rechtsverbindlich unterschriebenen Städtebaulichen Vertrag an die Stadt | 19.06.2019 | ✓ |
| 5. Ausarbeitung/Einreichung Nutzungsänderungs-/Bauantrag beim Lkr. Teltow-Fläming | Aug. 2019 | |
| 6. Beschluss Zustimmung SVV zur Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages Stadt | Okt. 2019 | |
| 7. Beschluss SVV zur Aufhebung des VEP Nr. 4 „Holz-Hollander“ | Okt. 2019 | |
| 8. Erteilung Nutzungsänderung-/Baugenehmigung durch den Lkr. Teltow-Fläming | Okt. 2019 | |

Ihr operativer Partner

Stefan Woyde

*Director Technical Development
Asset Management*

Berlin
Stefan.Woyde@eu.jll.com





Thank you

Urheberrecht 2019 JLL. Alle Rechte vorbehalten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind zugunsten von JLL urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich zur Prüfung dieses Angebots genutzt werden. Alle Inhalte und Informationen verbleiben im Eigentum von JLL und sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung des Dokuments oder von Teilen davon ist nur insoweit gestattet, als dies zur Prüfung erforderlich ist. Eine Offenlegung oder Weitergabe an Dritte darf nicht ohne schriftliche Zustimmung von JLL erfolgen. Dieses Dokument basiert auf Quellen, die JLL für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Das Dokument enthält keine Zusicherungen oder Garantien, auf die eine Haftung gestützt werden könnte und ersetzt eine vom Empfänger selbst durchzuführende Prüfung nicht.

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.