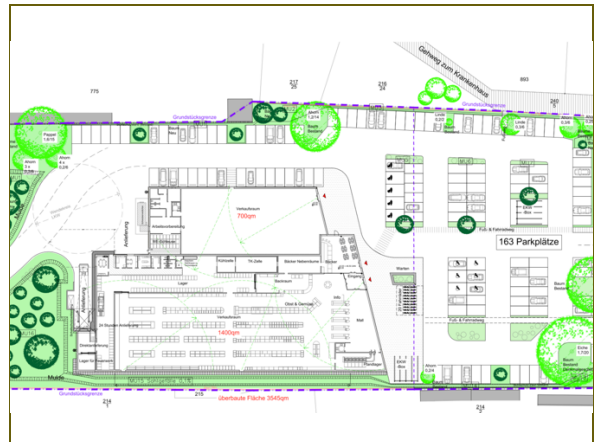


BEBAUUNGSPLAN NR. 44/2019 „LIDL-MARKT SCHÜTZENSTRASSE“

Für die Flurstücke 781 und 915 der Flur 14
Stadt Luckenwalde

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung:
Entwurf zur Durchführung
der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und
der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB
- 27. August 2019 -

Auftraggeber:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

An der Anhalter Bahn 4, 14979 Großbeeren

Tel. +49 33701-23-0

www.lidl.de

Bearbeitet durch:

Consilium GmbH

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 07 140

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: Luck0819-01

Datenstand: Februar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	6
1. Einführung	6
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
2. Planungsbindungen	7
2.1 Landesplanung	7
Konzentrationsgebot	8
Beeinträchtigungsverbot	8
Kongruenzgebot	8
Hersteller-Direktverkaufszentren	9
Integrationsgebot	9
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung	9
Zusammenfassende Bewertung	10
2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 2020	11
2.3 Flächennutzungsplan	11
2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde	13
2.5 Auswirkungsanalyse (Dezember 2018)	15
3. Planungskonzept	16
3.1 Planvorhaben	16
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	18
3.3 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels	18
3.4 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	22
II. Planinhalt	24
4. Art der baulichen Nutzung	24
4.1 Sonstiges Sondergebiet SO1	24
Zweckbestimmung	25
Allgemein zulässige Nutzungen	25
4.2 Sonstiges Sondergebiet SO2	31
Zweckbestimmung	31
Allgemein zulässige Nutzungen	32
5. Maß der baulichen Nutzung	35
5.1 Grundflächenzahl	35
5.2 Höhe baulicher Anlagen	35
Gebäudehöhe Oberkante (OK) über NHN	35
Technische Aufbauten	36
6. Weitere Arten der Nutzung	36
6.1 Stellplatzflächen	36
7. Überbaubare Grundstücksfläche	37
7.1 Sonderregelung für Einkaufswagen, Mülltonnen und Werbeanlagen	38
8. Immissionsschutz / Schallschutz	38
9. Grünfestsetzungen	41

10. Sonstige Festsetzungen.....	46
10.1 Geh-/Fahrrecht.....	46
10.2 Verkehr und Stellplätze.....	46
10.3 Ver- und Entsorgung.....	47
III. Umweltprüfung.....	48
11. Prüfung der UVP-Pflicht.....	48
12. Vorgesehene grünpflegerische Maßnahmen	49
13. Beeinträchtigung Schutzgüter.....	49
13.1 Schutzgut Mensch	49
13.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
13.3 Schutzgut Pflanzen.....	51
13.4 Schutzgut Tiere.....	52
13.5 Schutzgut Luft und Klima.....	53
13.6 Schutzgut Landschaft	53
13.7 Schutzgut Boden.....	54
13.8 Schutzgut Wasser.....	55
13.9 Schutzgut Fläche	55
13.10 Wechselwirkungen	56
13.11 Zusammenfassung.....	56
IV. Auswirkungen der Planung	59
14. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	59
14.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 BundesImmissionsschutzgesetz).....	59
14.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	59
14.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....	60
14.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung.....	60
14.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	61
14.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.....	61
15. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	62
16. Auswirkungen auf Gebäudebestand.....	63
17. Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung.....	63
18. Kosten und Finanzierung.....	64
IV. Verfahren.....	65
19. Bebauungsplanverfahren.....	65
19.1 Aufstellungsbeschluss	65
19.2 Aufhebungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 24/1998	65
19.3 Anpassungsbeschluss Flächennutzungsplan	65
19.4 Frühzeitige Beteiligung	66
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB.....	66

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	68
19.5 Öffentliche Auslegung.....	70
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.....	70
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	70
19.6 Satzungsbeschluss	70
20. Rechtsgrundlagen	70
V. Anhang	71
21. Luckenwalder Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.....	71
22. Pflanzenlisten 1 bis 3.....	72
23. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010	73
24. Auswirkungsanalyse (März 2019).....	74
25. Verkehrstechnische Untersuchung (November 2018)	75
26. Schalltechnische Untersuchung (Januar 2019)	76
27. Schalltechnische Untersuchung – Ergänzung (August 2019).....	77
28. Planung für die Grundstücksentwässerung (August 2019).....	78
29. Planungskonzept (August 2019)	79
30. Überschlägige Umweltprüfung (August 2019)	80

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010: Die Stadt Luckenwalde hat mit Stadtverordnetenbeschluss vom 27.11.2012 (Beschluss-Nr. B-5473/2012) das ›Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde‹ als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert die Stadt Luckenwalde die Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung.

Dies schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, dem weite Teile des Siedlungsgebietes zuzurechnen sind, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtskräftiger verbindlicher Bauleitpläne mit ein.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 strebt der Eigentümer eine den Abriss des bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes und den Neubau einschließlich Erweiterung auf rund 1.680 m² Verkaufsfläche sowie eine Ergänzung des Standortes um einen Drogeriefachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche an.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit der Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans geschaffen werden. Die Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 44/2019 steht in einem engen inhaltlichen Zusammenhang zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im nördlichen Stadtgebiet südlich des Geländes des KMG Klinikum Luckenwalde gelegen. Der Geltungsbereich umfasst das Areal zwischen der Schützenstraße und der Potsdamer Straße und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Luckenwalde (Katasterbezug: 27.11.2018; Fortführung des Liegenschaftskatasters):

- 781 der Flur 14
- 915 der Flur 14

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eingetragen.

Beide Flurstücke befinden sich im Privateigentum (Vorhabenträger).

Die Größe des Plangebiets beträgt 1,56 ha (Katasterbezug: 27.11.2018; 10.000 m² Flurstück 915 gemäß Fortführung des Liegenschaftskataster; 5.641 m² Flurstück 781 gemäß Grundbuch) und ist vorrangig geprägt durch eine großflächige Einzelhandelsnutzung, bestehend aus Lebensmittelmarkt samt Bäcker, auf dem Grundstück sowie mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Potsdamer Straße sowie Geschäftshäusern mit eingelagerten gesundheitlichen Einrichtungen (Ärzte, Praxen) und Einzelhandelseinrichtungen (Bäcker etc.).

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Landesplanung

LEP Hauptstadtregion (HR): Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde jüngst der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Zentralörtliche Funktion: In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Luckenwalde als Mittelzentrum festgeschrieben.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, für den eigenen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sicherzustellen. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.6 Absatz 4).

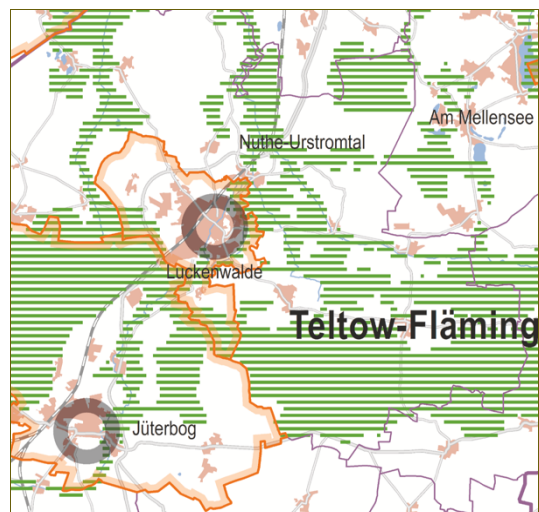


Abbildung 1: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Konzentrationsgebot

LEP HR Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.

Vereinbar: Die Stadt Luckenwalde wird mit dem LEP HR als Mittelzentrum und damit als zentraler Ort festgeschrieben. Das Planvorhaben ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.6 LEP HR.

Beeinträchtungsverbot

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Benachbarte zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR vorrangig die Städte Jüterbog, Beelitz, Ludwigsfelde und Zossen (alle Mittelzentrum).

Vereinbar: Die Reichweite des Planstandortes wird vorrangig durch die Anbieter der Nahversorgung bestimmt (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Drogeriefachmarkt). Gemäß Auswirkungsanalyse beschränkt sich das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes vorrangig auf das Stadtgebiet Luckenwaldes und Ortsteile der zum Mittelbereich gehörenden Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Das Einzugsgebiet des Drogeriemarktes bleibt ebenfalls auf den Mittelbereich beschränkt. Benachbarte zentrale Orte werden demnach durch das Projektvorhaben nicht beeinträchtigt.¹ Das Planvorhaben ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 3.8 LEP HR.

Kongruenzgebot

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Vereinbar: Die geplanten Einzelhandelsbetriebe treten vorrangig mit Betrieben der Stadt Luckenwalde in Wechselwirkung. Die Reichweite bleibt insoweit auf das Stadtgebiet Luckenwaldes mit seinen Stadtteilen sowie auf die zum Mittelbereich gehörende Gemeinde Nuthe-Urstromtal beschränkt. Sowohl der großflächige Lebensmittelmarkt als auch das Planvorhaben als Ganzes sind danach grundsätzlich mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot nach LEP HR vereinbar.

¹ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, Dezember 2018, Seite 46

Hersteller-Direktverkaufszentren

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist weder im Bestand vertreten noch im Rahmen der Umstrukturierung geplant.

Integrationsgebot

Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Absatz 2).

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 2.13 Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).

Vereinbar: Der geplante Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt führen jeweils vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR. Sie sind nach Ziel 2.13 Absatz 2 außerhalb zentraler Versorgungsbereich zulässig und mit dem Integrationsgebot vereinbar.

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Grundlage für Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die

verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Vereinbar: Mit der Auswirkungsanalyse (Dezember 2018) wird dargelegt, dass die Prognose der Umsatzherkunft für das Projektvorhaben aufzeigt, „(...) dass im Kerneinzugsgebiet sowie in den Zonen 2.1 und 2.2 des erweiterten Einzugsgebietes, die bezogen auf den Lebensmittelmarkt als einschlägiger Bezugsraum zu werten sind, maximal 17% des hier vorhandenen Marktpotenzials (rund 33,2 Mio. €) gebunden werden. Bezogen auf das gesamte abgegrenzte Einzugsgebiet (inklusive Zone 2.3) werden lediglich 9% des Marktpotenzials gebunden (...)“.² Das Planvorhaben bleibt damit deutlich unterhalb der gesetzten Obergrenze von 25% und ist damit mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR vereinbar.

Zusammenfassende Bewertung

Vereinbar: Die geplante Umstrukturierung des Lidl-Marktes und Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

So lautend auch die Bewertung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Stellungnahme vom 02. Mai 2019).

In der Zusammenschau entspricht der Bebauungsplan 44/2019 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Zusammenfassende Bewertung	
Standort	Erweiterung LM-Markt
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.11	✓
Beeinträchtungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓

Abbildung 2: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

² Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, Dezember 2018, Seite 47

2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der neue Regionalplan ›Havelland-Fläming 2020 (Regpl H-F 2020) vom 16.12.2014 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (S. 970 ff) in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Bis auf Weiteres liegen demnach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor (Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 15. Mai 2019).

Vorsorglich wird dennoch die Vereinbarkeit mit dem (unwirksamen) Regionalplan bewertet.

Das Plangebiet liegt nach Festlegungskarte bzw. Plansatz 2.2.2 (G) im ›Vorzugsraum Siedlung‹. In den Vorzugsräumen Siedlung sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet werden.

Nach Grundsatz 2.2.2 ist die gesamte Ortslage Luckenwaldes und damit auch das Plangebiet als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung ausgewiesen. In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Danach sind Angebote des Einzelhandels, wie das Planvorhaben, im Funktionsschwerpunkt zu konzentrieren und zu stärken.

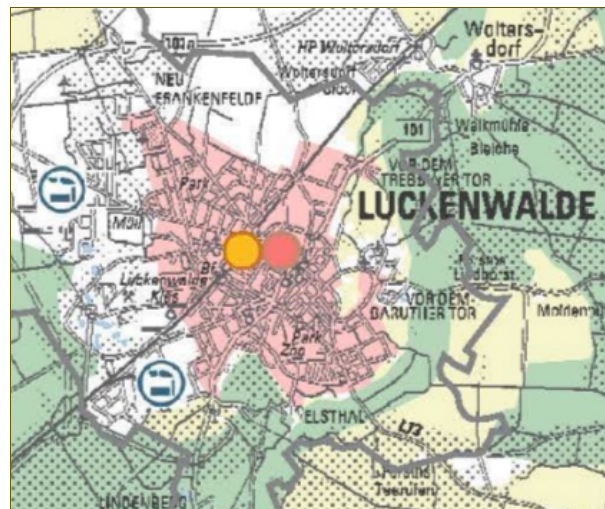


Abbildung 3: Planzeichnung Regionalplan Havelland-Fläming 2020, Auszug

Bewertung: In der Zusammenschau entspricht der Bebauungsplan 44/2019 den Zielvorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming 2020.

2.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Luckenwalde liegt ein festgestellter Flächennutzungsplan vor (Beitrittsbeschluss vom 12.09.2000, in Kraft getreten am 01. November 2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde vom 01. November 2001, Nr. 22 (Woche 44), Seite 8).

Wohnbaufläche & Mischbaufläche: Der vordere Grundstücksteil an der Schützenstraße wird als Mischbaufläche dargestellt, umfasst allerdings nur einen schmalen Streifen

entlang der Schützenstraße. Der anschließende Grundstücksteil wird dagegen vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bestandsbaukörper liegt gegenwärtig bereits in der Wohnbauflächendarstellung. Die avisierte Erweiterung des Standortes ist im Rahmen der Wohnbauflächendarstellung nicht mehr legitimierbar. Die Wohnbauflächendarstellung ermöglicht eine Entwicklung von Wohngebieten nach § 1 bis 4 Baunutzungsverordnung. Das für das Planvorhaben günstigstenfalls interpretierbare Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO ermöglicht lediglich Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen. Der geplanten großflächige Einzelhandelsbetrieb fällt nicht mehr unter den Begriff des „Ladens“.



Abbildung 4: Planzeichnung
Quelle: Flächennutzungsplan 2001 Auszug

Änderung FPlan: Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan als Sonderbaufläche ›Einzelhandel‹ berichtigt (siehe Anpassungsbeschluss, Kapitel 19.3).

Die nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 verankerte Forderung, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt sein darf, ist erfüllt:

- Die beabsichtigte Entwicklung des großflächigen Einzelhandels entspricht den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dieses wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedet und bestimmt bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung den Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gesamten Stadtgebiet. Es ist damit auch für die unverbindliche Bauleitplanung, wie den Flächennutzungsplan, verbindlich.
- Die aktuelle Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht der Baugenehmigung aus dem Jahr 2016, die im Rahmen der dargestellten Mischbaufläche vereinbar war. Diese Einzelhandelsnutzung soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes fortgeführt werden.

Der hinzutretende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb (Drogeriefachmarkt) ist in der Mischgebietsdarstellung allgemein zulässig und mit der Mischbauflächendarstellung ebenfalls vereinbar.

Entwickelt: Das Planvorhaben steht im Einklang mit den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Stadtgebiet und ist danach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 27.11.2012 mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedet (Beschluss-Nr. B-5473/2012) und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliche Entwicklungskonzept für die gesamtstädtische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung bestimmt.

In der Konsequenz liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept das mit § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie das für die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne planungsrechtlich zu berücksichtigende, von der Stadt beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept vor.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans 44/2019. Die darin verankerten Ziele und Zwecke für die Bauleitplanung können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

Bewertung Vereinbarkeit

Nahversorgungslage Schützenstraße sichern: Der Standort des Planvorhabens ist Bestandteil des Zentrumsystems der Stadt Luckenwalde. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 wird er als sogenannte ›Nahversorgungslage Schützenstraße West‹ (Lidl) aufgeführt. Es handelt sich um einen Verbundstandort mit der ›Nahversorgungslage Schützenstraße Ost‹ (ehemals Penny), der gemeinsam die Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Stadtrand sowie die Wohnquartiere östlich der Bahnlinie übernehmen soll.

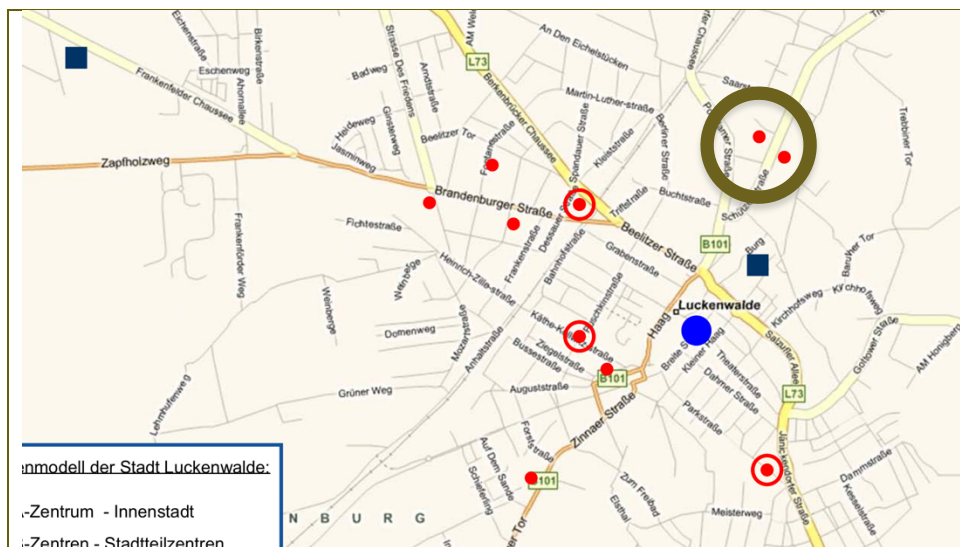


Abbildung 5: Zentralsystem Luckenwalde

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, Seite 66

Mit der Aufgabe des Penny bestehen aus dem Mengengerüst des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Verkaufsflächenpotenziale von rund 850 m² Verkaufsfläche³, die nunmehr in der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und geplanten Drogeriemarkt aufgehen. Hinzu tritt, dass die geplanten Flächendimensionierung des neuen Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes gängigen Marktentwicklungen der letzten Jahre entsprechen und im Mengengerüst des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes seinerzeit noch unberücksichtigt blieben. Mit modernen Konzepten lässt sich die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept beabsichtigte dauerhafte Nahversorgung für den Norden sichern.

Drogeriemarkt: Der Drogeriefachmarkt ist im Rahmen der Ausweisung als Nahversorgungslage zulässig, da Drogeriewaren nach der Sortimentsliste explizit als nahversorgungsrelevante Sortimente definiert werden, die wiederum an den Standorten der Nahversorgung, also auch an den Nahversorgungslagen der Schützenstraße, zu konzentrieren sind. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung war ein Drogeriemarkt im Verbundstandort der Nahversorgungslage Schützenstraße ansässig, der mit der Definition der Nahversorgungslage als Bestandteil vom Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definiert wurde. Beide Zielstellungen werden mit dem Planvorhaben fortgeschrieben.

Weiterentwicklung möglich: Unabhängig davon ist eine Weiterentwicklung und Ergänzung der Nahversorgungslage gemäß Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich (vgl. Seite 106), wenn diese

³ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, Dezember 2018, Seite 45

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen – ist durch Ausweisung als Nahversorgungslage gegeben,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen – ist gegeben,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes, Erreichbarkeit mit PKW, ÖPNV, Fuß, Rad) – ist gegeben,
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf den Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderen Nahversorgungslagen in Luckenwalde führen – ist gegeben aufgrund freien Verkaufsflächenpotenzialen aus der Aufgabe des Penny und Drogeriemarktes, sowie aufgrund geringer maximaler Umverteilungsquoten von 6,3% (vgl. Auswirkungsanalyse, Seite 46).

Im Ergebnis ist das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 vereinbar.

2.5 Auswirkungsanalyse (Dezember 2018)

Für das Planvorhaben wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde“ erstellt (Stand: 06. Dezember 2018).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass „(...) durch die Modernisierung und Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Stadt Luckenwalde oder Nachbargemeinden induziert werden. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Lebensmittelmarkt ist seit vielen Jahren in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Luckenwalde etabliert und ist in der Schützenstraße in integrierter Lage angesiedelt. Der Standort verfügt über eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit sowohl per Pkw als auch per Rad, ÖPNV und zu Fuß.
- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde aus dem Jahr 2010 wird dem Bestandsmarkt die Funktion einer Nahversorgungslage zugewiesen. Das Planvorhaben ist mit den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konform, sodass dieser Funktionszuweisung am Standort weiter entsprochen werden kann.
- Das Projektvorhaben weist weiterhin eine wesentliche Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf. Der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Drogeriewaren beträgt rd. 83%.

- Der Projektstandort übernimmt Grundversorgungsfunktionen für ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld im nördlichen Kernstadtgebiet. Der fußläufige Nahbereich des Standortes (500 m-Radius) weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 1.070 Einwohnern auf. Zudem werden wohnortnahe Versorgungsfunktionen neben dem Stadtgebiet von Luckenwalde auch für Ortsteile der Gemeinde Nuthe-Urstromtal sowie die Stadt Trebbin übernommen. Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes wird sich im Zuge des Ersatzneubaus und der Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich vergrößern.
- Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort kann umfassender der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Luckenwalde für die weiteren Gemeinden des Mittelbereiches entsprochen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Luckenwalde sowie angrenzenden Gemeinden können ausgeschlossen werden.
- Das Projektvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie des im 2. Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konform.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Projektvorhaben zur Verbesserung der qualitativen Nah- und Grundversorgung sowie zur Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen in der Stadt Luckenwalde beiträgt. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden (...).⁴

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Planvorhaben

Mittig im Plangebiet ist heute ein Bestandsbaukörper eines großflächiges Lebensmittelmarktes mit Bäcker mit rund 830 m² Verkaufsfläche gelegen. Dieser soll zugunsten eines Neubaus für den Lebensmittelmarkt mit Bäcker mit rund 1.680 m² (Lebensmittelmarkt, Bäcker) und einem neu hinzu tretenden Drogeriefachmarkt mit rund 800 m² Verkaufsfläche weichen.

Die der Schützenstraße zugewendeten Seite wird als Stellplatzanlage ausgebildet, die zusätzlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr der drei Betriebe und deren Mitarbeiter (ca.

⁴ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, Dezember 2018, Seite 48

113 Stellplätze) zusätzlich auch den erhöhten Stellplatzbedarf des benachbarten Krankenhauses und medizinischen Versorgungszentrums auf (50 Stellplätze). Diese werden vorrangig durch deren Mitarbeiter genutzt (3-Schichtbetrieb). Zu den Spitzenzeiten ist insgesamt von einem Bedarf von rund 163 Pkw-Stellplätzen auszugehen.

Die Hauptzu- und -abfahrt des Kundenverkehrs erfolgt weiterhin von der Schützenstraße aus. Ergänzend ist eine Zufahrt und Abfahrt von der Potsdamer Straße aus möglich, wird aber im Vergleich zur Schützenstraße eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Anlieferung wird vorrangig über die Potsdamer Straße erfolgen.

Der Gesamtbaukörper wird eingeschossig (Drogeriemarkt) und zweigeschossig (Lebensmittelmarkt) ausgebildet.

Der hintere, der Potsdamer Straße zugewandte Bereich dient der Erschließung und vorrangig der grünpflegerischen Nutzung und Ordnung sowie der Regenentwässerung.

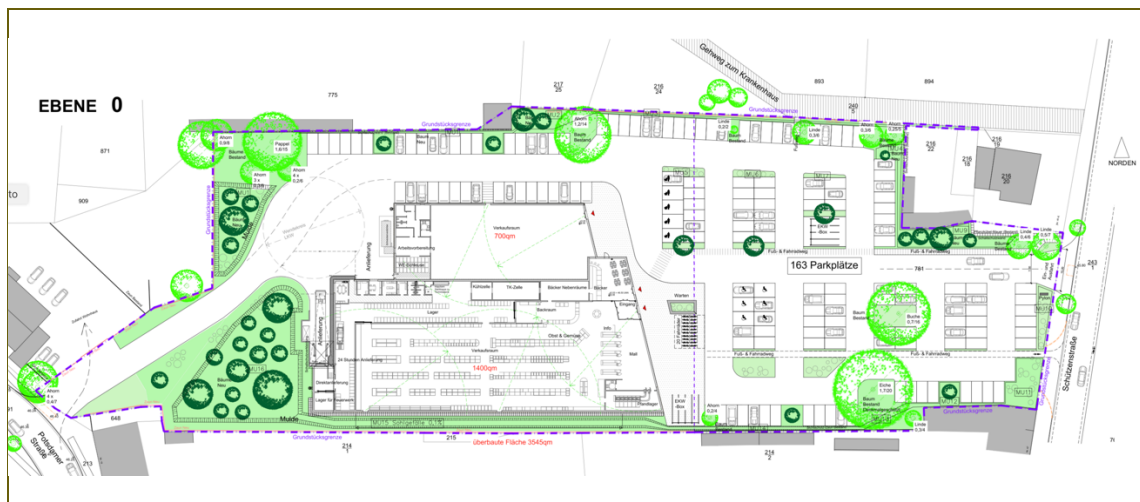


Abbildung 6: Planvorhaben
Quelle: Architekten 61, Entwurf Stand 27.08.2019

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Entwicklungskonzept: Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) formuliert die Stadt Luckenwalde ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet sowie für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung zentralen Versorgungsbereiches ›Innenstadtzentrum‹. Mit Beschluss vom 27.11.2012 (Beschluss-Nr. B-5473/2012) wurde es als städtebauliches Entwicklungskonzept für die gesamtstädtische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

Ziele: Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Leitlinien und Ziele für einzelne Einzelhandelsbereiche nach Abwägung planungsrechtlich verankert und umgesetzt.

Der Bebauungsplan dient den Zielstellungen,

- die Einzelhandelsentwicklungen sowie die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente vorrangig auf die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum“ und „Nebenzentren“ (EKZ Elsthal, Neue Beelitzer Straße, Käthe-Kollwitz-Straße) zu konzentrieren, um diesen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln (Konzentrationsziel) und
- zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die Nahversorgungslagen zu erhalten, zu stärken und – sofern mit dem Konzentrationsziel vereinbar – ihre Entwicklungsfähigkeit für nahversorgungsrelevanter Sortimente dauerhaft sicher zu stellen.

Weitergehende Ausführungen und Erläuterungen zu den vorstehend aufgeführten Planungszielen und zu den weiteren Ziel- und Ordnungsvorstellungen der Einzelhandelssteuerung können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

3.3 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels

Die Ziele für den vorliegenden Bebauungsplan sind in die Ziele und Umsetzungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2010) für die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung und gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung eingebettet. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere von Relevanz:⁵

- **Handlungsschwerpunkt 1 (Konzentrationsziel Hauptzentrum): Die Weiterentwicklung und Profilbildung der Innenstadt von Luckenwalde ist für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen von oberster Priorität. Eine attraktive**

⁵ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde, Stand November 2010; insbesondere Kapitel 8 Handlungsleitfaden, Seiten 103ff. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

Innenstadt sichert regionale Identität sowie Ausstrahlung und bildet die Grundlage zur Erschließung touristischer Potenziale. Der Einzelhandel besitzt eine Schlüsselrolle für eine attraktive Innenstadt. Frequenzen und Urbanität werden maßgeblich vom Einzelhandel geprägt. Folglich sind Einzelhandelsinvestitionen, die zu einer besonderen Atmosphäre und attraktiven Flair beitragen, vorrangig auf die Innenstadt zu lenken. Deren mittelzentrale Versorgungsfunktion sollte in Wechselbeziehung mit dem Nebenzentrum Käthe-Kollwitz-Straße und dem großflächigen Ergänzungsstandort „Burg“ wahrgenommen werden.

Luckenwalde als mittelzentrale Einkaufsstadt ist zukünftig zielgerichteter durch eine attraktive Innenstadt mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zu sichern. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um zukünftig Kundenströme gezielt in das A-Zentrum zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu entwickeln, eine Funktion die das A-Zentrum gegenwärtig nicht wahrnimmt. Für den lokalen und regionalen Standortwettbewerb ist die Weiterentwicklung des A-Zentrums von wesentlicher Bedeutung. Die Erschließung von Entwicklungspotenzialen in der Rudolf- Breitscheid-Straße und der Breiten Straße stärken die innerstädtische Entwicklung. Die Ausprägung multifunktionaler Angebotsstrukturen im A-Zentrum bedarf der Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten, einer Qualifizierung der Angebotsstrukturen und einer Abstimmung einzelhandelsbezogener und städtebaulicher Maßnahmen zur Attraktivierung des A-Zentrums.

- **Handlungsschwerpunkt 2 (Konzentrationsziel zentrenrelevante Sortimente): Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den B- Zentren vorbehalten.**

Die ortsspezifische Sortimentsliste „Luckenwalder Liste“ ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei die nachrangig gegliederten B-Zentren auch nur funktionsgerechte Betriebsformen und Größenordnungen aufweisen sollten, d.h. diese sind ihrer Ausstattung auf jeweils stadtgebietsbezogene Versorgungsfunktionen auszurichten. Entwicklungen in den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels dürfen die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche nicht einschränken.

- **Handlungsschwerpunkt 3 (Konzentrationsziel Ergänzungsstandorte): Mittelzentrale Versorgungsfunktionen werden in Luckenwalde in einer wechselseitigen**

Standortentwicklung, zwischen Innenstadt und Ergänzungsstandort Burg und dem Ergänzungsstandort Frankenfelder Chaussee wahrgenommen.

Die Ergänzungsstandorte erfüllen wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Luckenwalde. Sie greifen jene Entwicklungsperspektiven auf, die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich und funktional nicht umsetzbar sind. Vor diesem Hintergrund ist eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstruktur der Einzelhandelsstandorte Burg und Frankenfelder Chaussee zu unterstützen. Für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht beschnitten werden. Der Nachweis einer zur Innenstadt verträglichen Weiterentwicklung ist deshalb zwingend zu führen.

Der Einzelhandelsstandort Burg ist ein integrierte Lage und ist insofern gegenüber dem Einzelhandelsstandort an der Frankenfelder Chaussee zu präferieren. Die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Frankenfelder Chaussee soll ausschließlich auf nicht-zentrenrelevante Sortimente begrenzt werden.

- **Handlungsschwerpunkt 4 (Konzentrationsziel Nahversorgungslagen; nahversorgungsrelevante Sortimente): Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.**

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der weitläufigen Stadtstruktur von Luckenwalde sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen sind weitgehend begrenzt auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich.

- Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen ist möglich wenn diese:
 - eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
 - eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,

- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Luckenwalde führen.

In peripheren Ortsteilen und kleineren Wohngebietslagen kann durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden, folglich unterstützt die Stadt Luckenwalde auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

➤ **Handlungsschwerpunkt 5: Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.**

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 100 m² liegt, bzw. ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Luckenwalde. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Luckenwalder Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen über 100 m² sind dagegen für die Stadt Luckenwalde bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 32% aller Einzelhandelsbetriebe (aktuell 128 Einzelhandelsbetriebe) in Luckenwalde verfügen über eine Verkaufsfläche > 100 m². In der Luckenwalder Innenstadt verfügen nur 24% (13 Anbieter) der aktuell ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche ab 100 m².

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches (800 m²) entspricht der Größendimensionierung von geschützten Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im unmittelbaren Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen (und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommene Nahversorgungslagen) auszuschließen.

Die weiteren Handlungsschwerpunkte bzw. Entwicklungsziele für das Stadtgebiet sowie ausführliche Erläuterungen zu den vorstehenden Konzentrationszielen können dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 entnommen werden.

3.4 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Städtebauliches Ziel: Die mit den Festsetzungsempfehlungen verbundenen Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen. Bei der Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums, der Nebenzentren und Nahversorgungslagen andererseits handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums (A-Zentrum) und der Nebenzentren (B-Zentren) werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Um die damit verbundenen Zielstellungen erreichen zu können, ist ihnen künftig der Vorrang gegenüber anderen Standorten des Siedlungsgebietes einzuräumen.
- Gleiches gilt für die Nahversorgungslagen gegenüber den Standorten des weiteren Stadtgebietes, wie etwa Gewerbegebiete. Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.
- Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Verwertungsmöglichkeiten: Für die Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ›Innenstadtzentrum‹ wurden in die Abwägung zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

- Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen.
 - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Stadt ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die

ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums (A-Zentrum), der Nebenzentren (B-Zentren) und Nahversorgungsanlagen, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Den Nebenzentren, Nahversorgungsanlagen und Ergänzungsstandorten werden für den Erhalt ihrer Wettbewerbsfähigkeit – sofern erforderlich und mit den Zielstellungen für das Hauptzentrum und jeweils anderen Nahversorgungsstandorten vereinbar – Entwicklungsspielräume bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, die marktübliche und auf die reine Nahversorgungsfunktion abgestimmte Betriebskonzepte ermöglichen.
- Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die Obergrenzen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.
- Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen möglich.
- Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der empfohlenen Obergrenzen weiterhin zulässig.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44/2019 wurden intensiv mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

II. PLANINHALT

4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO1

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels.**
- 1.2 Allgemein zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Nebenbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.680 m².**
- 1.3 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Luckenwalder Liste“ sind in einem Gesamtumfang von maximal 320 m² Verkaufsfläche zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 sowie Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Teilflächen der Flurstücke 915 der Flur 14 (Katasterbezug: Dezember 2018)
- Standort: Lebensmittel-Discountmarkt (Lidl) mit Bäcker

Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom 07.05.2001 (BA 63/06/03126/00) wurde ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² (Verkauf, Kassenzone, Schleuse Eingang/Ausgang) genehmigt. Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom 31.05.2016 (BA 63/02/00063/16) wurde die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters samt Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 823,37 m² (Verkauf, Eingang) genehmigt.



Abbildung 7: Schützenstraße
Quelle: Consilium GmbH

Zweckbestimmung

Die Festsetzung Nr. 1.1 als sonstiges Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt. Der Sonderstandort im Baugebiet SO1 dient prioritätär der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters mit Bäcker mit einer zukünftigen Verkaufsfläche, die einer Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb entspricht.

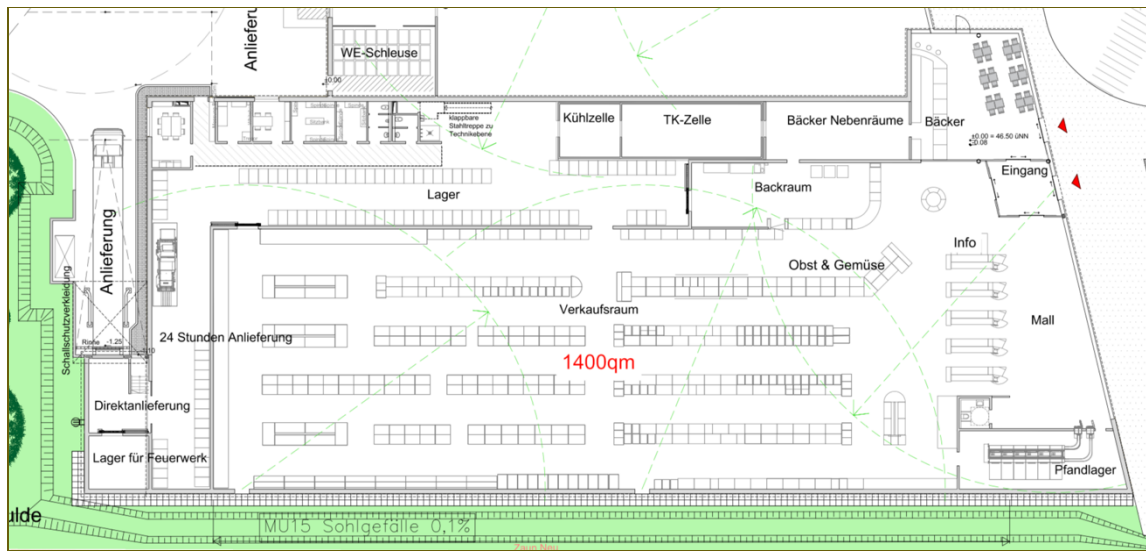


Abbildung 8: Lebensmittelmarkt und Bäcker
Quelle: Architekten 61, Stand 27.08.2019 (Auszug)

Allgemein zulässige Nutzungen

Anlagentyp

Lebensmittelmarkt mit Nebenbetrieb: Das Vorhaben des SO1 bildet einen eigenständigen Anlagentypen, bestehend aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discountmarkt) mit einem in dessen Gebäude angesiedelten Lebensmittel-Handwerksbetrieb bzw. Nebenbetrieb (z.B. Bäcker). Letzterer agiert zwar auf baulich abgetrennter Fläche mit eigenem Eingang, es handelt sich jedoch betrieblich-funktionell nicht um ein eigenständiges, von den anderen Nutzungen unabhängiges Vorhaben. Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 - 4 C 3.03 sowie OVG NRW, Urteil vom 29.05.2013 - 10A 1144/11):

- Die Gesamtverkaufsfläche soll durch den Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discounter) geprägt werden. Die vom kleinflächigen Betrieb in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück.
Das Warenangebot steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittel-Discounters, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von untergeordneter Bedeutung.
Aus der Sicht des Verbrauchers wird der Betrieb als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.
Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein können.
- Gegenstand des Bauantrages ist ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieb), das als solches auch realisiert werden soll. Diesgeartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.05.2013 - 10A 1144/11 sowie OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber dem zweiten Teilbereich (Teilgebiet SO2) bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die sowohl baulich als auch von ihren betrieblich-funktionellen Abläufen unabhängig von dem anderen Anlagentypen (Teilgebiet SO2) ist und damit selbstständig genehmigungsfähig wäre.

Erforderliche Feingliederung

Nahversorgungsfunktion: Der Anlagentyp ist Bestandteil des Nahversorgungsstandortes „Schützenstraße West/Ost“. Dessen Versorgungsfunktion als Nahversorgungsstandort für den nördlichen Stadtrand sowie die Wohnquartiere östlich der Bahnlinie ist nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 dauerhaft zu erhalten und sicherzustellen (Seiten 63 und 85).

Marktgerechte Erweiterung: Dem Lebensmittelanbieter ist weiterhin eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen, um sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Dies schließt auch eine maßvolle Erweiterung mit ein – dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Zielstellungen für das Hauptzentrum, die Nebenzentren und die Standorte der Nahversorgung nicht beeinträchtigt werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn folgende Zulässigkeitskriterien eingehalten werden:

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen ist möglich wenn diese:

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Luckenwalde führen.

Abbildung 9: Entwicklung und Ergänzung

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, Seite 106

Die genannten Kriterien werden für den Standort des Planvorhabens erfüllt:

- **Eigenständige Nahversorgungsfunktion** wird für den Standort „Schützenstraße West/Ost durch Aufnahme in das Nahversorgungskonzept des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 attestiert.
- **Integrierte Lage/zentrale Lage** liegt durch die Verortung inmitten des Siedlungsgebietes sowie inmitten der Wohnquartiere des nördlichen Stadtrandes und östlich der Bahnlinie vor (Seite 85). Im weiteren nördlichen Stadtgebiet ist kein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig.
- **Keine negativen Auswirkungen** sind nach der Einschätzung der Auswirkungsanalyse (Dezember 2018) zu erwarten.

Angesichts seiner Bedeutung für die Nahversorgung ist zwar die marktgerechte Entwicklung weiterhin sicherzustellen, jedoch ohne die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 für das Hauptzentrum, die Nebenzentren und die Standorte der Nahversorgung zu konterkarieren, um deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen. Mit der Auswirkungsanalyse 2018 wurden die Wechselwirkungen einer marktgerechten Erweiterung des Lebensmittelmarktes geprüft und städtebaulich bewertet. Danach ist eine Erweiterung grundsätzlich vertretbar. Negative Wechselwirkungen für das Hauptzentrum, die Nebenzentren und die Standorte der Nahversorgung nicht zu erwarten bei einer

- maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.680 m² (Lebensmittelmarkt mit Nebenbetrieb) und
- maximalen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 320 m².

Vereinbarkeit Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Die festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt weicht von den seinerzeitigen Empfehlungen des

Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 ab, für den Verbundstandort der beiden Nahversorgungslagen ›Schützenstraße West‹ und ›Schützenstraße Ost‹ (ehemals Penny) eine Festschreibung des Bestandes vorzunehmen. Aus der Aufgabe des Penny resultiert ein Verkaufsflächenpotenzial von rund 850 m² Verkaufsfläche⁶, das nunmehr in der Erweiterung des Lebensmittelmarktes aufgeht. Mit einer Erweiterung von rund 780 m² Verkaufsfläche entspricht das Planvorhaben den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Negative städtebauliche Auswirkungen bleiben gemäß der Auswirkungsanalyse (Dezember 2018) ebenfalls aus. Damit steht das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: Die in der Auswirkungsanalyse bestimmte Gesamtverkaufsfläche ist aus drei städtebaulichen Erwägungen heraus als Obergrenze festzulegen:

- Zum Ersten ist die Nahversorgungsfunktion des Hauptzentrums mit seinen periodischen Angeboten zu erhalten und weiter zu entwickeln (vgl. Handlungsschwerpunkt 1). Insbesondere mit dem dort ansässigen Lebensmittelmarkt (Rewe) und dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker und Fleischer, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Hauptsortimenten eines Lebensmittel-Discounters. Mit der Auswirkungsanalyse wurde konstatiert, dass negative Auswirkungen für den Lebensmittelmarkt sowie die kleinflächigen periodischen Anbieter des Hauptzentrums bei dieser Obergrenze ausbleiben.
- Zum Zweiten dient die Obergrenzenfestlegung dem Ziel, die weiteren Nahversorgungsstandorte des Stadtgebietes (Nebenzentren, Nahversorgungslagen) zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren (vgl. Handlungsschwerpunkt 4). Höhere Verkaufsflächen bergen das Risiko von Kaufkraftabschöpfungen zulasten der Nahversorgungsstandorte und sollen daher mittels der Obergrenzenregelung unterbunden werden.
- Die Ergänzungsstandorte Burg und Frankenfelder Chaussee dienen als übergeordnete mittelzentrale Versorgungsstandorte und sind zu erhalten und zu entwickeln (vgl. Handlungsschwerpunkt 3). Insbesondere die SB-Warenhäuser führen Lebensmittel als Hauptsortiment und stehen von allen Betrieben der Ergänzungsstandorte im größten Wettbewerb zum geplanten Lebensmittelmarkt. Ein Ausbau des Standortes Schützenstraße über die Obergrenze hinaus würde diese Zielstellung konterkarieren.

Die Gesamtverkaufsfläche von 1.680 m² Verkaufsfläche beinhaltet bereits die Verkaufsfläche für den weiterhin ergänzenden kleinteiligen Betrieb (z.B. Bäcker), siehe Urteil OVG NRW

⁶ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, Dezember 2018, Seite 45

vom 29.05.2013. Im Rahmen dieser Obergrenze bleibt auch grundsätzlich eine andere Verkaufsflächenaufteilung zwischen Hauptbetrieb und Nebenbetrieb möglich (Flexibilität), sofern die vom kleinflächigen Betrieb in Anspruch genommene Fläche deutlich hinter derjenigen des Hauptbetriebs zurück bleibt.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente: Die Verkaufsflächenobergrenze von 320 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 leitet sich aus den Sortimentsprofilen der von Lebensmittelmärkten für Luckenwalde avisierten Marktgrößen von 1.500-1.600 m² Verkaufsfläche sowie aus den nach erfolgter Bestandserhebung im Landkreis von Lebensmittel-Discountern dieser Marktgröße üblicherweise geführten Sortimentsanteile ab (aufgerundet auf volle 10 m² Verkaufsfläche; Stand: Januar 2019). Bei diesen Lebensmittel-Discountern erfahren zentrenrelevante Sortimente mit 320 m² die höchste Ausprägung. Die für Luckenwalde spezifische Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente beträgt danach 320 m² Verkaufsfläche und wird der Festsetzung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Das Zugrundelegen dieser Obergrenze dient zugleich dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, den Nahversorgungsstandort dauerhaft zu sichern und damit auch Nachfolgebetreiber nach einem etwaigen Rückzug des aktuellen Betreibers mit einschließt. Da die Betreiber mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den zentrenrelevanten Sortimenten vorsehen, wird mit der für Luckenwalde üblichen Obergrenze von 320 m² sichergestellt, dass Betreiberwechsel im Rahmen der Festsetzung möglich bleiben. Der geplante Betrieb im vorliegenden Bebauungsplan verbleibt knapp unterhalb dieser Obergrenze (gemäß Vorhabenträger und Konzept).

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Luckenwalde unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Städtebauliche Begründung

Zentrenrelevante Sortimente: Zentrenrelevante Sortimente sind für zentrale Versorgungsbereiche wie das Hauptzentrum prägend, da sie u.a. für die Herausbildung von Magnetfunktionen, für einen attraktiven Branchenmix sowie für die Erhaltung und Entwicklung einer Fachhandelsvielfalt erforderlich sind und in diesem Zusammenspiel die Attraktivität des gesamten Hauptzentrums bestimmen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind daher unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ (vgl. Handlungsschwerpunkte 1 und 2; weiterführende Erläuterungen siehe Kapitel 3.3) und in abgestufter Ausprägung entsprechend

den zugewiesenen Versorgungsfunktionen auch in den Nebenzentren zu konzentrieren (vgl. Handlungsschwerpunkt 2).

Eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Hauptzentrums und der Nebenzentren gefährden dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da

- die zukünftig rückläufige Nachfrage nur noch begrenzte warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale für die Bestandsbetriebe oder Ansiedlungspotenziale für zusätzliche Betriebe in den Zentren ermöglicht.
- in den Zentren ansässige Magnetangebote ihrer Frequenzstärke beraubt werden, von der nicht nur die Magnetanbieter selbst, sondern zugleich auch die hiervon abhängigen kleinteiligen Anbieter betroffen wären.
- hierdurch künftige Ansiedlungspotenziale der Zentren verringert werden.
- für den zu erhaltenden und künftig weiter zu entwickelnden kleinteiligen Fachhandel die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionierung erneut spürbar eingrenzt werden würden.
- Kaufkraftabflüsse, die bislang von Standorten außerhalb der Stadt gebunden werden, durch eine verstärkte Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in die Zentren umgelenkt werden sollen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 (sowie die Auswirkungsanalyse 2018) hat gezeigt, dass das Hauptzentrum mittlerweile Funktionsverluste aufweist. Um fortgesetzten Funktionsverlusten entgegenzuwirken, sind zentrenrelevante Sortimente konsequent unabhängig von ihrer Größe in das Hauptzentrum zu lenken und außerhalb des Hauptzentrums ist eine Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten zu unterbinden. In der Zusammenschau der Analyse ist die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere mit Blick auf die zukünftig rückläufige Nachfrage anfällig gegenüber

- der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und
- der Verlagerung von in den zentralen Versorgungsbereichen bestehender Betreiber mit zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und
- der Erweiterung von zentrenrelevanten Randsortimenten (z.B. bei Lebensmittelmärkten).

Für Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren tritt hinzu, dass sie zentrenrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen und damit außerhalb der Zentren in den Wettbewerb mit den Betrieben in den Zentren treten. Im Hauptzentrum agieren zudem die Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wiederum häufig auf kleinen Verkaufsflächengrößen, so dass es für deren Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung ist, für die zentrenrelevanten Randsortimente keine zusätzlichen Verkaufsflächen und Erweiterungen zuzulassen.

Die zentrenrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Luckenwalder Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen keiner gesonderten Regelung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben. Diese sind im Teilbereich zusätzlich zu den vorbeschriebenen Obergrenzen zulässig.

Weitere Hinweise: Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.4 entnommen werden.

4.2 Sonstiges Sondergebiet SO2

Textliche Festsetzungen

- 1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung des nicht-großflächigen Einzelhandels.**
- 1.5 Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb aller Art bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m²**
- 1.6 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Luckenwalder Liste“ sind in einem Gesamtumfang von maximal 120 m² Verkaufsfläche zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 BauNVO.

Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Teilflächen der Flurstücke 915 der Flur 14 (Katasterbezug: Dezember 2018)
- Standort: Drogeriefachmarkt

Zweckbestimmung

Die Festsetzung 2.1 als sonstiges Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt. Der Sonderstandort im Baugebiet SO2 dient ausschließlich der Nutzung durch einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Allgemein zulässige Nutzungen

Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, voraussichtlich bestehend aus einem Drogeriefachmarkt. Es handelt sich um einen sowohl baulich als auch betrieblich-funktional eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, der eigenständig genehmigungsfähig ist. Er ist von dem angrenzenden Teilbereich (Baugebiet SO1) baulich getrennt.

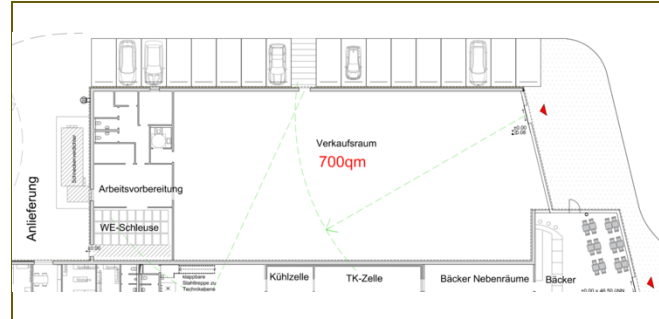


Abbildung 10: Drogeriefachmarkt
Quelle: Architekten 61, Stand 27.08.2019 (Auszug)

Erforderliche Feingliederung

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: Die in der Auswirkungsanalyse bestimmte Gesamtverkaufsfläche von 800 m² ist aus drei städtebaulichen Erwägungen heraus als Obergrenze festzulegen:

- Zum Ersten ist die Nahversorgungsfunktion des Hauptzentrums mit seinen periodischen Angeboten zu erhalten und weiter zu entwickeln (vgl. Handlungsschwerpunkt 1). Drogeriewaren werden etwa bei dem Lebensmittelmarkt und dem Hausratswarenmärkte geführt. Mit der Auswirkungsanalyse wurde konstatiert, dass bei dieser Obergrenze negative Auswirkungen für die periodischen Anbieter des Hauptzentrums ausbleiben.
- Zum Zweiten dient die Obergrenzenfestlegung dem Ziel, die weiteren Nahversorgungsstandorte des Stadtgebietes (Nebenzentren, Nahversorgungslagen) zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren (vgl. Handlungsschwerpunkt 4). Drogeriewaren werden insbesondere bei Lebensmittelmärkten als bedeutendes Randsortiment geführt, so dass mit höheren Verkaufsflächen auch Kaufkraftabschöpfungen zulasten der Nahversorgungsstandorte verbunden sein können, die mittels der Obergrenzenregelung unterbunden werden sollen.
- Die Ergänzungsstandorte Burg und Frankenfelder Chaussee dienen als übergeordnete mittelzentrale Versorgungsstandorte und sind zu erhalten und zu entwickeln (vgl. Handlungsschwerpunkt 3). Die SB-Warenhäuser führen ebenfalls Drogeriewaren als umfangreiches Randsortiment. Mit Verkaufsflächen über die Obergrenze hinaus können daher negative Wechselwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Vereinbarkeit Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 800 m² für den Drogeriemarkt weicht von den seinerzeitigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 ab, für den Verbundstandort der beiden Nahversorgungslagen ›Schützenstraße West‹ und ›Schützenstraße Ost‹ eine Festschreibung des Bestandes vorzunehmen. Aus der Aufgabe des seinerzeitigen Drogeriemarktes (Schützenstraße Ost) resultiert ein Verkaufsflächenpotenzial (rund 200 m² Verkaufsfläche), das nunmehr in dem geplanten Drogeriefachmarkt aufgeht. Mit der Erweiterung des Drogeriemarktes kann der mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Nahversorgungsfunktion marktgerecht entsprochen werden. Negative städtebauliche Auswirkungen bleiben gemäß der Auswirkungsanalyse (Dezember 2018) ebenfalls aus. Damit steht das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente: Die Verkaufsflächenobergrenze von 120 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß der textlichen Festsetzung 1.6 leitet sich aus den Sortimentsprofilen von Drogeriemärkten mit geplanten Marktgrößen von 800 m² Verkaufsfläche ab. Betriebe dieser Größe sind in Luckenwalde derzeit zwar nicht vertreten, aber aus im Landkreis erfolgter Bestandserhebung dieser Marktgröße erfahren zentrenrelevante Sortimente mit 120 m² die höchste Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m² Verkaufsfläche). Die für Luckenwalde spezifische Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente ist danach mit 120 m² Verkaufsfläche festzulegen. Das Zugrundelegen dieser Obergrenze dient zugleich dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die Zentren (Hauptzentrum, Nebenzentren) und weiteren Nahversorgungslagen des Stadtgebietes dauerhaft zu sichern.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Luckenwalde unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Städtebauliche Begründung

Einzelhandelsbetrieb aller Art: Mit der Festsetzung ›Einzelhandelsbetrieb aller Art‹ ist kleinflächiger Einzelhandel bis 800 m² Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig. Diese zulässige Mischung der Betriebskonzepte dient dem Ziel, die Option für eine vielfältige und attraktive Betriebstypenmischung für die Zukunft offen zu halten, sofern der Drogeriefachmarkt in seinem Flächenkonzept verändert bzw. reduziert werden muss.

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimente** kann der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 entnommen werden. Die zentrenrelevanten Sortimente

leiten sich aus der „Luckenwalder Liste“ ab.⁷ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten** können der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 entnommen werden.

Weitere Hinweise: Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.4 entnommen werden.

⁷ Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ketzin/Havel; Stand Januar 2016 (Entwurfsfassung), Seiten 81 ff.

5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung

2.1 Im Sondergebiet SO1 und SO2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung

Der Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird mittels der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Als Obergrenze wird im SO1 und SO2 eine Überbaubarkeit von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Stellplatzanlagen und Zufahrten: Die Überschreitung der GRZ für Stellplatzanlagen und Zufahrten wird gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 explizit im Bebauungsplan geregelt. Für die Stellplatzanlagen samt Zufahrten soll ein Spielraum für die Überschreitung der GRZ bis maximal 0,9 eingeräumt werden. Die Überschreitung der gemäß § 19 Abs.4 BauNVO für Nebenanlagen definierten Obergrenze wird erforderlich, um den nach Bauordnung erforderlichen Stellplatznachweis auf dem Grundstück führen zu können und die Anordnung der Stellplatzanlage im direkten Anschluss an den Baukörpern zu ermöglichen. Mit der Obergrenze von 0,9 wird gewährleistet, dass keine vollständige Versiegelung des Plangebiets erfolgt und die verbleibenden Freiflächen in angemessenem Umfang begrünt werden (Textliche Festsetzungen 6.1.ff.).

5.2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe Oberkante (OK) über NHN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO

Entsprechend dem vorhandenen eingeschossigen Gebäudebestand soll für das Teilgebiet SO1 und SO2 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 8,0 m bzw. 54,3 m über NHN festgesetzt werden (die Geländehöhe beträgt hier ca. 45,8 m bis 46,3 m über NHN).

Auf eine zusätzliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da hier kein städtebauliches Regelungserfordernis besteht.

Technische Aufbauten

Textliche Festsetzung

2.2 Im Sondergebiet SO1 und SO2 kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO

Begründung

Bei besonderen technischen Anforderungen an Gebäudeteilen (z.B. Lüftungsanlagen etc.) soll eine Überschreitung der generell zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise genehmigt werden können (Einzelfallprüfung). Die Überschreitung der Gebäudehöhe wird auf 3,0 m begrenzt, um die städtebaulich angestrebte Gebäudehöhe in ihren Grundzügen zu erhalten.

6. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG

6.1 Stellplatzflächen

Textliche Festsetzung

3.1 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der St-Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Begründung

Der Stellplatzbedarf soll auf dem eigenen Grundstück in Form des Parkplatzes gemäß § 52 BbgBO gedeckt werden. Die Stellplatzversorgung ist auch nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes (einschließlich Drogerie und Bäcker) weiterhin auf dem Grundstück gewährleistet. Die gemäß Erschließungskonzept vorgesehene Stellplatzanlage wird im Sondergebiet als Flächen für Stellplätze gesondert festgesetzt.

Die Verortung der Stellplatzflächen erfolgt mittels der Festsetzung der Stellplatzflächen (St) im Planbild. Diese orientiert sich an der Planung (Architekten 61, Stand: 27.08.2019). Zugleich sollen mit der Festsetzung der St-Flächen restliche Freiflächen, die zu begrünen sind, gesichert werden.

Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr und die Mitarbeiter der drei Einzelhandelsbetriebe (113 Stellplätze) zusätzlich auch den erhöhten

Stellplatzbedarf des benachbarten Krankenhauses und medizinischen Versorgungszentrums auf (50 Stellplätze). Diese werden vorrangig durch deren Mitarbeiter genutzt (3-Schichtbetrieb). Zu den Spitzenzeiten ist von einem Bedarf von insgesamt 163 Pkw-Stellplätzen auszugehen. Der Bedarf ergibt sich daraus, dass die derzeitigen Stellplatzanlagen in der Saarstraße zu Besuchszeiten des Krankenhauses und zu Sprechzeiten der Ärzte im Medizinischen Versorgungszentrum bis zu 90% ausgelastet sind. Mit dem Parkraumkonzept der Stadt Luckenwalde werden Defizite in der Stellplatzversorgung für den Bereich rund um das Krankenhaus attestiert. Zu deren Kompensation wird für diesen Teilraum u.a. eine Mitnutzung der geplanten Stellplatzanlage des Planvorhabens empfohlen.⁸ Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um Einrichtungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckenwalde handelt.

7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Erweiterte Baukörperausweisung: Die Umsetzung der Gebäudestellung gemäß Planungskonzept erfolgt mittels Baugrenzen. Diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als erweiterte Baukörperausweisung, die die geplante Gebäudeausdehnung berücksichtigt, dem Vorhabenträger für die anschließende Bauausführung angemessene Spielräume ermöglicht und für geringere zukünftige Erweiterungen ebenfalls noch angemessene Spielräume vorsieht, gleichzeitig allerdings die Grundzüge des festzusetzenden Vorhabens vorgibt. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO

Abstandsfläche: Im Baugebiet SO1 wird die Lage der Baugrenzen durch die Einhaltung einer Mindestabstandsfläche von 3,0 m zur Flurstücksgrenze der Flurstücke 214/1 und 214/2 bestimmt. Die Abstandsflächen gemäß Bauordnung sind einzuhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO.

Im Norden entfällt eine Regelung aufgrund der großen Distanz des Baukörpers zur Grundstücksgrenze.

Bauweise: Für eine Festsetzung der Bauweise gibt es kein Planungserfordernis.

⁸ Vgl. Parkraumkonzept der Stadt Luckenwalde, Stand 23.08.2019, Seiten 32f. und 51

7.1 Sonderregelung für Einkaufswagen, Mülltonnen und Werbeanlagen

Textliche Festsetzung

- 4.1 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind Unterstände für Einkaufswagen und Abstellplätze für Mülltonnen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Begründung

Die textliche Festsetzung ermöglicht einzelhandelstypische Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen einzuordnen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

Textliche Festsetzungen

- 5.1 Im Sondergebiet SO1 ist die Anlieferung im Bereich der Be- und Entladung teileinzuhäusen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

- 5.2 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind die Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlage in Asphalt oder mit faserlosem Pflasterbelag auszubilden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Begründung

Schallschutzgutachten⁹: Für das Planvorhaben (Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt und Bäcker) liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor (KSZ Ingenieurbüro GmbH, 22. Januar 2019). Insgesamt wurden 25 Immissionsorte untersucht. Im Ergebnis sind

- lediglich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am Tag zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) an den beiden Immissionsorten IO 18a und IO 18b (beide: Potsdamer Straße 18) zu erwarten. Die Ursache liegt hier sowohl in den Geräuschen der Be- und Entladung der Märkte als auch in der Nutzung des Kundenparkplatzes.
- für alle anderen 23 Immissionsorte (Krankenhaus Saarstraße, Dialyse Schützenstraße, Schützenstraße 46a-50, Feldstraße 1a-9, Potsdamer Straße 14-18a) keine Überschreitungen erkennbar.

⁹ Vgl. Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Januar 2019, Kapitel 7, Seiten 18ff. (Textpassagen teilweise vollständig entnommen)

- die laut TA Lärm zu berücksichtigenden kurzzeitigen Geräuschspitzen (Maximalpegel) eingehalten.

Die den Berechnungen zugrunde gelegten Immissionswerte sind erfahrungsgemäß Höchstwerte, weil sich die Ausgangsdaten (insbesondere die pegelbestimmenden Daten der Be- und Entladung und der Kundenbewegungen auf dem Parkplatz) im Rechenmodell an den höchst möglichen Pegeln orientieren.

Im Ergebnis empfehlen die Gutachter für die Kompensation der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den beiden Immissionsorten der Potsdamer Straße 18 folgende Maßnahmen:

Schallquelle	Planung	Empfehlungen zum Lärmschutz
Fahrgassen zu Stellplätzen und Anlieferung	Keine Maßnahmen Betonpflaster Fuge < 3mm	asphaltierte Fahrgassen bzw. faserloser Pflasterbelag
Anlieferungsrampe	Keine Maßnahmen	Die Anlieferung des Lidl-Marktes ist im Bereich der Be- und Entladung teileinzuhausen! - Alternativ kann auch eine Lärmschutzwand entlang der westlichen Rampenseite (L=ca. 6m) im Bereich der Be- und Entladung mit mindestens der Höhe des Gebäudeteils der Anlieferung errichtet werden.
Die Schallleistungspegel der einzelnen Geräte der Kälte- und Klimaanlage sollte ohne zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz einen Gesamt-Schallleistungspegel von $L_{WA, ges.} = 85 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.		

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Januar 2019, Seite 18

Teileinhausung: Mit der textlichen Festsetzung 5.1 wird die mit dem Gutachten für die Kompensation der prognostizierten Überschreitungen aus der Nutzung der Anlieferrampe vorrangig empfohlene Maßnahme „Teileinhausung“ festgesetzt. Von der Festsetzung der empfohlenen Alternative „Lärmschutzwand“ wurde gezielt Abstand genommen, da sie genau zu verorten wäre und damit die Lage der Anlieferrampe exakt vorschreiben würde. Die gewählte Festsetzung gewährleistet dagegen alle Optionen ihrer künftigen Lage.

Fahrgassen: Mit der textlichen Festsetzung 5.2 wird die mit dem Gutachten empfohlene Maßnahme für die Kompensation der prognostizierten Überschreitungen für die Nutzung des Kundenparkplatzes festgesetzt.

Mit der Realisierung dieser Festsetzungen werden gemäß Gutachten die Richtwerte der TA Lärm für Krankenhäuser, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten. In der Folge sind durch die Inbetriebnahme der Gewerbeeinrichtungen, zusammen mit den empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen, bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm zu erwarten, die von den untersuchten Anlagen ausgehen werden.

Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung Auf dem Parkplatz des Planvorhabens sollen 50 Stellplätze für Mitarbeiter des Krankenhauses KMG Klinikum Luckenwalde und das medizinische Versorgungszentrum zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend zur

schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2019 waren die daraus resultierenden Geräuschimmissionen für die Nutzung in Verbindung mit dem Betrieb des Planvorhabens zu untersuchen. Die mit der Untersuchung vom Januar 2019 empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurden für die Analyse bereits zugrunde gelegt.¹⁰

Im Ergebnis sind auch in Verbindung mit der Einrichtung der Stellplätze für Mitarbeiter des Krankenhauses weder im werktäglichen Betrieb in Verbindung mit den gewerblichen Geräuschen der Gewerbeeinrichtungen (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) noch an Sonn- und Feiertagen bei den vorhandenen Anwohnern Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm zu erwarten, die von den untersuchten Anlagen ausgehen werden.

11

Textliche Festsetzungen

5.3 Zwischen den Punkte A-B-C-D ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,5m über NHN 45,9 zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Begründung

Bestand Schützenstraße Nr. 46a: Zum Schutz der Nachbarbebauung Schützenstraße Nr. 46a wurde im Rahmen der Baugenehmigung für den derzeit bestehende Lebensmittelmarkt vom 07.05.2001 (AZ: 63/06/03126/00) die Errichtung einer Lärmschutzwand für die südliche Grundstücksseite zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes (von der bestehenden Nebenanlage nach Osten bis zur Grundstücksgrenze Schützenstraße) vorgeschrieben, und zwar in einer Höhe von 2,50 m mit dem Fabrikat EHL (mit Abtreppung auf eine Höhe von 1,50 m über eine Länge von 5 Metern zur Schützenstraße hin), und entsprechend dieser Vorgabe realisiert. Diese Wand soll weiterhin gesichert werden und wird mittels der textlichen Festsetzung im Planbild verankert (Punkte A-B-C). Als unveränderlicher Bezugspunkt wird die Höhenangabe „über NHN“ festgelegt. Diese beträgt in ihrer geringsten Ausprägung in Grundstücksnähe ca. 45,9 m.

Prävention Schützenstraße Nr. 46a: Gemäß Schalltechnischer Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, 22. Januar 2019) besteht kein Bedarf nach weiteren Schallschutzmaßnahmen für das Grundstück Schützenstraße Nr. 46a, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Präventiv wird allerdings die Verlängerung der bestehenden Wand des Nachbargrundstückes Schützenstraße Nr. 46a vorgesehen

¹⁰ Vgl. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, August 2019, Kapitel 5, Seite 7

¹¹ Vgl. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, August 2019, Kapitel 9, Seite 11 (Textpassagen teilweise vollständig entnommen)

(Punkte C-D), für den etwaigen Fall, dass ein Abriss der Nebenanlagen erfolgt und in der Folge diese nicht mehr eine Immissionsausbreitung verhindern, sondern eine Ausstrahlung auf das Grundstück zu befürchten wäre.

9. GRÜNFESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

- 6.1 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind vorhandene Bäume zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB.

- 6.2 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind für Pflanzungen außerhalb der Erschließungsanlagen und der versiegelten Bodenflächen Bäume der Pflanzenliste 2 sowie Sträucher der Pflanzenliste 3 zu verwenden.**

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

- 6.3 Im Sondergebiet SO1 und SO2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen.**

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB.

- 6.4 Im Sondergebiet SO1 und SO2 ist das von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in anzulegenden Versickerungsmulden zu leiten und zu versickern.**

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB

- 6.5 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind Dachflächen extensiv mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur zu begrünen, der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Neigung von Dächern darf maximal 5 Grad betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Begründung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf Grundlage eines einfachen Verfahrens nach § 13 BauGB.

TF 6.1 und 6.2: Einen hohen Biotop-Wert haben die vorhandenen Einzelbäume, von denen sich insgesamt 35 auf dem Grundstück befinden. Von den vorhandenen 35 Einzelbäumen sind 24 Bäume nach Bauschutzsatzung Teltow-Fläming geschützt. Mindernd wirkt sich die Planbild-Festsetzung zum Erhalt von drei Bäumen aus. Mit dem Planungskonzept (Stand: Architekten 61, August 2019; vgl. Kapitel 29 - Anlage) können weitere 3 Bäume im Bereich der Flächen für Stellplätze und 6 im übrigen Plangebiet erhalten werden, was ebenfalls als Minderung gewertet wird. Es verbleibt der Verlust von 12 Bäumen, der gemäß Bauschutzsatzung kompensiert werden muss (vgl. nachfolgende Abbildung).

Nach der Anlage 1 zur Bauschutzsatzung Teltow-Fläming sind für jeden gefälltten Baum überschlägig ca. 2 Bäume in der Qualität Stammumfang 12-14, mDb, 2xv zu pflanzen sind. Das wären 24 Bäume. Gemäß Entwurfsplan (Architekten 61, August 2019) ist die Pflanzung von 32 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff überkompensiert wäre. Die geplante Stückzahl und Anordnung ist zu begrüßen, um eine größtmögliche Überschirmung befestigter Flächen zu erreichen, um der lokalen Erwärmung entgegenzuwirken.

Um dieses Bilanzierungsergebnis zu erzielen, wird mit der

- textlichen Festsetzung 6.1 sichergestellt, dass Bestandsbäume, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt oder im Nachgang abgehen, zu ersetzen sind. Mit der Pflanzenliste 1 wird sichergestellt, dass ortsbildprägende Groß-Bäume als Ersatz gepflanzt werden. Die Pflanzenliste 1 ist nicht abschließend und kann daher nur empfehlende Funktion haben.
- textlichen Festsetzung 6.2 sichergestellt, dass vom qualitativen Niveau heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Pflanzenlisten 2 und 3 sind nicht abschließend und können daher nur empfehlende Funktion haben.
- Planbild-Festsetzung sichergestellt, dass die drei ortsbildprägenden Einzelbäume und als Naturdenkmal eingetragenen Einzelbäume erhalten werden.

Hinweis für Baugenehmigungsverfahren: Erst im Zuge des Bauantragsverfahrens ergibt sich anhand genauer Bestimmung der Schadstufen im Fällantrag, wieviele Bäume konkret mit den Baumaßnahmen gefällt werden müssen. Im Antragsverfahren ist die genaue Anzahl der zu pflanzenden Bäume zu ermitteln.

Liste Bestandsbäume, Stand August 2019

lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang, überschlägig					geschützt nach BaumSchVO TF	Planung
innerhalb der Baugrenze								
1	Robinia pseudoacacia	1,05					ja	Fällung
2	Robinia pseudoacacia	1,40	1,40	1,40			ja	Fällung
3	Robinia pseudoacacia	0,53					nein	Fällung
4	Betula pendula	1,05	1,05				ja	Fällung
5	Acer negundo	0,53					nein	Fällung
6	Acer negundo	0,53					nein	Fällung
7	Pinus sylvestris	0,70					ja	Fällung
8	Betula pendula	1,50					ja	Fällung
9	Acer pseudoplatanus	0,70					ja	Fällung
innerhalb der Fläche für Stellplätze								
10	Acer pseudoplatanus	0,70	0,70	0,70	0,70		ja	Fällung
11	/	/	/	/	/	/	/	/
12	/	/	/	/	/	/	/	/
13	/	/	/	/	/	/	/	/
14	Acer pseudoplatanus	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	ja	Fällung
15	Acer negundo	1,23					ja	Fällung
16	Populus nigra	0,92	0,92				nein	Fällung
17	Acer negundo	1,75	1,75				ja	Fällung
18	Populus nigra	1,93					nein	Fällung
19	Acer campestre	0,60					ja	Fällung
20	Ulmus 'Columella'	0,50					nein	Erhalt
21	Ulmus 'Columella'	0,70					ja	Fällung
22	/	/	/	/	/	/	/	/
23	/	/	/	/	/	/	/	/
24	Acer campestre	0,53					nein	Fällung
25	Acer campestre	0,75					ja	Erhalt
26	Acer campestre	0,60					ja	Fällung
27	Tilia cordata	0,45					nein	Fällung
28	Tilia cordata	0,75					ja	Fällung
II	Fagus sylvatica f. purpurea	2,10					ja	Festsetzung
im übrigen Plangebiet								
A	Acer pseudoplatanus	1,60					ja	Erhalt
B	Populus nigra	2,80					nein	Erhalt
C	Acer platanoides	0,53	0,53	0,53			ja	Erhalt
D	Acer pseudoplatanus	0,35	0,35	0,35	0,35		ja	Erhalt
E	Acer campestre	0,75					ja	Erhalt
F	Acer campestre	0,45					nein	Erhalt
G	Tilia cordata	0,70					ja	Erhalt
H	Tilia cordata	0,88					ja	Erhalt
J	Tilia cordata	0,53					nein	Erhalt
I	Acer platanoides	3,60					ja	Festsetzung
III	Quercus robur	5,10					ja	Festsetzung

Quelle: Überschlägige Umweltprüfung, August 2019, Anlage 1

TF 6.3: Mit der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackeberg, August 2019) wird zur Minimierung des Eingriffs empfohlen, Wege und Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um ein Minimum an Wasser- und Luftaustausch zur Bewahrung der Bodenfunktionen sicherstellen zu können. Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 nachgekommen.

Die Festsetzung setzt zugleich die Empfehlung der Planung für die Grundstücksentwässerung (Büro für Wasserwirtschaft + Tiefbau Sobota, August 2019) um. Ziel dieses

Entwässerungskonzeptes ist es, das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Als Maßnahme wird unter anderem die Befestigung der Stellplatzflächen durch wasserdurchlässige Materialien bzw. Sickerpflaster (Abflussbeiwert 0,5) empfohlen.

Der Ausschluss der Zufahrten und Fahrgassen folgt den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, zur Immissionsminderung diese Flächen in Asphalt oder mit faserlosem Pflasterbelag herzustellen (weitere Ausführungen siehe unter Kapitel 8).

TF 6.4: Die Entwässerung der Dach-, Verkehrs- und Parkplatzflächen erfolgt nach dem Entwässerungskonzept (Büro für Wasserwirtschaft + Tiefbau Sobota, August 2019) über ein Mulden- und Grundleitungssystem. Die Dachflächen des Lebensmittelmarkts entwässern über Fallrohre offen in eine Mulde zwischen Gebäude und Grundstückzaun (Mulde 15) und von dort wird das Niederschlagswasser weiter zu einer zweiten Mulde geleitet, die in der hinteren Freifläche, westlich an den Lebensmittelmarkt anschließend, realisiert werden soll (Mulde 16). Die Dachflächen des Drogeriemarkts sollen über Fallrohre in eine Grundleitung (DN 250) geführt werden, die über einen Absetz- und Filterschacht in die Mulde 16 mündet. Die Parkplätze entwässern in angrenzende Mulden. In den Mulden werden Hofeinfälle angeordnet so, dass bei sehr starken Regenereignisse der Abfluss in die darunter liegende Grundleitung erfolgt. Die Parkplätze, die an den Pflasterrinnen angeschlossen sind, entwässern ebenfalls in Hofeinfälle, die wiederum zum Grundleitungssystem gehören. Das Grundleitungssystem teilt sich in den nördlichen und in den südlichen Teil auf. Die Niederschläge aus den Teilen Nord und Süd münden schließlich jeweils in eine Sedimentationsanlage.¹²

Die vorgenannten Mulden sollen zusammen über eine Gesamtfläche von 720 m² verfügen. Der Versickerungsbeiwert ist gemäß der Sickerversuche mit $K_f = 1E-5 \text{ m/s}$ anzusetzen. Die Sohle der Mulde läge bei 45,00 Meter über NHN. Der Hauptwassergrundleiter liegt bei 44,00 Meter über NHN, so dass der erforderliche Mindestabstand von 1,0 Meter eingehalten werden kann.¹³

Die Entwässerung des Niederschlagswasser über Mulden dient zugleich der Minimierung des Eingriffs. Nach der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackeberg, August 2019) wird empfohlen, das Niederschlagswasser in die Mulden zu leiten und zu versickern, um die Anreicherung des Grundwassers mit gereinigtem Wasser sicherstellen zu können. Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 nachgekommen.

¹² Vgl. Planung für die Grundstücksentwässerung, Büro für Wasserwirtschaft + Tiefbau Sobota, August 2019, Seiten 1f.

¹³ Vgl. Planung für die Grundstücksentwässerung, Büro für Wasserwirtschaft + Tiefbau Sobota, August 2019, Seiten 1f.

TF 6.5: Mit der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackeberg, August 2019) wird eine Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur empfohlen, um den Verlust des Biototyps „Staudenfluren“ auszugleichen. Nach Empfehlung des Gutachtens ist hierzu ein Substrataufbau von mindestens 10 cm erforderlich. Diese Begrünung ist daher auch dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Mit der Planung für die Grundstücksentwässerung (Büro für Wasserwirtschaft + Tiefbau Sobota, August 2019) wird auch empfohlen, das Regenwasser auf den Dachflächen zu versickern.¹⁴ Hierfür wird die Ausbildung der Dächer als Gründächer mit einem Abflussbeiwert von $C=0,4$ empfohlen, um zunächst die auf dem Grundstück zu versickernden Regenmengen zu minimieren. Gemäß überschlägiger Umweltprüfung (Büro Hackeberg, August 2019) ist dies nur bei Dachneigungen bis maximal 5 Grad möglich.

Planbild

Baumschutz: Im östlichen Plangebiet befinden sich zudem drei das Grundstück und das Ortsbild prägende Einzelbäume. Davon ist die Eiche unter der Nummer 358-B0881 als Naturdenkmal eingetragen. Alle drei Einzelbäume sind zwingend zu erhalten und werden im Plangebiet explizit mittels Symbol festgesetzt. Es handelt sich um:

- *Quercus robur*: Stammumfang 5,1 (Naturdenkmal)
- *Acer platanoides*: Stammumfang 3,6
- *Fagus sylvatica* f. *purpurea*: Stammumfang 2,1

Hinweise

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen und Planbildfestsetzung sind auf Empfehlung der überschlägigen Umweltprüfung im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung durchzuführen. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenlisten empfohlen.

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel das Gebäude nutzen. Durch geeignete Maßnahmen ist einerseits zu vermeiden, dass Tiere in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen quartier- bzw. brutplatzgeeignete Strukturen nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden können. Der

¹⁴ Vgl. Planung für die Grundstücksentwässerung, Büro für Wasserwirtschaft + Tiefbau Sobota, August 2019, Seiten 1

Abriss sollte möglichst im Winter erfolgen. Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist die konfliktärmste Zeit der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

10.1 Geh-/Fahrrecht

Textliche Festsetzung

7.1 Die Fläche "F" (westliche Teilfläche des Flurstücks 914 der Flur 14) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Potsdamer Straße 18a sowie deren Besucher zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung

Das Nachbargrundstück Potsdamer Straße 18a wird verkehrlich von der Potsdamer Straße aus über das Plangebiet erschlossen. Um die verkehrliche Erschließung des Nachbargrundstücks dauerhaft sicherzustellen, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Besucher eingerichtet. Die Fläche ist zugleich Zu-/Abfahrt für das Planvorhaben von der Potsdamer Straße aus.

10.2 Verkehr und Stellplätze

Erschließung: Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Schützenstraße und zusätzlich über die Potsdamer Straße. Über die Potsdamer Straße erfolgt die Zu- und Abfahrt der Anlieferung der Märkte als auch die Zu- und Abfahrt des Kundenverkehrs. Mit der verkehrstechnischen Untersuchung (Merkel Ingenieure Consult, November 2018) wurde festgestellt, dass durch die Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind und an den Erschließungsknoten KN1 und KN2 zu dem geplanten Lebensmittelmarkt/ Drogeriemarkt „...für den Prognosehorizont 2030 mit den neu erzeugten Verkehren die Leistungsfähigkeit (QSV B) in den Spitzenstunden immer gut gewährleistet wird. Die Umlegung des zu induzierenden Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz ist unter den vorgenannten Bedingungen prognostisch möglich.“ (Verkehrstechnische Untersuchung, Seite 19).

Zu- und Ausfahrt: Für die Schützenstraße erfolgt im B-Plan eine Festsetzung der Ein-/Ausfahrt. Nach dem Planvorhabenskonzept (Architekten 61, Entwurf Stand 27.08.2019) ist eine Verlegung nach Norden mit Blick auf die Verkehrssicherheit auf dem Grundstück des

Planvorhabens erforderlich. Dies ermöglicht eine Stellplatzorganisation beidseitig des Hauptweges, so dass ein Suchverkehr und eine PKW-Bewegung einsetzt, aus der wiederum eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit bei den einfahrenden PKW resultiert. Bei einem Beibehalten der heutigen Ein-/ Ausfahrt ließe sich dieser Effekt nicht erzielen, wie Erfahrungen bei der heutigen Stellplatzorganisation zeigen.

In der Potsdamer Straße wird dagegen auf die explizite Festsetzung der Zufahrten im B-Plan verzichtet, da zum einen kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht und dieser Bereich ohnehin bereits räumlich eng gefasst ist. Die Zu-/Abfahrtsmöglichkeit für das Planvorhaben bleibt über die Festsetzung der „Fläche für Stellplätze“ bis an die Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße gesichert.

Seitens der Straßenbaulastträger (Schützenstraße: Stadt Luckenwalde / Potsdamer Straße: Landkreis Teltow-Fläming) bestehen keine Bedenken gegen die Einordnung der geplanten Zu-/Ausfahrt bzw. Änderung der vorhandenen Zufahrt in der Schützenstraße und Potsdamer Straße (Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung).

10.3 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsmedien der Ver- und Entsorger liegen in der Schützenstraße und Potsdamer Straße an. Die Medienträger wurden angefragt und äußerten keine Bedenken.

III. UMWELTPRÜFUNG

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan Innenentwicklung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

11. PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig, sofern das Planvorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

Einstufung nach UVPG

Das Vorhaben wird auf Grundstücken realisiert, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sind. Da das Vorhaben nicht im Außenbereich, sondern im Innenbereich gelegen ist, ist das Bauvorhaben kein Regelungsgegenstand gemäß Anlage 1, Nr. 18 UVPG und es besteht nach § 3a ff. UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Einstufung nach Landesrecht BbgUVPG

Im Land Brandenburg erfolgt die Einstufung nach Landesrecht im Rahmen des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung- BbgUVPG.

Das Planvorhaben zählt auch nicht zu den prüfpflichtigen Bauvorhaben der Anlage 1 ›Liste UVP-pflichtige Vorhaben‹, Nr. 26 BbgUVPG, da keine Durchführungspflicht nach UVPG besteht – wie vorstehend dargestellt. In der Folge unterliegt das Vorhaben nach § 3 BbgUVPG bzw. Landesrecht keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zulässige Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die insgesamt geplanten Grundflächen im Plangebiet einzurechnen. Aus den geplanten Festsetzungen der zulässigen GRZ bzw. überbaubaren Flächen ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von

höchstens ca. 14.400 m². Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

12. VORGESEHENE GRÜNPFLERISCHE MAßNAHMEN

Unabhängig von der formal nicht erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung und nicht bestehenden Verpflichtung zum Ausgleich und zur Kompensation werden mit dem Vorhabenkonzept 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:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 90% (GRZ maximal 0,9 unter Anrechnung der Stellplatzflächen und Zufahrten)
- 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.
- Auf freiwilliger Basis werden rund 32 Bäume (gegenüber 24 zu kompensierenden Bäumen) auf dem Grundstück ersetzend vorgesehen.

13. BEEINTRÄCHTIGUNG SCHUTZGÜTER

Die Bewertung des Planfalls erfolgt überschlägig, da der B-Plan nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. Für die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ (künftig: Prognose) werden Minderungsmaßnahmen in Bezug auf Eingriffe bereits berücksichtigt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ gesondert dargelegt.¹⁵

13.1 Schutzgut Mensch

¹⁵ Vgl. Überschlägige Umweltprüfung; Büro Hackenberg, August 2019, Seiten 7ff.; Textpassagen teils vollständig zitiert

Luckenwalde wird im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion als Mittelzentrum festgeschrieben, hier soll Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sichergestellt werden. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde sieht den Standort als Bereich „Nahversorgungsanlage Schützenstraße“ vor. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks (Schützenstraße) befindet sich derzeit ein Lebensmittelmarkt, der westliche Teil (Potsdamer Straße) ist als Brachfläche ungenutzt. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnen, Gewerbe und Gesundheitseinrichtungen. Weder das Plangebiet selbst noch die nähere Umgebung sind Teil des Fläming-Skates oder anderer überregionaler Freizeitangebote. Nach dem Prinzip der Innenentwicklung ist der Standort für eine Erweiterung der Nahversorgung geeignet.

Prognose

Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung der Nahversorgungsanlage Schützenstraße vorbereitet. Dies stellt keinen Eingriff in das Wohnumfeld dar. Die Durchwegung von der Potsdamer Straße zur Schützenstraße bleibt erhalten bzw. wird erst durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Insgesamt stellt der Bebauungsplan eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch dar.

Für Eingriffe durch verkehrliche Immissionen ist zum Schutz der Nachbarnutzung eine Kompensation erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen durch Immissionen werden auf Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung die Einhausung der Anlieferung textlich festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen ist der verbliebene Eingriff kompensiert.

13.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entlang der Schützenstraße stehen einige Wohnhäuser als Baudenkmale unter Schutz. Die Eiche auf dem Parkplatz ist unter der Nummer 358-B0881 als Naturdenkmal eingetragen. Südlich der Schützenstraße sowie nördlich der Siedlungsgrenze sind Bodendenkmale früherer Besiedlung vorhanden. Östlich der Bebauung an der Schützenstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide an. Die Stadt Luckenwalde ist geprägt durch die langjährige Historie als Industriestadt. Der westliche Teil des Plangrundstücks (Potsdamer Straße) war ehemals Teil des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Bis auf die Eiche werden die genannten Kultur- und Sachgüter vom Planvorhaben nicht berührt und daher mit der überschlägigen Umweltprüfung nicht weiter betrachtet.

Prognose

Der Erhalt der denkmalgeschützten Eiche wird mittels Planbildsymbol festgesetzt, weitere Kultur- und Sachgüter sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

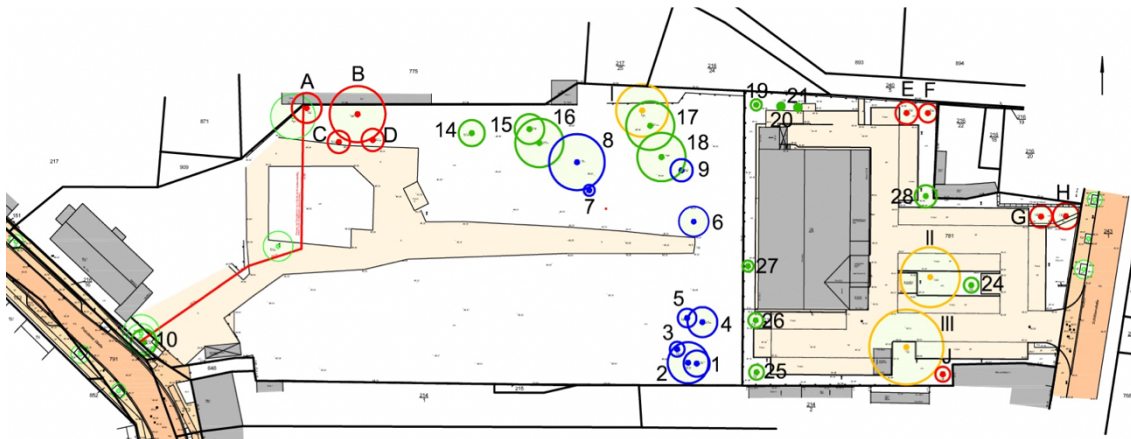
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

13.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilbereiche: Zum einen der derzeit mit dem Lebensmittelmarkt inkl. Parkplatz genutzte Ostteil (Schützenstraße), zum anderen das brachliegende ehemalige Gewerbegelande (Potsdamer Straße). Auf der Gewerbebrache haben sich auf den großflächig versiegelten Flächen auf der Westhälfte rudernale Staudenfluren entwickelt, auf den unbefestigten Flächen Gebüsch aus überwiegend heimischen Baumarten. Einige Einzelbäume gliedern die Fläche. Die Flächen sind teilweise vermüllt.

Von einem Vorkommen besonders geschützter Pflanzen oder Biotope im Plangebiet ist nicht auszugehen. Im Plangebiet sind derzeit 35 Einzelbäume vorhanden, die nach der Baumschutzsatzung des Landkreises Teltow-Fläming zu bewerten und zu kompensieren sind.



Quelle: Überschlägige Umweltprüfung, August 2019, Seite 8

Prognose

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Verlust von ruderalen Strukturen vorbereitet sowie die Fällung von Einzelbäumen. Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar.

Bei den auf der brach liegenden Fläche vorhandenen Biotopstrukturen handelt es sich um ruderale Strukturen, die durch Offenlassen der Gewerbeflächen entstanden sind. Sie haben keinen hohen Biotopwert. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Einen hohen Biotop-Wert haben die vorhandenen Einzelbäume, die für das Planvorhaben überwiegend gefällt werden müssen. Von den vorhandenen 35 Einzelbäumen sind 24 nach BaumSchVO geschützt. Mindernd wirkt sich die Festsetzung zum Erhalt von drei Bäumen aus. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können weitere 3 Bäume im Bereich der Flächen für Stellplätze und 6 im übrigen Plangebiet erhalten werden, was ebenfalls als Minderung gewertet wird. Es verbleibt der Verlust von 12 Bäumen, der gemäß BaumSchVO kompensiert werden muss.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nach den beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibt lediglich die Kompensation des Verlustes von 12 Einzelbäumen nach BaumSchVO. Es wird gemäß der Anlage 1 zur BaumSchVO Teltow-Fläming davon ausgegangen, dass für jeden gefällten Baum überschlägig ca. 2 Bäume in der Qualität Stammumfang 12-14, mDb, 2xv zu pflanzen sind. Das wären 24 Bäume. Gemäß Entwurfsplan (Architekten 61, August 2019) ist die Pflanzung von 32 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff überkompensiert wäre. Die geplante Stückzahl und Anordnung ist zu begrüßen, um eine größtmögliche Überschirmung befestigter Flächen zu erreichen um der lokalen Erwärmung entgegenzuwirken.

13.4 Schutzgut Tiere

Bezogen auf die Tierarten ist ebenfalls nicht vom Vorkommen besonders geschützter Arten auszugehen. Dies liegt auch an der offensichtlich hohen Frequentierung der Brachfläche durch Hunde. Bezüglich der Brutvögel ist von einer ubiquitären Gemeinschaft auszugehen, die auch auf den angrenzenden Grün- und Gartenflächen ausreichend Habitatpotential findet. Grundsätzlich bietet die Ruderalflur jedoch hohes Potential für Falter und Insekten, deren Population allgemein als rückläufig gilt.

Prognose

Struktur, Lage und Größe der Ruderalbiotope schränken den Wert für die Flora ein, haben aber eine mittlere Wertigkeit für die Fauna (Insekten, Schmetterlinge und Käfer). Die mit den textlichen Festsetzungen vorgesehene extensive Dachbegrünung mindert den Eingriff angemessen. Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

13.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich sind die klimatischen Verhältnisse bereits eingeschränkt. Die Schützenstraße ist gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

Prognose

Mit dem Bebauungsplan wird die zusätzliche Versiegelung von Flächen vorbereitet, dies führt zu einer lokalen Erwärmung. Mit textlicher Festsetzung wird eine extensive Dachbegrünung und Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden auf dem Grundstück gesichert. Hierdurch wird der Eingriff kompensiert.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

13.6 Schutzgut Landschaft

Die Stadt Luckenwalde ist laut LRP eine Stadt mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit. Die umgebenden Landschaften sind strukturarm. Die direkte Umgebung ist geprägt von Einzelhandelsnutzungen und mehrgeschossiger Wohnbebauung und Gesundheitseinrichtungen (Krankenhaus). Sichtachsen sind nicht vorhanden. Der brachliegende teils vermüllte Grundstücksteil an der Potsdamer Straße beeinträchtigt das Ortsbild durch fehlen stadträumlich gliedernder Strukturen.

Prognose

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Brachfläche im Westteil des Plangebietes (Potsdamer Straße) verschwinden. Dies stellt eine Verbesserung des Ortsbildes dar, da eine geordnete Struktur entsteht. Da die Baugrenzen sowohl von der Potsdamer Straße als auch von der Schützenstraße zurückgesetzt sind, ist auch keine Beeinträchtigung des Straßenbildes mit teilweise geschützten Gebäuden zu erwarten. Mit der Festsetzung der Gebäudeoberkante auf 54,3 m über NHN und damit auf ca. 8 m passt sich die Höhenentwicklung der Bebauung in die Umgebung ein. Die Dachbegrünung mindert optische Beeinträchtigungen für Anwohner. Mit den geplanten Baumpflanzungen und Vegetationsflächen wird die Stellplatzanlage gefasst und gegliedert, die westliche Zufahrt wird eingebettet.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

13.7 Schutzgut Boden

Das zu untersuchende Vorhabensgrundstück liegt im Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde. Die Flächen sind stark anthropogen geprägt, zum einen durch den Lebensmittelmarkt mit Parkplatz, zum anderen durch Versiegelungen und Aufschüttungen im westlichen Plangebiet. Ein spezifischer Altlastenverdacht besteht laut Altlastengutachten nicht, jedoch muss auf Grund der Nutzungsart mit Verunreinigungen durch Schwermetalle, MKW und PAK gerechnet werden. Für einen Eintrag in die gewachsenen Schichten gibt es keine Hinweise. Da von einem Austausch des Bodens im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ausgegangen wird, werden laut Gutachten keine gesonderten Maßnahmen erforderlich. Der Versiegelungsgrad liegt derzeit bei ca. 75 % (befestigte Flächen und Schuttflächen). Auch die übrigen Flächen sind zumindest mittelstark beeinträchtigt.

Prognose

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet die zusätzliche Versiegelung von ca. 2.300 m² mittelstark anthropogen beeinträchtigter Flächen. Zur Minderung des Eingriffs wird mit textlicher Festsetzung die Anlage von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt. Das Entwässerungsgutachten sieht zur Versickerung des Niederschlagswassers die Anlage von Mulden vor, damit ist die Pflege und Offenhaltung dieser Flächen gesichert, was ebenfalls als Minderung bewertet wird. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt, ist keine weitere Kompensation erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

13.8 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwassergefährdung und einem hohen Grundwasserstand, jedoch nicht im Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mittel. Da es laut Altlastenuntersuchung keine Hinweise für den Eintrag von gefährlichen Stoffen gibt, wird das Grundwasser als weitgehend unbelastet eingestuft. Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen und werden daher nicht weiter behandelt.

Prognose

Auch beim Schutzgut Wasser besteht der Eingriff in der Versiegelung von Flächen. Die festgesetzte Anlage von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie die festgesetzte Anlage einer extensiven Dachbegrünung werden als mindernde Maßnahmen bewertet. Zudem werden durch die Umsetzung des Plans möglicherweise belastete Auffüllungen beseitigt. Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor, womit die Grundwasseranreicherung gesichert ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

13.9 Schutzgut Fläche

Grundsätzlich soll der Flächenverbrauch für Bauvorhaben so gering wie möglich gehalten werden. Es gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Da im Bestand bereits Flächen in Anspruch genommen sind, ist der Wert des Schutzgutes als mittel einzustufen.

Prognose

Mit dem Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet. Die geplante Bebauung entspricht dem vorhandenen Umfeld. Außerdem wurde die Überbauung der Fläche auf eine GRZ von maximal 0,9 reduziert, was den Eingriff mindert.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

13.10 Wechselwirkungen

Die oben genannten Schutzgüter bilden untereinander ein Wirkungsgefüge, dessen Qualität und Funktionalität bewertet werden soll. Insbesondere ist auf diese Wechselbeziehung einzugehen, um nicht durch isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter eventuelle kumulative Auswirkungen zu übersehen.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist der Wechselwirkung Boden/Wasser eine hohe Bedeutung zuzuschreiben. Die starke anthropogene Beeinträchtigung führt hier zu einer Minderung der Wertigkeit im Bestand. Die Lage im Siedlungsbereich in Verbindung mit der geplanten Nahversorgung bildet eine Wechselwirkung zwischen Mensch und Landschaftsbild. Die derzeit nicht nutzbare Brache mindert die Qualität der Wechselwirkung. Als weitere Wechselwirkung sind die Beziehungen zwischen Fauna und Flora zu nennen die sich gegenseitig bedingen. Hier ist die Bestandssituation im Bereich der Brache auf Grund der vorhandenen Vegetationszusammensetzung als günstig einzustufen.

Prognose

Mit den oben genannten Minderungsmaßnahmen werden auch die Eingriffe bezüglich der Wechselwirkungen gemindert. Es verbleibt die erforderliche Kompensation für den Verlust von Einzelbäumen. Gemäß Entwurfsplan (Architekten 61, August 2019) ist die Pflanzung von 32 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff überkompensiert wäre (weitere Ausführungen siehe Kapitel 13.3.).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit den oben genannten Maßnahmen werden auch die Eingriffe in Wechselwirkungen angemessen kompensiert.

13.11 Zusammenfassung

Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen (vgl. vorangegangenes Kapitel).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren von einer von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Im Rahmen der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) wurde daher eine überschlägige Bewertung vorgenommen. Die Beurteilung der Eingriffe bezüglich Flora und Fauna erfolgte dabei auf Grundlage der faunistischen Untersuchungen. Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze werden bei der Ermittlung des Ausgleichs-Erfordernis berücksichtigt.

Für das Plangebiet gibt es keine besonderen Schutzkriterien mit Ausnahme des Baumdenkmals. Umliegende Schutzgebiete und Denkmale werden vom Planvorhaben nicht betroffen. Die Lage im Siedlungsbereich und die übergeordneten Planungen sehen eine Entwicklung gemäß Bebauungsplan vor. Das Gebiet ist stark anthropogen beeinflusst und die Brachfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich (Potsdamer Straße) stellt zudem eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Prognose

Mit der Umsetzung des B-Plans werden Eingriffe in den Bestand und den Naturhaushalt vorbereitet. Durch die geplanten Festsetzungen werden die Eingriffe in die Schutzgüter überwiegend soweit gemindert, dass keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich sind. Es verbleibt lediglich die Kompensation der Auswirkungen durch verkehrliche Immissionen sowie die Kompensation des Verlustes von Einzelbäumen. Zur Kompensation der Auswirkungen durch verkehrliche Immissionen wird mit textlicher Festsetzung die Teileinhausung der Anlieferung gefordert. Zur Kompensation des Verlustes von Einzelbäumen wird im Entwurfsplan (Architekten 61, August 2019) die Pflanzung von 32 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff überkompensiert wäre (weitere Ausführungen siehe Kapitel 13.3.).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit der Umsetzung des B-Plans werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Diese können zum überwiegenden Teil kompensiert werden. Die nicht im Plangebiet zu kompensierenden Eingriffe stehen dem wichtigen städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung gegenüber. An dieser Stelle ist die Innenentwicklung über die Belange des Naturhaushaltes zu stellen, zumal die verbleibenden Eingriffe sich in Grenzen halten.¹⁶

¹⁶ Vgl. Überschlägige Umweltprüfung; Büro Hackenberg, August 2019, Seite 14

Die zuständige Fachbehörde, die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert (Stellungnahme vom 10. Mai 2019). Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken (Stellungnahme vom 10. Mai 2019). Im Ergebnis ist der vom Landesbüro gewünschte artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die gewünschten Ergänzungen des Untersuchungsumfanges nicht erforderlich.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO

14.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz)

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um keine Betriebsformen, die unter die Regelungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fällt. Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind mit den Betrieben nicht verbunden. Insoweit sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) befinden sich auch nicht in näherer Umgebung (Stellungnahme Landesamt für Umwelt frühzeitige Behördenbeteiligung).

14.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Technischen Infrastruktur: Für das Planvorhaben liegen alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Medien der technischen Infrastruktur ausreichend bemessen sind.

Durch die Medienträger wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung dies nochmals geprüft.

Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit den beiden Einzelhandelsbetrieben nicht verbunden.

14.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Durch die Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente sind keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Diese wurden in Vorbereitung mittels verkehrstechnischer Untersuchung (Merkel Ingenieure Consult, November 2018) bereits bewertet. Danach hat die verkehrstechnische Untersuchung ergeben, dass an den Erschließungsknoten KN1 (Zufahrt Schützenstraße) und KN2 (Zufahrt Potsdamer Straße) für den Prognosehorizont 2030 mit den neu erzeugten Verkehren die Leistungsfähigkeit in den Spitzenstunden immer gut gewährleistet wird. Die Umlegung des zu induzierenden Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz ist prognostisch möglich (Verkehrstechnischer Untersuchung, Seite 19).

Stellungnahmen: Mit Stellungnahme vom 29.04.2019 des Landesamtes für Bauen und Verkehr steht die angestrebte Nutzungsmischung im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen durch räumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungsarten zu schaffen (Stadt der kurzen Wege). Positiv wird auch der Standort hinsichtlich seiner guten und sicheren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aufgrund vorhandener straßenbegleitender Fuß- und Radwege an der Schützenstraße sowie seiner Lage in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des übrigen ÖPNV bewertet.

Seitens des Straßenverkehrsamtes des Landkreises liegen keine straßenverkehrsrechtlichen Bedenken vor (Stellungnahme vom 10.05.2019).

14.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungsanalyse: Für das Planvorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Stand: 29. März 2019). Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass „...das Projektvorhaben zur Verbesserung der qualitativen Nah- und Grundversorgung (...) in der Stadt Luckenwalde beiträgt. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden (...)“.¹⁷ Das Planvorhaben ist auch mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Nahversorgungsfunktion: Der Standort des Planvorhabens ist Bestandteil des Zentrums der Stadt Luckenwalde gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 und wird als sogenannte ›Nahversorgungslage Schützenstraße‹ aufgeführt, welche die

¹⁷ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, März 2019, Seite 48

Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Stadtrand sowie die Wohnquartiere östlich der Bahnlinie dauerhaft übernehmen soll.

Nahversorgungslagen: Eine Beeinträchtigung anderer Nahversorger und damit auch Wechselwirkungen, die aufgrund des Planvorhabens zu einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen führen, werden nach der Auswirkungsanalyse ausgeschlossen.

Weitere Ausführungen können den Kapiteln 2.4 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) und 2.5 (Auswirkungsanalyse) entnommen werden.

14.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Auswirkungsanalyse: Für das Planvorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Stand: 29. März 2019).

Zentrale Versorgungsbereiche: Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Wechselwirkungen, die aufgrund des Planvorhabens zu einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen führen, für die zentralen Versorgungsbereiche Luckenwaldes und angrenzender Gemeinden/Städte ausgeschlossen werden können.¹⁸ Auch ist das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Weitere Ausführungen können den Kapiteln 2.4 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) und 2.5 (Auswirkungsanalyse) entnommen werden.

14.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren von einer von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Im Rahmen der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) wurde daher eine überschlägige Bewertung vorgenommen. Die Beurteilung der Eingriffe bezüglich Flora und Fauna erfolgte dabei auf Grundlage der faunistischen Untersuchungen. Die Ziele

¹⁸ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, März 2019, Seite 48

und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze werden bei der Ermittlung des Ausgleichs-Erfordernis berücksichtigt.

Für das Plangebiet gibt es keine besonderen Schutzkriterien mit Ausnahme des Baumdenkmals. Umliegende Schutzgebiete und Denkmale werden vom Planvorhaben nicht betroffen. Die Lage im Siedlungsbereich und die übergeordneten Planungen sehen eine Entwicklung gemäß Bebauungsplan vor. Das Gebiet ist stark anthropogen beeinflusst und die Brachfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich (Potsdamer Straße) stellt zudem eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Mit der Umsetzung des B-Plans werden Eingriffe in den Bestand und den Naturhaushalt vorbereitet. Durch die geplanten Festsetzungen werden die Eingriffe in die Schutzgüter überwiegend soweit gemindert, dass keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich sind. Es verbleibt lediglich die Kompensation der Auswirkungen durch verkehrliche Immissionen sowie die Kompensation des Verlustes von Einzelbäumen. Zur Kompensation der Auswirkungen durch verkehrliche Immissionen wird mit textlicher Festsetzung die Teileinhausung der Anlieferung gefordert. Zur Kompensation des Verlustes von Einzelbäumen wird im Entwurfsplan (Architekten 61, August 2019) die Pflanzung von 32 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff überkompensiert wäre (weitere Ausführungen siehe Kapitel 13.3.).

Die zuständige Fachbehörde, die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert (Stellungnahme vom 10. Mai 2019). Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken (Stellungnahme vom 10. Mai 2019). Im Ergebnis ist der vom Landesbüro gewünschte artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die gewünschten Ergänzungen des Untersuchungsumfanges nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und für den Naturhaushalt zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Weitergehende Ausführungen können Sie dem Kapitel III. Umweltprüfung entnehmen.

15. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Die Eiche auf dem Parkplatz des Vorhabengrundstück ist unter der Nummer 358-B0881 als Naturdenkmal eingetragen. Südlich der Schützenstraße sowie nördlich der Siedlungsgrenze sind Bodendenkmale früherer Besiedlung vorhanden. Östlich der Bebauung an der Schützenstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal und

Luckenwalder Heide an. Der westliche Teil des Plangrundstücks (Potsdamer Straße) war ehemals Teil des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Bis auf die Eiche werden die genannten Kultur- und Sachgüter vom Planvorhaben nicht berührt. Der Erhalt der denkmalgeschützten Eiche wird mittels Planbildsymbol festgesetzt.

16. AUSWIRKUNGEN AUF GEBÄUDEBESTAND

Der Vorhabensträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weder im Teilbereich SO 1 noch im Teilbereich SO 2 in den Gebäudebestand reduzierend eingegriffen. Mit der Planung wird vielmehr eine Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht.

Das Planvorhaben greift auch nicht auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke ein.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind weder auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

17. AUSWIRKUNGEN AUF ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den Teilbereich SO 1 und SO 2 die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt (einschließlich Nebenbetrieb z.B. Bäcker) sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zugelassen, die zu einer deutlichen Wertsteigerung beiträgt. Die Wertminderungen durch die Eingriffe in den Teilbereich SO 1 und SO 2 durch die Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Obergrenze Gesamtverkaufsfläche und zentrenrelevante Sortimente) werden hierdurch kompensiert.

Es wird auch nicht in die ausgeübte Nutzung der angrenzenden Grundstücke eingegriffen.

Abwägungsrelevante Auswirkungen für die Art der baulichen Nutzung sind weder auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

18. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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.

IV. VERFAHREN

19. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen werden erfüllt:

- Das Planvorhaben dient der Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Das Plangebiet umfasst rund 0,82 ha.
- Die zulässige Grundfläche verbleibt mit maximal 14.400 Quadratmetern unterhalb von 20.000 Quadratmetern (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden ebenfalls erfüllt:

- Mit dem Vorhaben ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht – siehe Kapitel III (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

19.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2019 (Beschluss Nr. B-6437/2019) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 26.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

19.2 Aufhebungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 24/1998

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24/1998, für den ein Aufstellungsbeschluss vorlag. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2019 (Beschluss Nr. B-6437/2019 – Nummer 5) wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplans förmlich aufgehoben. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 26.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

19.3 Anpassungsbeschluss Flächennutzungsplan

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2019 (Beschluss Nr. B-6437/2019 – Nummer 6) wurde die Anpassung des aktuellen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 26.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

19.4 Frühzeitige Beteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Eine frühzeitige Beteiligung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht vorgeschrieben. Dennoch wurde die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 44/2019 (Geltungsbereich, Auswirkungsanalyse, Schalltechnische Untersuchung, Lageplan) vom 03.04.2019 bis zum 18.04.2019 im Internet auf der Stadtseite eingestellt und konnten dort öffentlich eingesehen werden. Es wurden insgesamt 3 Stellungnahmen abgegeben.

Bürger 1&2 gaben die Anregung, dass

- das Planvorhaben nicht in Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 und INSEK stünde und eine Wettbewerbsverschärfung für die Nahversorgungsstandorte und die zentralen Versorgungsbereiche, darunter insbesondere die Innenstadt, zu befürchten sei. Dem wurde nicht gefolgt. Der Standort des Planvorhabens ist Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010. Nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Nahversorgungslage in ihrer Versorgungsfunktion dauerhaft zu erhalten. Um diesem Ziel dauerhaft nachkommen zu können, ist mittlerweile die marktgerechte Erweiterung des Lebensmittelmarktes erforderlich. Der in der Nahversorgungslage seinerzeit ansässige Drogeriemarkt soll mit dem Planvorhaben ebenfalls wieder marktgerecht realisiert werden. In der Zusammenschau dient das Planvorhaben der Sicherung der ihm zugewiesenen Nahversorgungsfunktion. Die Entwicklungsfähigkeit des bestehenden Lebensmittelmarktes und des seinerzeit bestehenden Drogeriemarktes ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept explizit eingeräumt worden - sofern eine Beeinträchtigung anderer Nahversorgungslagen und der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Mit der Auswirkungsanalyse werden die Auswirkungen auf diese Standorte untersucht und bewertet. Eine Verdrängung von bestehenden Anbietern oder gar negative städtebauliche Auswirkungen sind nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse für die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte der Stadt Luckenwalde und im Umland

ausgeschlossen. Das Planvorhaben ist danach mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. des INSEK vereinbar.

- die Parkplatzflächen überdimensioniert seine. Dem wurde nicht gefolgt. Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr und die Mitarbeiter der drei Einzelhandelsbetriebe (113 Stellplätze) zusätzlich die Stellplätze für die Mitarbeiter des benachbarten Krankenhauses und Medizinischen Zentrums auf (50 Stellplätze; Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb). Zu Spitzenzeiten ist insgesamt von einem Bedarf an 163 Pkw-Stellplätzen auszugehen. Der Bedarf ergibt sich daraus, dass die derzeitigen Stellplatzanlagen in der Saarstraße zu Besuchszeiten des Krankenhauses und zu Sprechzeiten der Ärzte im Medizinischen Versorgungszentrum bis zu 90% ausgelastet sind. Mit dem Parkraumkonzept der Stadt Luckenwalde werden Defizite in der Stellplatzversorgung für den Bereich rund um das Krankenhaus attestiert. Zu deren Kompensation wird für diesen Teilraum u.a. eine Mitnutzung der geplanten Stellplatzanlage des Planvorhabens empfohlen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um Einrichtungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckenwalde handelt.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände fordert eine genaue Untersuchung der faunistischen und floristischen Gegebenheiten sowie einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die für diese Belange fachlich zuständige Fachbehörde, die untere Naturschutzbehörde des Landkreises, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert. Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken. Im Ergebnis ist der vom Landesbüro gewünschte artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die gewünschten Ergänzungen des Untersuchungsumfanges nicht erforderlich. Unabhängig davon werden mittels Festsetzung bereits geregelt:

- 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.
- Auf freiwilliger Basis werden rund 32 Bäume (gegenüber 24 zu kompensierenden Bäumen) auf dem Grundstück ersetzend vorgesehen.

Unabhängig davon sieht die überschlägige Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) kein Erfordernis, über die bereits getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Regelungen

zu treffen. Die mit dem Planvorhaben einsetzenden Eingriffe werden ausgeglichen bzw. kompensiert.

Es wurde eine tabellarische Aufbereitung der eingegangenen Stellungnahmen mit ausführlichen Abwägungsvorschlägen aufbereitet und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. In Anlehnung an § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergaben sich keine Änderungen für die Festsetzungen im Planbild oder den textlichen Festsetzungen.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Begründungstext eingearbeitet.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht vorgeschrieben. Dennoch wurden mit Schreiben vom 02.04.2019 die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb von fünf Kalenderwochen (bis zum 10. Mai 2019) zu den bereit gestellten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 44/2019 (Geltungsbereich, Auswirkungsanalyse, Schalltechnische Untersuchung, Lageplan) gebeten.

Von den 38 beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und Trägern gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein. Davon gaben insgesamt 19 an, dass sie der Planung zustimmen und/oder nicht berührt sind und/oder hatten Hinweise für künftige Baugenehmigungsverfahren.

Die verbleibenden zwei Stellungnahmen des Landkreises und der Industrie- und Handelskammer gaben die Anregung, dass

- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortzuschreiben sei. Dem wurde nicht gefolgt. Mit der Auswirkungsanalyse wird die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes attestiert. Eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 ist mit Blick auf das Planvorhaben nicht erforderlich.
- das Planvorhaben nicht in Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 stünde. Dem wurde nicht gefolgt. Der Standort soll nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Nahversorgungsfunktion dauerhaft wahrnehmen. Die Entwicklungsfähigkeit des bestehenden Lebensmittelmarktes und des seinerzeit bestehenden Drogeriemarktes ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept explizit

eingräumt worden - sofern eine Beeinträchtigung anderer Nahversorgungslagen und der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Mit der Auswirkungsanalyse werden die Auswirkungen auf diese Standorte untersucht und bewertet. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in Luckenwalde und Umland zu erwarten. Das Planvorhaben ist danach mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar.

- der Standort als B-Zentrum auszuweisen sei. Dem wird nicht gefolgt. Die Entwicklung zu einem B-Zentrum würde nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 eine Konzentration und Entwicklungsfähigkeit der zentrenrelevanten Sortimente inkludieren, die für den Nahversorgungsstandort Schützenstraße bewusst nicht angestrebt wurde. Dies auch mit Blick darauf, um die Entwicklungsfähigkeit der B-Zentren und des Innenstadtzentrums nicht zu beeinträchtigen. Die Kaufkraftzuflüsse werden nach Auswirkungsanalyse vorrangig nur für Drogeriewaren erwartet. Wenngleich dem Drogeriemarkt eine stärkende Funktion für die mittelzentrale Versorgung (für das nördliche Umland) zugestanden wird, rechtfertigt dies aufgrund des geringen Umfanges der Kaufkraftzuflüsse ebenfalls nicht die Ausweisung eines B-Zentrums bzw. die Öffnung der Nahversorgungslage Schützenstraße für zentrenrelevante Sortimente.

Die weiteren vom Landkreis vorgetragenen Anregungen wurden bereits mit der Begründung oder mittels Festsetzungen berücksichtigt.

Es wurde eine tabellarische Aufbereitung der eingegangenen Stellungnahmen mit ausführlichen Abwägungsvorschläge aufbereitet und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

In Anlehnung an § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergaben sich keine Änderungen für die Festsetzungen im Planbild oder den textlichen Festsetzungen.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Begründungstext eingearbeitet.

19.5 Öffentliche Auslegung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

19.6 Satzungsbeschluss

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

20. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

V. ANHANG

21. LUCKENWALDER LISTE: ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Luckenwaldeer Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde, November 2010, Seite 102

22. PFLANZENLISTEN 1 BIS 3

PFLANZENLISTEN ALS EMPFEHLUNG

Pflanzliste 1 - Laubbäume

Qualität: min. Stammumfang 12-14, mDb, 2xv

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 2 - Laubbäume

Qualität: min. Stammumfang 12-14, mDb, 2xv

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Obstgehölze	in Arten und Sorten,
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula

Pflanzliste 3 – Sträucher

Qualität: Heister min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm
Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Quelle: Überschlägige Umweltprüfung, August 2019, Seite 15

23. EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2010

(in der Fassung des Beschlusses B-5473/2012 vom 27.11.2012)

24. AUSWIRKUNGSANALYSE (MÄRZ 2019)

25. VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (NOVEMBER 2018)

26. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (JANUAR 2019)

27. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG – ERGÄNZUNG (AUGUST 2019)

28. PLANUNG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG (AUGUST 2019)

29. PLANUNGSKONZEPT (AUGUST 2019)

30. ÜBERSCHLÄGIGE UMWELTPRÜFUNG (AUGUST 2019)