



Anfragenbeantwortung

02. ordentliche öffentliche/nicht öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2019

2.1. Geplante Bebauung der Wiese im Gebiet "Am Färberweg"

Eine Bürgerin verliest den an die Stadtverordneten am Tag des Eingangs (23.08.2019 im Amt Pressearbeit, Verwaltungs- und Kommunalservice) in die Postfächer verteilten Brief zum Thema „Wiese am Färberweg“.

Ein Bürger übergibt die dazugehörige Unterschriftenliste (102 Unterzeichner) an den Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung und stellt folgende Fragen:

- ”
1. Wie ist der Stand der Planung für dieses Bauvorhaben?
 - Wann folgen welche Schritte?
 - Wie ist der Stand der Verhandlungen mit dem Investor?
Und: auf Grundlage welchen Entwurfs erfolgen sie?
 - Was ist mit den Pachtverträgen?
 - Was ergab die Prüfung auf § 13a des BauGB?
 2. Zur Bürgerbeteiligung:
Wann und in welcher Form werden wir als Anwohner in diesen Prozess, in die nächsten Schritte, mit einbezogen?“

Auf Nachfrage von **Herrn Neumann** besteht der Bürger auf einer schriftlichen Antwort.

Die Ausführungen von **Herrn Mann** werden schriftlich zusammengefasst und veröffentlicht.

Antwort der Verwaltung - Stadtplanungsamt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Normalverfahren [also nicht gemäß §§ 13a oder 13b Baugesetzbuch (BauGB)] beschlossen. Gleichzeitig wurde die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Es wurde festgelegt, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt wird und den Bürgern im Anschluss an diese Informationsveranstaltung vier Wochen Gelegenheit gegeben wird, die Planunterlagen einzusehen und sich zu äußern. In der Erläuterung zur Beschlussvorlage wird dargelegt, dass für die Durchführung der Planung, insbesondere für die Aufteilung der Planungs- und Erschließungskosten zwischen den beiden Grundeigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (einem privaten Immobilienentwickler sowie der Stadt Luckenwalde) ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist. Vor Abschluss des Vertrages ist die Beauftragung von Planungsleistungen nicht möglich. Grundlage für die Aufteilung der Planungs- und Erschließungskosten sind Baumassenstudien, aufgrund derer die erforderlichen Erschließungsflächen und die Baulandflächen prognostiziert wurden. Dabei ist von einer vollständigen Aufteilung der Fläche in einerseits Verkehrsflächen und andererseits Bauland ausgegangen worden,

unabhängig davon wie groß die überbaubaren Grundstücksflächen sind und welche Teile des Baulandes mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen versehen werden. Die Verhandlungen über diesen städtebaulichen Vertrag nähern sich langsam dem Abschluss (zuletzt trafen sich die Vertragsparteien am 22.08.2019). Vorgesehen ist, den Vertragsentwurf noch in diesem Jahr der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorzulegen. Sollte die Stadtverordnetenversammlung zustimmen, kann noch in diesem Jahr ein Planungsbüro beauftragt werden, so dass die Beteiligungsverfahren gemäß der Beschlusslage spätestens im 1. Quartal 2020 durchgeführt werden können.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren werden die zuständigen Behörden die zu berücksichtigenden Belange benennen. Dazu gehören auch die naturschutzrechtlichen Belange, die vor allem von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landesumweltamt vertreten werden. Die naturschutzrechtlichen Schutzgüter werden ermittelt, erforderliche Untersuchungen werden definiert. Im Rahmen der daraus resultierenden Untersuchungen wird auch der Bestand an Flora und Fauna ermittelt und bewertet werden. Seitens der beiden Behörden sind außerdem auch mögliche Folgen für den Grundwasserstand und die Grundwasserneubildung zu benennen. Grundsätzlich ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Für die Erschließungsstraße käme ebenfalls eine Versickerung über Mulden und Rigolen – also am Ort – in Betracht. Diese Möglichkeit kann im Zuge der weiteren Planung genauer untersucht werden, ist aber nur möglich, wenn der Abstand zum Grundwasser hoch genug ist. Daher ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu befürchten. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dann im späteren Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, der dann von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die erneuten Beteiligungsrunden zu beschließen ist. Danach erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Das Bauvorhaben entspricht den Zielsetzungen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, insbesondere der Idee „der Stadt der kurzen Wege“. Viele wichtige Einrichtungen liegen in Fahrrad-Entfernung: Über die Skate-Strecke sind das Gymnasium in ca. 1,1 km, der REWE m Nuthefließ in weniger als 1,3 km zu erreichen, der Boulevard in 1,5 km Entfernung, der Bahnhof liegt in weniger als 2,5 km Entfernung. Der Stadtbus fährt die Straße Zum Freibad entlang, die nächsten Haltestellen sind jedoch hinterm Meisterweg oder an der Jänickendorfer Straße. Deshalb wollen wir vorschlagen, dass geprüft wird, eine weitere Haltestelle in unmittelbarer Nähe einzurichten. Das Baugebiet ist also von der Lage und der verkehrlichen Anbindung hervorragend angebunden.

Eine öffentliche Aussage zu den Pachtverträgen ist hier mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Vertragspartner nicht möglich.

Bei einer öffentlichen Präsentation im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt im März 2019 habe ich eine Information über den Sachstand zur Flächenentwicklung und zum Planverfahren gegeben. Hier wurde unter anderem auch auf die Möglichkeit der Anwendbarkeit des

§ 13 a BauGB hingewiesen und erläutert, dass dies eine erneute Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfordern würde.

Ein Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. §13 b BauGB wäre grundsätzlich möglich. Dies brächte durchaus zeitliche Vorteile, da insbesondere von dem Verfahren der Umweltprüfung abgewichen werden kann. Gleichwohl würde die Stadt eine freiwillige überschlägige Umweltprüfung vornehmen und so auch die Umweltbelange ausreichend bewerten können. Die gemäß § 13a BauGB entbehrlichen frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und der Behörden zur Ermittlung der für den Entwurf zu berücksichtigenden Belange halten wir für erforderlich. Bei der relativ komplexen Ausgangslage würde ein Entwurf, der ohne sorgfältige Ermittlung und Bewertung der zu berücksichtigenden Belange erarbeitet würde,

mit ziemlicher Sicherheit nach der öffentlichen Auslegung signifikant überarbeitet werden müssen, was eine zweite öffentliche Auslegung und damit die Verlängerung des Verfahrens bedingen würde. Beim Verfahren nach § 13 b BauGB gilt zu beachten, dass der Einleitungsbeschluss für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, bis zum 31.12. 2019 erfolgen und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen ist. Eine Entscheidung zum beschleunigten Verfahren ist noch nicht erfolgt.

Peter Mann
Leiter Stadtplanungsamt