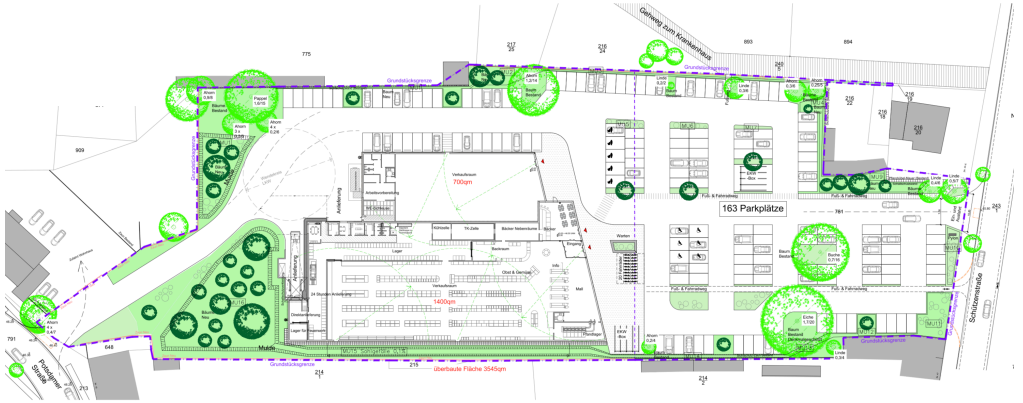
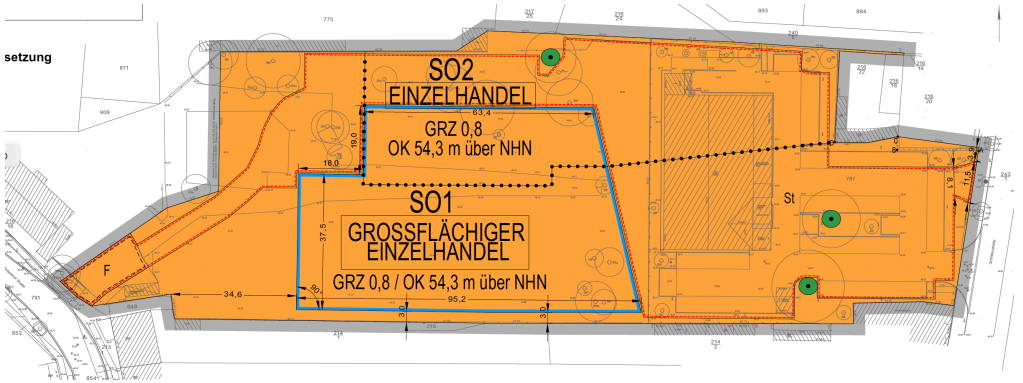
B-Plan Nr. 44/2019
„Lidl-Markt Schützenstraße“

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

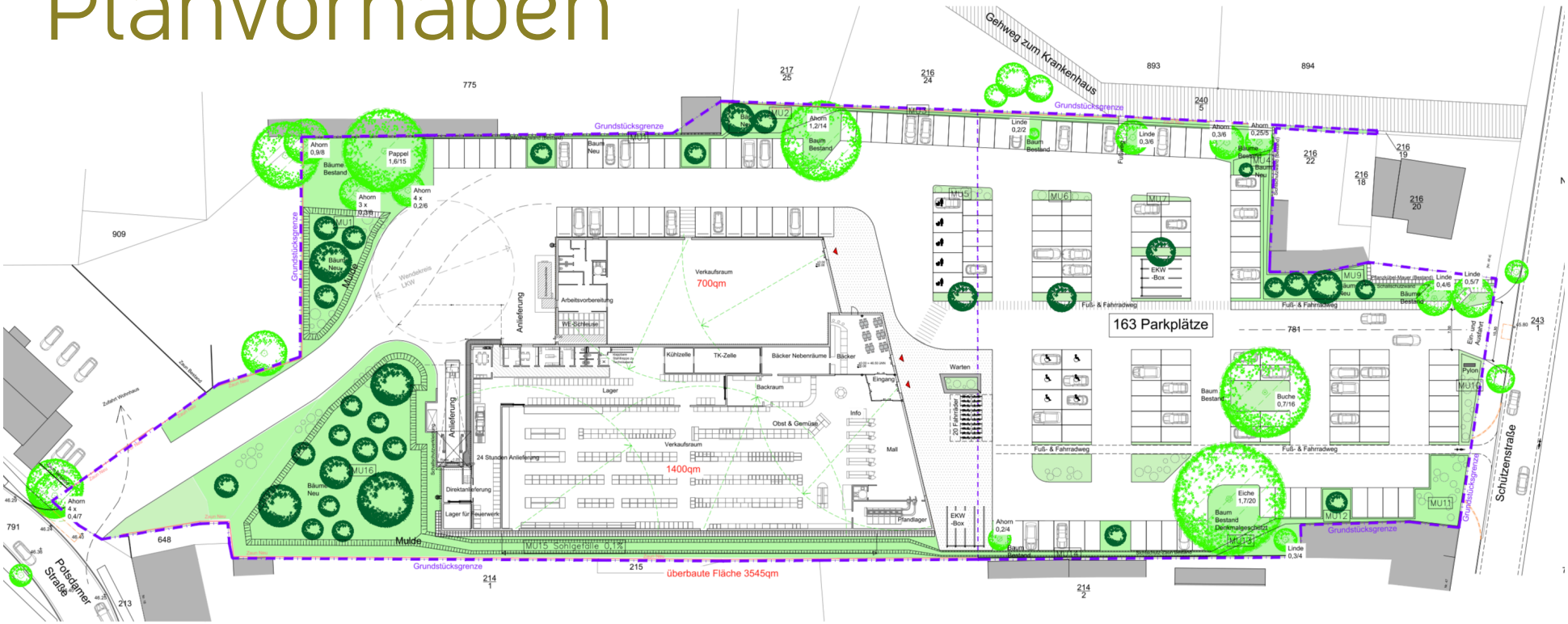
Erfordernis

- Sicherung Nahversorgungslage Schützenstraße gem. EZK 2010
- Großflächiger Einzelhandel & Einbezug neuer Flächen
- Stellplatzversorgung Mitarbeiter Krankenhaus & Medizinisches Zentrum





Planvorhaben



Einzelhandel

- Schutz zentraler Versorgungsbereiche
  Innenstadtzentrum, B-Zentren
- Schutz Nahversorgung
  Innenstadtzentrum, B-Zentren, Nahversorgungslagen
- Nahversorgungslage gemäß Einzelhandels- u. Zentrenkonzept 2010
- Erweiterung zulässig, sofern verträglich
  Keine Beeinträchtigungen lt. Verträglichkeitsanalyse 2019
  max. 6,3% Umverteilungsquote

1. Art der baulichen Nutzung

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 1.1 bis 1.3: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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 1.4 bis 1.6: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Einzelhandel

- Einzelhandels- u. Zentrenkonzept 2010
- Schützenstraße = Nahversorgungslage
- Handlungsschwerpunkt 4:
  Bestand sichern
  Lidl, Penny, Drogeriemarkt
- Handlungsschwerpunkt 4:
  Erweiterung zulässig, sofern verträglich
  Keine Beeinträchtigungen lt. Verträglichkeitsanalyse 2019
  Umverteilungsquote IZ: 2,5% / B-Zentren: 0,5 - 3,7% / NVL: 2,0%

Handlungsschwerpunkt 4: Entwicklung

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.

Grünfestsetzungen

- Vereinfachtes Verfahren § 13a BauGB
  Kein Eingriff & Ausgleich erforderlich !!
- Freiwillige überschlägige Umweltprüfung 2019
  & Maßnahmen-Festsetzungen
- Einzelbäume: Überkompensation
  29 Bäume erforderlich / 34 Baum-Neupflanzungen
  Baumerhalt und Ersatzpflicht
- Entwässerung in Mulden
  Wasser-/luftdurchlässige Stellplätze & Wege
  Grundwasserneubildung
- Dachbegrünung
  Ausgleich Stauden-Ruderalflur Potsdamer Straße

6. Grünfestsetzungen

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

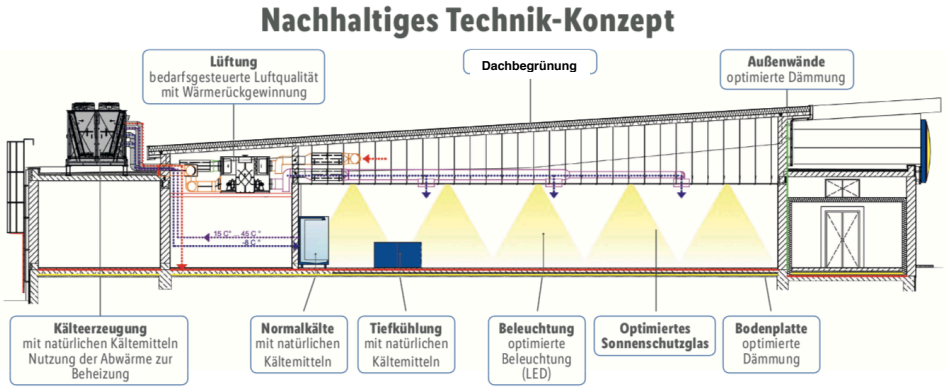
6.4 Im Sondergebiet SO1 und SO2 ist das von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in anzulegenden Versickerungsmulden zu leiten und zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB

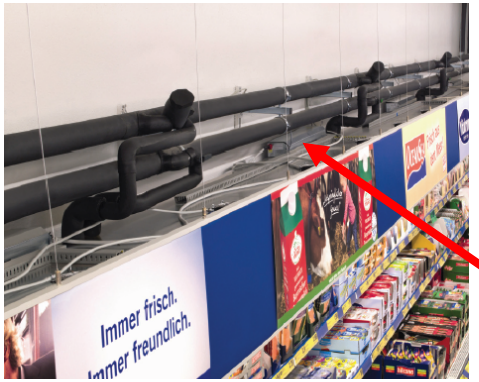
6.5 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind Dachflächen extensiv mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur zu begrünen; der Substrat-aufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Neigung von Dächern darf maximal 5 Grad betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB

Hinweis: Bei Anwendung der Grünfestsetzung 6.1 und 6.2 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten (siehe Begründungstext) empfohlen.

Klimaschonend

- CO2-neutral
- Keine fossilen Brennstoffe
- Integralanlage
  aus Kühlregalen über Wärmepumpe Wärmegewinnung (Fußbodenheizung) oder Kältegewinnung (Klimaanlage)
- Energiesparende Heiz-/Kühlsysteme
- Energieeffiziente LED-Beleuchtung
- Dachbegrünung
- Ladestationen E-Autos / E-Bikes





Immissionsschutz

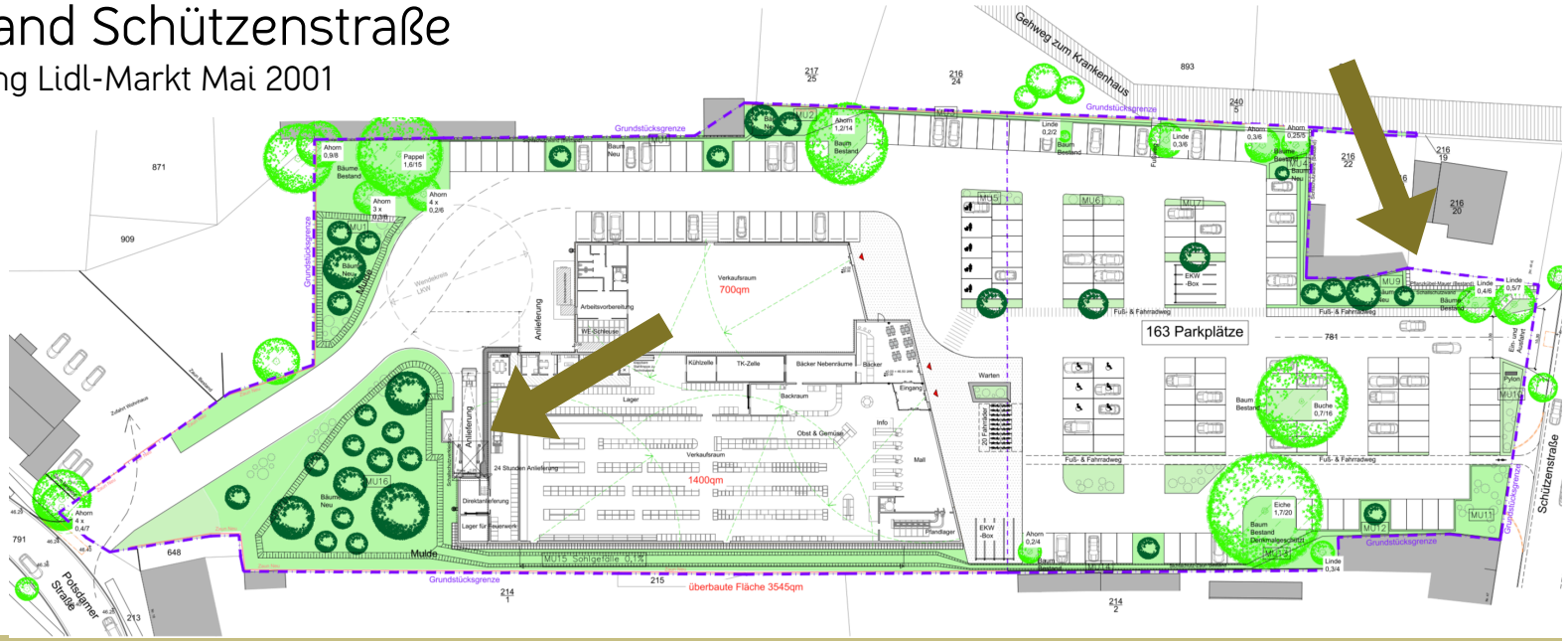
- Teileinhausung Be-/Entladung
  Schalltechnische Untersuchung 2019
- Fahrgassen in Asphalt od. fasenlos
  Schalltechnische Untersuchung 2019
- Lärmschutzwand Schützenstraße
  gem. Baugenehmigung Lidl-Markt Mai 2001

5. Immissionsschutz

5.1 Im Sondergebiet SO1 ist die Anlieferung im Bereich der Be- und Entladung teileinzuhausen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

5.2 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind die Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlage in Asphalt oder mit fasenlosem Pflasterbelag auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

5.3 Zwischen den Punkten A-B-C-D ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,5 m über NHN 45,9 zu errichten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

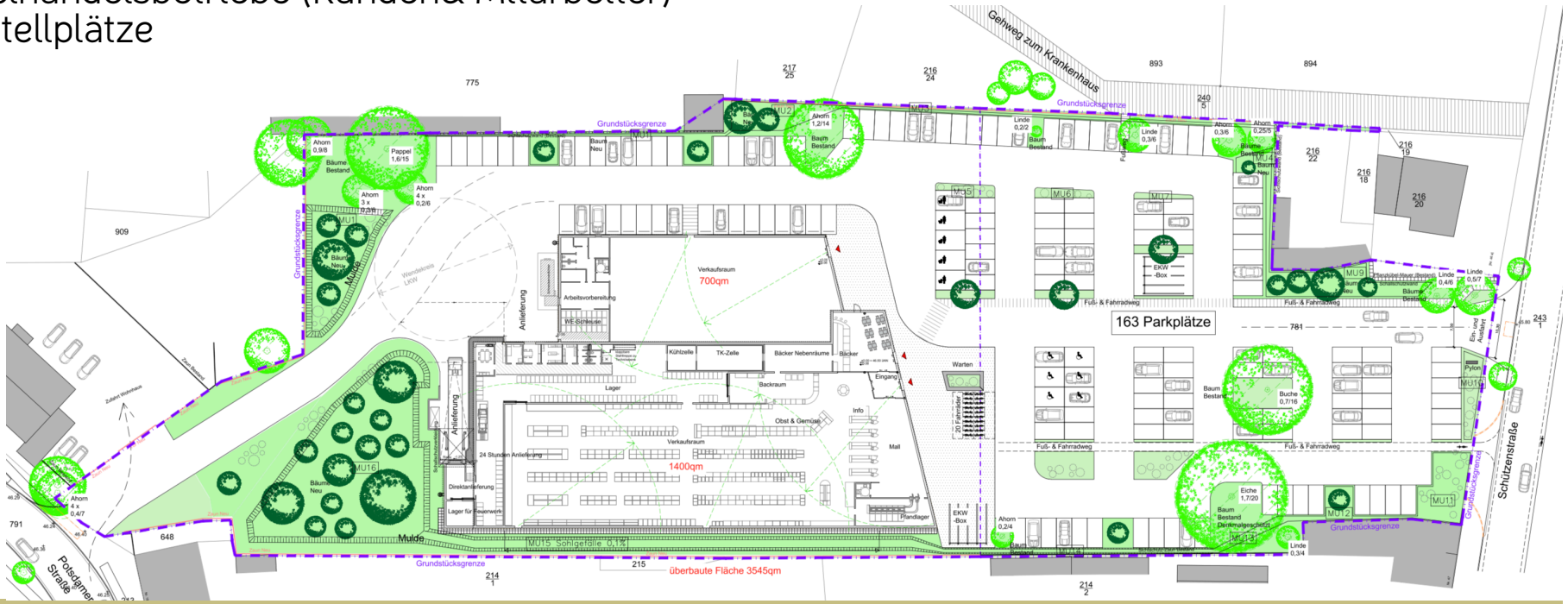


Stellplätze

- Krankenhaus & Medizin. Zentrum
  50 Stellplätze Mitarbeiter

- Handlungsbedarf gemäß Parkraumkonzept 2019

- Einzelhandelsbetriebe (Kunden& Mitarbeiter)
  113 Stellplätze



Verfahren

Verfahren § 13a BauGB

• Antrag & Aufstellungsbeschluss	Beschluss	
• Vorentwurf		
• Frühzeitige Beteiligung Bürger & Behörden BauGB § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2	Beschluss	Beteiligung
• Abwägung Stellungnahmen	Beschluss	
• Entwurf	Beschluss	
• Auslegung Bürger & Behörden BauGB § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2	Beschluss	Beteiligung
• Abwägung Stellungnahmen	Beschluss	
• Städtebaulicher Vertrag	Beschluss	
• Satzung	Beschluss	
• Veröffentlichung & Rechtskraft		

Ich danke Ihnen!

Dipl.-Ing. Marc Schwade
Haubachstrasse 40 10585 Berlin
schwade@consilium-strategie.de

Consilium GmbH
Tel 030 318 07 140
www.consilium-strategie.de