



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7072/2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	18.02.2020
Stadtverordnetenversammlung	03.03.2020

Titel:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der Anlagen 1 und 2 bestätigt.
 2. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ (Anlage 3) und dessen Begründung (Anlage 4) werden entsprechend den zu berücksichtigenden Änderungen und Ergänzungen korrigiert und in der vorliegenden Fassung (Entwurf vom 06.02.2020) gebilligt.
 3. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 werden für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ und dessen Begründung erneut Stellungnahmen eingeholt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen festgelegt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.
 4. Gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB werden der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ und dessen Begründung erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen festgelegt.
-

Finanzielle Auswirkung: [nein]

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

veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiterin
Stadtplanungsamt

Erläuterung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Fläche als erweiterte Nebenversorgungslage neu zu ordnen. Auf der Fläche soll ein Ersatzneubau für den bestehenden Lebensmittelmarkt Lidl entstehen. Zusätzlich soll der Standort um einen Drogeriemarkt und eine Bäckerei erweitert werden.

Im nächsten Schritt hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer öffentlichen Sitzung am 01.10.2019 die Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie den Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung gebilligt. Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 05.11.2019. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 11.12.2019 ihre Stellungnahmen an die Stadt Luckenwalde einreichen.

Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 27 vom 23.10.2019. Die amtliche Bekanntmachung zur Verlängerung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 30 vom 04.12.2019. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2019 und 05.12.2019 über die öffentliche Auslegung bzw. deren Verlängerung informiert. Die Unterlagen wurden unter der Adresse <https://www.luckenwalde.de/Rathaus/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-st%C3%A4dttebauliche-Satzungen/B%C3%BCrgerbeteiligung-zur-Bauleitplanung> in das Internet eingestellt.

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

- Entwurf Bebauungsplan Nr. 44/2019 "Lidl-Markt Schützenstraße" (08/2019)
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44/2019 "Lidl-Markt Schützenstraße" (09/2019) inkl. Anlagen
- Amtsblatt Nr. 27 vom 23. Oktober 2019 und Amtsblatt Nr. 30 vom 04. Dezember 2019

Bei der öffentlichen Auslegung wurden zudem die umweltbezogene Stellungnahmen aus der

frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Homepage der Stadt Luckenwalde zur Verfügung gestellt.

In den Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird sich erneut kritisch mit der Vereinbarkeit zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde auseinandergesetzt. Die Vereinbarkeit wird in der Abwägung zur Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) nochmals ausführlich abgehandelt und konkretisiert.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit führten zu redaktionellen Änderungen des Bebauungsplanes:

Textliche Festsetzungen (TF):

1. Die TF Nr. 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.“ aus dem 1. Entwurf (Stand: 27.08.2019) entfällt. So wird aus der TF Nr. 2.2 aus dem 1. Entwurf die TF Nr. 2.1 im 2. Entwurf.
2. Die TF Nr. 5.1 wurde redaktionell korrigiert. Die Teileinhausung ist im Planbild neu eingetragen.
3. Die TF Nr. 5.3 wurde redaktionell korrigiert. In der TF Nr. 5.1 haben sich die Buchstaben A-D neu vergeben und die Buchstaben-Nummerierung in der TF Nr. 5.3 wurde entsprechend erhöht. Der Bezug auf DHHN 2016 wurde ergänzt.
4. Die TF Nr. 6.1 (Erhalt Großbäume) wurde redaktionell korrigiert.
5. Die TF Nr. 6.2 (Ersatzbäume) wurde redaktionell korrigiert.
6. Die TF Nr. 6.5 (Streichung „Pflegerhaltung“) wurde redaktionell korrigiert.

Zeichnerische Festsetzungen:

7. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet festgelegt. Im 1. Entwurf wurde für beide Sondergebiete eine eigenständige GRZ von 0,8 festgelegt.
8. Es wurden 9 weitere Bestandsbäume mittels zeichnerischer Festsetzung im Planbild durch eigenständiges Symbol als zu erhaltender Baum festgesetzt.
9. Die Buchstaben A-D wurden entsprechend der textlicher Festsetzung Nr. 5.1 im Planbild neu aufgenommen.
10. Die Buchstaben E-H wurden entsprechend der textlicher Festsetzung Nr. 5.3 entsprechend erhöht.

Die Begründung wurde insbesondere in den Abschnitten „Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl“ und „Grünfestsetzungen“ grundlegend überarbeitet.

Weiterhin wurden redaktionelle Klarstellungen und Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 (S. 15 ff.), der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse (S. 17 ff.) und der Prüfung der UVP-Pflicht (S. 55 f.) vorgenommen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und minimaler Anpassungen im Planungskonzept (Bäume und Stellplatzanordnung) wurde die überschlägige Umweltprüfung redaktionell angepasst. Die Ergebnisse der überschlägigen Umweltprüfung sind in der Begründung enthalten.

Auf den Seiten 78 ff. wurde die Begründung um die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, jedoch ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Luckenwalde.

Im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ist die Sicherung und Durchführung einzelner Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB erforderlich. Der städtebauliche Vertrag muss mindestens Regeln über die

- Herrichtung der Anbindungen an das öffentliche Straßennetz in der Schützenstraße und in der Potsdamer Straße auf Kosten des Vorhabenträgers,
- Wiederherrichtung des Gehweges im Bereich der alten Grundstücksauffahrt in der Schützenstraße nach dem bestehenden Vorbild des Gehweges (nach Inbetriebnahme des neuen Lidl-Marktes) auf Kosten des Vorhabenträgers,
- Herstellung von 50 Stellplätzen für die Mitarbeiter des KMG-Klinikums Luckenwalde auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, sowie Sicherstellung der dauerhaften und entgeltfreien Verfügbarkeit der Stellplätze,
- Sicherstellung des Löschwasserbedarfs auf Kosten des Vorhabenträgers,
- Durchführung der erforderlichen mindestens 19 Baumersatzpflanzungen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers,
- Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Potsdamer Straße 18a,
- Offenhaltung der Verbindung zwischen Potsdamer Straße und Schützenstraße mit nächtliche Barriere für LKW und PKW im Anlieferbereich,
- Beibehaltung bzw. bei Erfordernis Neuerrichtung von Immissionsschutzmaßnahmen entlang des Grundstücks Schützenstraße 46a (Flur 14 Flurstücke 216/20 und 216/22),
- Konkretisierung der in den textlichen Festsetzungen 5.2 und 6.3 aufgeführten Maßnahmen und
- Bereiterklärung zur Mitfinanzierung der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

enthalten.

Der städtebauliche Vertrag ist Voraussetzung für die Veröffentlichung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Anlagen:

- Anlage 1: Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 2: Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 3: 2. Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 06.02.2020
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage1_Auswertung_ToeB-Beteiligung

Anlage2_Auswertung_oeff.Auslegung

Anlage3_B-Plan_44-2019_Lidl-Markt_Schuetzenstraße_Planbild_2.Entwurf

Anlage4_B-Plan_44-2019_Lidl-Markt_Schuetzenstraße_Begrueudung_2.Entwurf

Begrueudung_AnhangI_Auswirkungsanalyse>Weiterentwicklung_Lidl

Begrueudung_AnhangII_Verkehrstechnische_Untersuchung_BV_Lidl-Markt

Begrueudung_AnhangIII_schalltechn.Untersuchung_BV_Lidl-Markt

Begrueudung_AnhangIV_schalltechn.Untersuchung_Ergaenzung_BV_Lidl-Markt

Begrueudung_AnhangV_Grundstuecksentwaesserung_Kurzbericht_BV_Lidl-Markt

Begrueudung_AnhangV_Grundstuecksentwaesserung_Zeichnung_BV_Lidl-Markt

Begrueudung_AnhangVI_Lageplanübersicht_BV_Lidl-Markt

Begründung_AnhangVII_Ueberschlaegige_Umweltpruefung_Anlage1_BV_Lidl-Markt
Begründung_AnhangVII_Ueberschlaegige_Umweltpruefung_Anlage2_BV_Lidl-Markt
Begründung_AnhangVII_Ueberschlaegige_Umweltpruefung_BV_Lidl-Markt