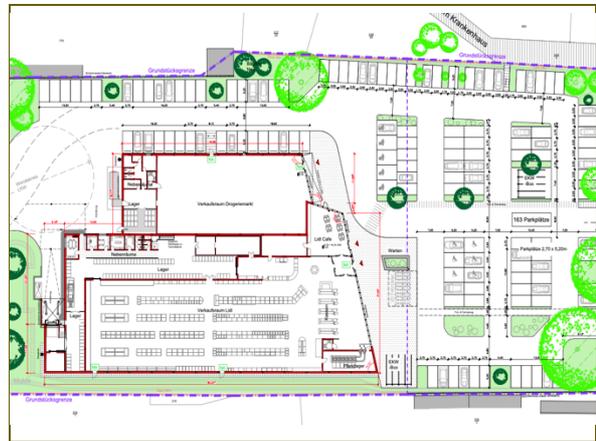


STADT LUCKENWALDE BEBAUUNGSPLAN NR. 44/2019 „LIDL-MARKT SCHÜTZENSTRASSE“

Für die Flurstücke 781 und 915 der Flur 14
Stadt Luckenwalde

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung: 2. Entwurf
- 06. Februar 2020 -

Plangeber:

Stadt Luckenwalde

Markt 10, 14943 Luckenwalde

Tel. +49 3371-672-0

www.luckenwalde.de

Vorhabensträger:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

An der Anhalter Bahn 4, 14979 Großbeeren

Tel. +49 33701-23-0

www.lidl.de

Verfasser:

Consilium GmbH

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 07 140

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: Luck0120-01

Datenstand: Februar 2019/Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	6
1. Einführung	6
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.1 Landesplanung	7
Konzentrationsgebot	8
Beeinträchtungsverbot	8
Kongruenzgebot	9
Hersteller-Direktverkaufszentren	9
Integrationsgebot	9
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung	10
Zusammenfassende Bewertung	10
2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	11
2.3 Flächennutzungsplan	12
2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde	14
2.5 Auswirkungsanalyse (März 2019)	17
Lebensmittelmarkt	17
Drogeriemarkt	18
Wechselwirkungen	19
3. Planungskonzept	19
3.1 Planvorhaben	19
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	20
3.3 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels	21
3.4 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	24
II. Planinhalt	27
4. Art der baulichen Nutzung	27
4.1 Sonstiges Sondergebiet SO1	27
Zweckbestimmung	28
Allgemein zulässige Nutzungen	28
4.2 Sonstiges Sondergebiet SO2	34
Zweckbestimmung	34
Allgemein zulässige Nutzungen	35
5. Maß der baulichen Nutzung	37
5.1 Grundflächenzahl	37
5.2 Höhe baulicher Anlagen	38
Gebäudehöhe Oberkante (OK) über NHN	38
Technische Aufbauten	38
6. Weitere Arten der Nutzung	38
6.1 Stellplatzflächen	38
7. Überbaubare Grundstücksfläche	39

7.1 Sonderregelung für Einkaufswagen, Mülltonnen und Werbeanlagen.....	40
8. Immissionsschutz / Schallschutz.....	40
9. Grünfestsetzungen.....	44
10. Sonstige Festsetzungen.....	51
10.1 Geh-/Fahrrecht.....	51
10.2 Verkehr und Stellplätze.....	52
10.3 Ver- und Entsorgung.....	53
III. Umweltprüfung.....	54
11. Prüfung der UVP-Pflicht.....	54
12. Vorgesehene grünpflegerische Maßnahmen.....	55
13. Beeinträchtigung Schutzgüter.....	56
13.1 Schutzgut Mensch.....	56
13.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	57
13.3 Schutzgut Pflanzen.....	58
13.4 Schutzgut Tiere.....	59
13.5 Schutzgut Luft und Klima.....	60
13.6 Schutzgut Landschaft.....	60
13.7 Schutzgut Boden.....	61
13.8 Schutzgut Wasser.....	62
13.9 Schutzgut Fläche.....	62
13.10 Wechselwirkungen.....	63
13.11 Zusammenfassung.....	63
IV. Auswirkungen der Planung.....	66
14. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO.....	66
14.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-	
Immissionsschutzgesetz).....	66
14.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.....	66
14.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....	67
14.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung.....	67
14.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	68
14.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den	
Naturhaushalt.....	68
15. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.....	69
16. Auswirkungen auf Gebäudebestand.....	70
17. Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung.....	70
18. Kosten und Finanzierung.....	71
V. Verfahren.....	72
19. Bebauungsplanverfahren.....	72
19.1 Aufstellungsbeschluss.....	73
19.2 Aufhebungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 24/1998.....	73
19.3 Anpassungsbeschluss Flächennutzungsplan.....	73

19.4 Frühzeitige Beteiligung	73
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB.....	73
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	75
19.5 Öffentliche Auslegung.....	77
1. Entwurfsbeschluss	77
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.....	77
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	79
Ergebnis der Abwägung.....	82
19.6 Erneute Öffentliche Auslegung	83
2. Entwurfsbeschluss	83
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB.....	83
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB.....	83
19.7 Satzungsbeschluss.....	83
20. Rechtsgrundlagen	83
VI. Anhang	84
21. Luckenwalder Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.	84
22. Pflanzenlisten 1 bis 3.....	85
23. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010	86
24. Auswirkungenanalyse (März 2019).....	87
25. Verkehrstechnische Untersuchung (November 2018)	88
26. Schalltechnische Untersuchung (Januar 2019)	89
27. Schalltechnische Untersuchung – Ergänzung (August 2019).....	90
28. Planung für die Grundstücksentwässerung (August 2019).....	91
29. Planungskonzept (Februar 2020)	92
30. Überschlägige Umweltprüfung (Januar 2020).....	93

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die mit § 13a Abs. 1 BauGB an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Das Planvorhaben dient der Nachverdichtung (Satz 1).

- Die zulässige Grundfläche (einschließlich Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten) verbleibt mit maximal 14.040 Quadratmetern deutlich unterhalb von 20.000 Quadratmetern (Satz 2 Nr. 1).

Die an das beschleunigte Verfahren gestellten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt (siehe Kapitel 19).

Der Bebauungsplan Nr. 44/2019 wird durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert.

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. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

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).

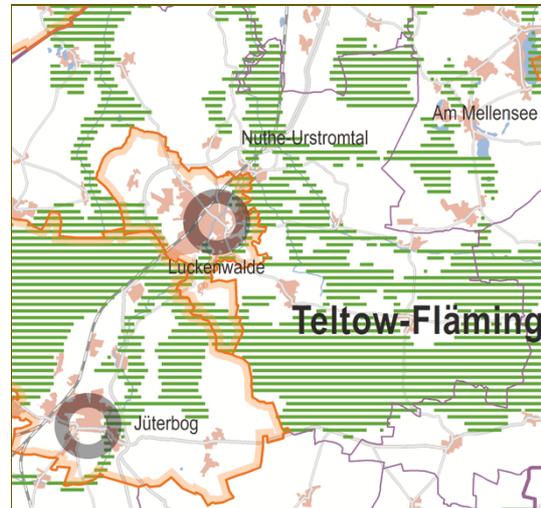


Abbildung 1: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

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 zentraler Versorgungsbereiche 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 2.7 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.

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).

¹ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, März 2019, Seite 46f.

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 (März 2019) 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.

² Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, März 2019, Seite 46f.

So lautend auch die Bewertung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Stellungnahme vom 02. Mai 2019 und 04. Dezember 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	✓
Beeinträchtigungsverbot 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

2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der 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. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche Festsetzungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Ein verfestigtes Planungskonzept liegt noch nicht vor. Bis auf Weiteres liegen demnach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor (Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 15. Mai 2019 und 06. Dezember 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.

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

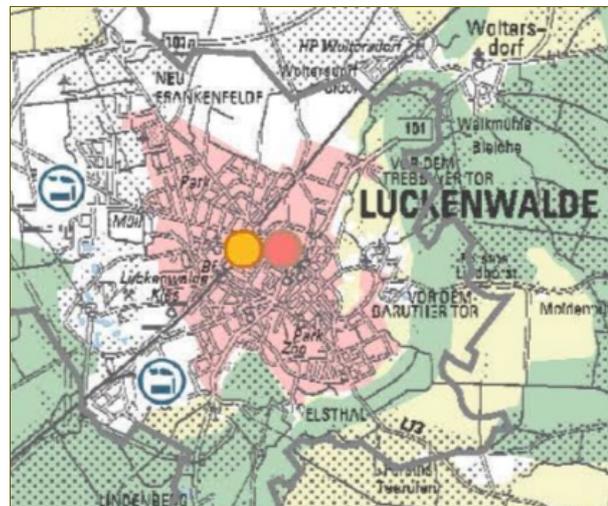


Abbildung 3: Planzeichnung
Quelle: Regionalplan Havelland-Fläming 2020, Auszug



Abbildung 4: Planzeichnung
Quelle: Flächennutzungsplan 2001 Auszug

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 günstigs-tenfalls 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“.

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.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans werden die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes obsolet. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Bebauungsplaninhalte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

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.

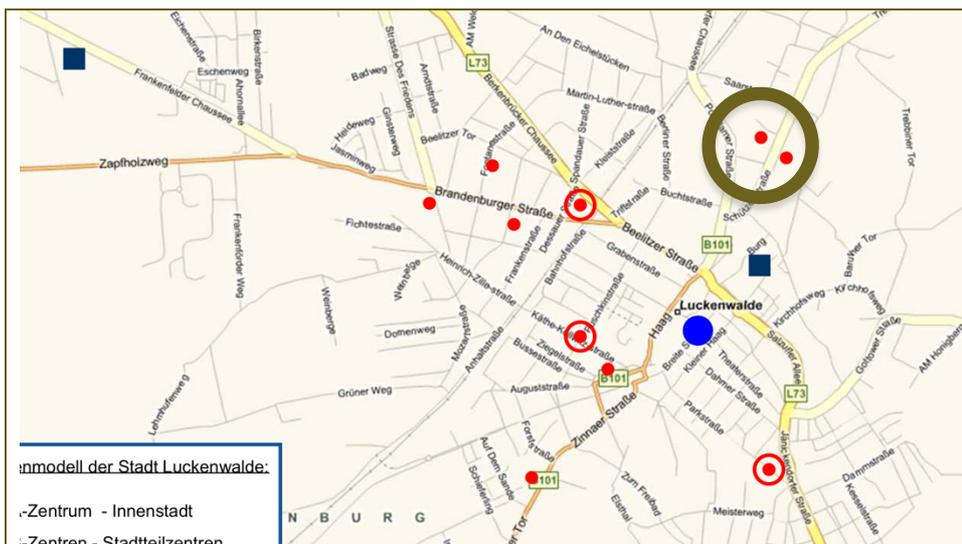


Abbildung 5: Zentrumsystem Luckenwalde
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, Seite 66

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: Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Innenstadt wäre mit Blick auf seine Magnetfunktion wünschenswert. In der Innenstadt ist seit rund 20 Jahren kein Drogeriemarkt vertreten. Dies begründet sich in den mangelnden Flächenverfügbarkeiten für größere zusammenhängende Verkaufsflächen und insbesondere für die neuen modernen Flächenansprüche mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche. Die in der Innenstadt vorherrschenden engen Grundstückszuschnitte bieten hierfür nicht genügend Raum. Versuche, mehrere Ladeneinheiten zu vereinen und hierdurch eine ausreichende Verkaufsfläche bereitstellen zu können, sind mit den Eigentümern nicht realisierbar und auch bezogen auf Statik (Durchbrüche von tragenden Außenmauern) und die Herstellung höhengleicher Erdgeschosebenen bautechnisch äußerst problematisch und kostenintensiv. Versuche, Baulücken im unmittelbaren Anschluss an die Fußgängerzone oder in der Innenstadt zu aktivieren, ließen sich eigentümerseitig ebenfalls nicht umsetzen (z.B. BPlan 12a/94 – derzeit Beach-Volleyballfeld).

Vermittlungsbemühungen seitens der Stadt scheiterten an einem mangelnden Interesse der Drogeriemarktbetreiber. Diese fordern in Städten der Größenordnung Luckenwaldes einen zusätzlichen Magneten in der unmittelbaren Nachbarschaft und eine direkte Stellplatzanbindung vor dem Geschäft. Letzteres kann mit der Fußgängerzone nicht realisiert und in den Seitenstraßen und zentralen Parkplätzen nur in unzureichendem Maße bereitgestellt werden. Eine Belegung der Innenstadt kommt für die Betreiber auch angesichts des Drogeriemarktes Rossmann im nahe gelegenen Ergänzungsstandort Burg nicht in Frage. Die Kopplung mit einem zugkräftigen Magneten (Kaufland) im Verbund mit einer umfangreichen Stellplatzanlage in unmittelbarem Anschluss an die Mall und mit einer attraktiven Verkaufsfläche von rund 750 m² sind erhebliche Standortvorteile in fußläufiger Nähe zum Innstadtzentrum.

In der Zusammenschau ist daher davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Stärkung der Innenstadt langfristig ausscheidet.

³ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, März 2019, Seite 45

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat sich angesichts dieser Ausgangslage bewusst dafür entschieden, in den B-Zentren und Nahversorgungsstandorten weiterhin Drogeriemärkte zuzulassen. So werden Drogeriewaren nach der Sortimentsliste explizit als nahversorgungsrelevante Sortimente definiert, die wiederum an den Standorten der B-Zentren und der Nahversorgung, also auch an der Nahversorgungslage Schützenstraße, zu konzentrieren sind. Die Konzentration der Drogeriewaren (bzw. Drogeriemärkte) an den städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen dient zugleich dem Ziel der bevölkerungsnahen Versorgung und wirkt gezielt einer Entwicklung an städtebaulich nicht integrierten Standorten des Stadtgebietes entgegen.

Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung war ein Drogeriemarkt im Verbundstandort der Nahversorgungslage Schützenstraße ansässig, der mit der Aufnahme der Nahversorgungslage als Bestandteil des Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde ebenfalls als zulässig deklariert wurde.

Diese Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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

- 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 für die zentralen Versorgungsbereiche von 0,5% bis maximal 3,7% und anderen städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen gemäß Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 (Seite 84ff.: Straße des Friedens, Jüterboger Straße) von maximal 2,0% (vgl. Auswirkungsanalyse, Seite 39).

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

2.5 Auswirkungsanalyse (März 2019)

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: 29. März 2019).

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.

Lebensmittelmarkt

- 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 Bestandmarkt 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.
- Für den Lebensmittelmarkt reicht die Versorgungsfunktion bereits heute über die Nahversorgung hinaus und umfasst neben dem nördlichen Stadtgebiet auch die unmittelbar angrenzenden Ortsteile der Stadt Luckenwalde und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Dies liegt darin begründet, dass im Umland nördlich des Stadtgebietes keine Lebensmittelmärkte vertreten und aufgrund der geringen Kaufkraft auch dauerhaft nicht zu erwarten sind. Eine Erweiterung des aktuellen Einzugsgebietes wird mit der Auswirkungsanalyse bereits aufgrund der Wettbewerbssituation ausgeschlossen (Auswirkungsanalyse, Seite 28). Das künftige Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes wird im Zuge des Ersatzneubaus und der Verkaufsflächenerweiterung dem aktuellen weitestgehend entsprechen.

- Die Erhöhung der Verkaufsfläche dient nicht der Ausweitung der Versorgungsfunktion. Vielmehr ist es das Ziel, den Nahversorgungsstandort als solchen dauerhaft zu sichern. Der aktuelle Lebensmittelmarkt wird den modernen Anforderungen der Kunden und des Betreibers nicht mehr gerecht. Ein langfristiger Weiterbetrieb in der heutigen Form wird seitens des Betreibers ausgeschlossen und würde dem zunehmenden Wettbewerb langfristig auch nicht standhalten. Als Reaktion auf den steigenden Wettbewerb im stationären Handel und dem Onlinehandel modernisieren die Lebensmittelmärkte nicht nur in Luckenwalde, sondern bundesweit ihre Standorte mit erweiterten Verkaufsflächen und modernen Betriebskonzepten. Mit der Bestandserweiterung stellt sich der Lebensmittelmarkt standardgemäß auf, so dass eine bevölkerungsnahe Versorgung für das nördliche Stadtgebiet und angrenzende Ortsteile/ Umlandgemeinden langfristig sichergestellt ist.

Drogeriemarkt

- In der Nahversorgungslage Schützenstraße war bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 ein Drogeriemarkt ansässig, der mit der Aufnahme der Nahversorgungslage in das Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde ebenfalls als zulässig deklariert wurde.
- Mit dem Drogeriemarkt begründet sich eine Erweiterung des Einzugsgebietes der Nahversorgungslage über das aktuelle Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes hinaus. Dieses ausgedehntere Einzugsgebiet ist zu erwarten, da Drogeriewaren in den nördlichen Umlandgemeinden des Mittelbereiches bislang nur als Randsortimente von Lebensmittelmärkten angeboten werden und es an einem breitgefächerten Angebot mangelt. Umlandgemeinden, die außerhalb des raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsraumes des Mittelzentrums Luckenwalde gelegen sind, zählen allerdings aufgrund der großen Distanz nicht mehr zum Einzugsgebiet des Drogeriemarktes (Auswirkungsanalyse, Seite 28). Da Drogeriemärkte eine Magnetfunktion im Angebot des Mittelzentrums Luckenwaldes übernehmen und ein gleichwertiger Wettbewerb im Mittelbereich nicht vertreten ist, reicht ihr Einzugsgebiet „naturgemäß“ über den Nahbereich hinaus und in das zu versorgende Umland hinein. Da es an Alternativen Standorten in der Innenstadt mangelt und ein Drogeriemarkt daher in der Innenstadt langfristig nicht realisierbar ist, ist für die B-Zentren und Nahversorgungslagen eine Ausstrahlung über ihren Nahbereich hinaus hinzunehmen.
- Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort kann der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Luckenwalde für die weiteren Gemeinden des Mittelbereiches entsprochen werden.

Wechselwirkungen

- Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernehe Versorgung in der Stadt Luckenwalde sowie angrenzenden Gemeinden können ausgeschlossen werden.
- Das Projektvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konform (vgl. Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 04.12.2019).

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. 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.

⁴ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, März 2019, Seite 48

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.

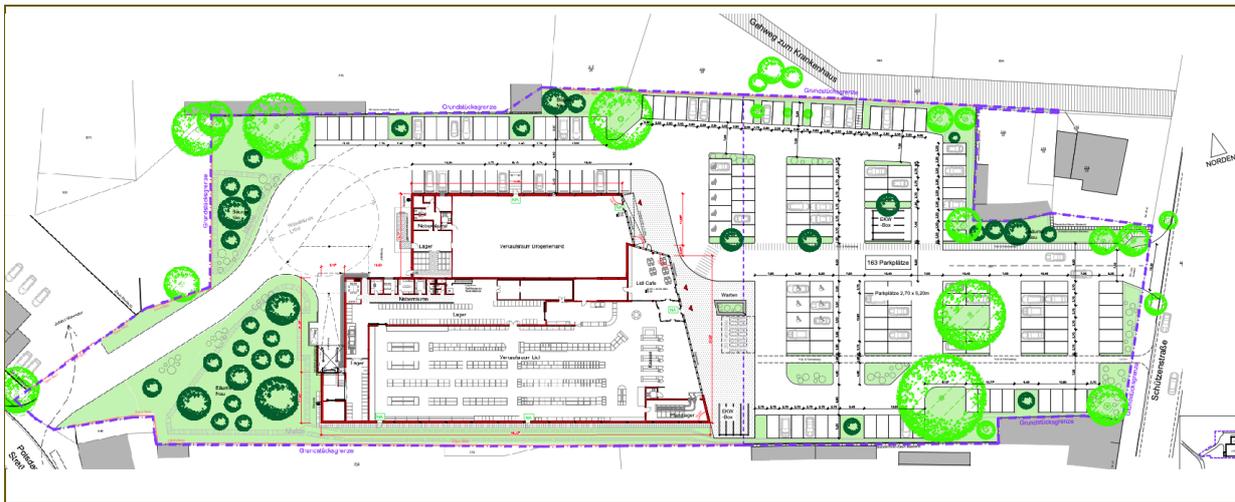


Abbildung 6: Planvorhaben
Quelle: Architekten 61, Entwurf Stand 03.02.2020

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 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

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

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 Frankfelder 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 Frankfelder 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 Frankfelder Chaussee zu präferieren. Die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Frankfelder 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 Versorgungsgebietes ›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 Nahversorgungslagen, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Den Nebenzentren, Nahversorgungslagen 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 prioritär der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters mit Bäcker mit einer zukünftigen Verkaufsfläche, die einer Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb entspricht.

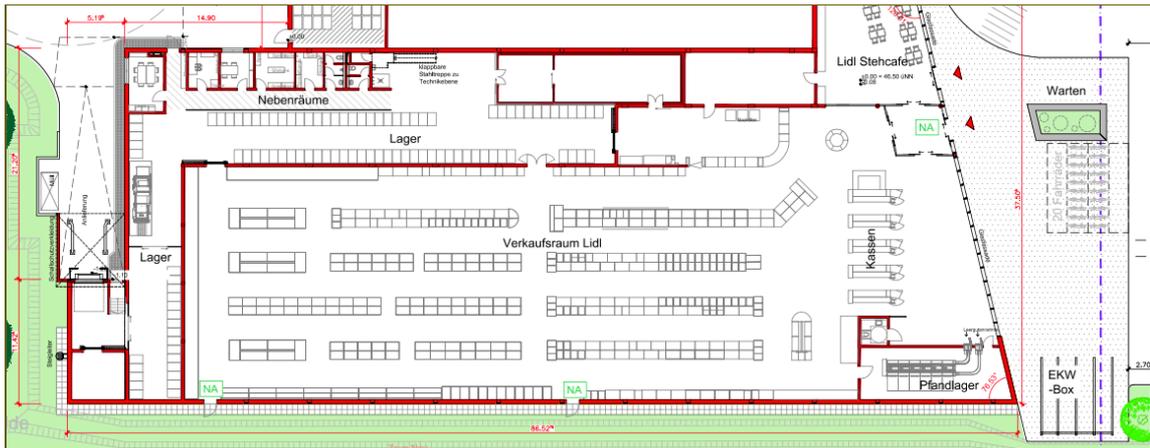


Abbildung 8: Lebensmittelmarkt und Bäcker
Quelle: Architekten 61, Stand 03.02.2020 (Auszug)

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 (März 2019) 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 (März 2019) 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 Frankfelder 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 vom 29.05.2013. Im Rahmen dieser Obergrenze bleibt auch grundsätzlich eine andere

⁶ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, März 2019, Seite 45

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-



Abbildung 10: Drogeriefachmarkt
Quelle: Architekten 61, Stand 03.02.2020 (Auszug)

funktional eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, der eigenständig genehmigungsfähig ist. Er ist von dem angrenzenden Teilbereich (Baugebiet SO1) baulich getrennt.

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 Hausratswarenmarkt 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, Nahversorgungsanlagen) 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 vorgesehene Nahversorgungsfunktion marktgerecht entsprochen werden. Negative städtebauliche Auswirkungen bleiben gemäß der Auswirkungsanalyse (März 2019) 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.

5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Grundflächenzahl

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

Mit der Regelung der GRZ für das Gesamtgrundstück wurde die ursprüngliche, mittels textlicher Festsetzung vorgesehene Überschreitung der im Planbild zeichnerisch festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 für Stellplätze und Zufahrten entbehrlich. Diese Festsetzung wurde seinerzeit erforderlich, da für beide Sondergebiete eine eigenständige GRZ von 0,8 festgelegt wurde und mit dem engen Zuschnitt des SO2 eine Realisierung der Stellplatzanlage und Zufahrten im Rahmen einer GRZ von 0,8 nicht möglich gewesen wäre. Das Planvorhaben ist dagegen bei einer GRZ über das gesamte Grundstück im Rahmen der ursprünglich gewollten Versiegelung von maximal 0,8 realisierungsfähig. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Auslegung eine GRZ von 0,8 über das gesamte Grundstück angeregt und sich mit dem Wegfall der möglichen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 einverstanden erklärt (Stellungnahme vom 11. November 2019).

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

2.1 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 zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzflächen (St) im Planbild. Diese orientiert sich an der Planung (Architekten 61, Stand: 03.02.2020). 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

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

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.

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 zwischen den Punkten A-B-C-D die Anlieferung im Bereich der Be- und Entladung teileinzuhausen.

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

5.2 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind die Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlage in Asphalt oder mit fassenlosem 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.
- 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 Schalleistungspegel der einzelnen Geräte der Kälte- und Klimaanlage sollte ohne zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz einen Gesamt-Schalleistungspegel von $L_{WA,ges.} = 85$ 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 Anlieferungsrampe vorrangig empfohlene Maßnahme „Teileinhausung“ festgesetzt. Die Fläche, in der die Teileinhausung zu realisieren ist, wird mit den Punkte A-B-C-D zeichnerisch festgesetzt. Deren

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

Lage leitet sich aus dem Planungskonzept ab, wie es der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde lag (siehe Anlagen).

Fahrgassen: Mit der textlichen Festsetzung 5.2 wird die mit dem Gutachten empfohlene Maßnahme für die Kompensation der prognostizierten Immissionsüberschreitungen 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.

Für die Minimierung von Rollgeräuschen werden Asphalt und ein faserloser Pflasterbelag vorgeschlagen und mit der textlichen Festsetzung festgelegt. Ein faserloser Pflasterbelag ist ein fugenreduzierter Pflaster-Belag ohne abgeschrägte Flächen an den Pflasterkanten, wie beispielsweise Beton-, Naturstein- oder auch Klinkerpflaster. Es wird ein enger Fugenschluss und damit eine ebene Oberfläche erzielt, was - analog einer Asphaltdecke - geräuschmindernd wirkt.

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

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)

Die textlichen Festsetzungen gewährleistet nachweislich die Einhaltung der IRW der TA Lärm an den Immissionsorten (Stellungnahme Landesamt für Umweltschutz, Fachbereich Immissionsschutz vom 06.12.2019).

Textliche Festsetzungen

5.3 Zwischen den Punkte E-F-G-H ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,5m über NHN im DHHN2016 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 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung im Planbild verankert (Punkte E-F-G-H). Als unveränderlicher Bezugspunkt wird die Höhenangabe „über NHN im DHHN2016“ 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 (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.

Die textliche Festsetzung gewährleistet nachweislich die Einhaltung der IRW der TA Lärm an den Immissionsorten (Stellungnahme Landesamt für Umweltschutz, Fachbereich Immissionsschutz vom 06.12.2019).

9. GRÜNFESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

- 6.1 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind die Bäume E1, E2 und E3 bei Abgang durch Bäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.**

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

- 6.2 Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind mindestens 19 Bäume zu pflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a 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 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 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.**

Rechtsgrundlage: § 1a 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. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20 000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dennoch sind Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Ergebnis werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zum Ausgleich gemäß den Empfehlungen der überschlägigen Umweltprüfung vorgesehen.

TF 6.1: Im östlichen Plangebiet befinden sich drei das Grundstück und das Ortsbild prägende Einzelbäume. Alle drei Einzelbäume sind zwingend zu erhalten und werden als zeichnerische Festsetzung im Planbild explizit mittels Symbol „Erhaltung Baum“ festgesetzt. Davon ist die Eiche unter der Nummer 358-B0881 als Naturdenkmal eingetragen (Bestandsliste 2020, Nr. III). Es handelt sich um:

- *Acer platanoides*: Stammumfang 1,4 (Bestandsliste 2020, Nr. I)
- *Fagus sylvatica* f. *purpurea*: Stammumfang 2,5 (Bestandsliste 2020, Nr. II)
- *Quercus robur*: Stammumfang 4,7 (Naturdenkmal - Bestandsliste 2020, Nr. III)

Bei Abgang wird als Ersatz dieser drei Großbäume die Anwendung mit der textlichen Festsetzung 6.1 zwingend vorgeschrieben. Die Baumschutzverordnung Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) regelt bezüglich der Ersatzpflanzungen lediglich, dass standortgerechte Baumarten anzupflanzen sind (§ 8 Nr. 2). Dies können auch nicht heimische Arten oder kleinkronige Arten sein, die allerdings die zu erhaltende ortsbildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume nicht wiederherstellen würden. Diese ortsbildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch gewünscht und wird durch die Aufnahme der Pflanzenliste 1 in die textliche Festsetzung 6.1 sichergestellt.

TF 6.2: Von den in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 vorhandenen 38 Einzelbäumen sind 21 Bäume nach BaumSchVO TF geschützt. Von diesen sollen mit dem Planungskonzept (siehe Anlage) 9 Bäume gefällt werden. Dieser Verlust ist gemäß BaumSchVO TF zu kompensieren (vgl. nachfolgende Abbildung). Nach Ermittlung der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg Januar 2020) sind auf Grundlage der Anlage 1 zur Bauschutzsatzung Teltow-Fläming 19 Bäume neu zu pflanzen.

Um die Umsetzung dieses Bilanzierungsergebnisses zu gewährleisten, wird mit der textlichen Festsetzung 6.2 sichergestellt, dass mindestens 19 Einzelbäume neu anzupflanzen sind. Mit der Pflanzenliste 2 wird sichergestellt, dass standortgerechte, heimische, stadtklimafeste und bienenfreundliche Bäume als Ersatz gepflanzt werden.

Gemäß Planungskonzept (Architekten 61, Februar 2020) ist die Pflanzung von 33 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff überkompensiert wäre. Diese geplante Stückzahl und Anordnung ist nach der überschlägigen Umweltprüfung zu begrüßen, um eine größtmögliche Überschilderung befestigter Flächen zu erreichen, die der lokalen Erwärmung entgegenwirkt.

Die Höhe der tatsächlichen Ersatzpflanzung ergibt sich im Zuge des Bauantragsverfahrens anhand genauer Bestimmung der Schadstufen in der Fällgenehmigung, ggf. müssen weitere Bäume gepflanzt werden. Dies ist nach Einschätzung der überschlägigen Umweltprüfung auf dem Grundstück möglich.

Die Festsetzung greift zwar in den Gestaltungsspielraum des Eigentümers ein, jedoch wird mit dem vorliegenden Planungskonzept ersichtlich (Überkompensation), dass eine zweckentsprechende Nutzung weiterhin möglich und eine unzumutbare Beeinträchtigung ausbleibt.

Liste Bestandsbäume, Stand Januar 2020

Nr.	Baumart	Stammumfang gem. Vermesserplan				Schutz nach BaumSchVO TF	Planung	Schadstufe	Stück	Abschlag	Ersatz
innerhalb der Baugrenze											
1	Robinia pseudoacacia	0,70				ja	Fällung	2 - stark bedrängt, keine Chance auf Entwicklung	1	-1	0
2	Robinia pseudoacacia	0,80	0,80	0,80		ja	Fällung	1 - eingeschränkter Wurzelbereich	3 x 2 = 6	3 x -1 = -3	3
3	Robinia pseudoacacia	0,50				nein	Fällung	-	-	-	-
4	Betula pendula	0,60	0,80			ja	Fällung	1 - eingeschr. Wurzelb., schütterere Krone	1 x 1 / 1 x 2 = 3	2 x -1 = -2	1
5	Acer negundo	0,50				nein	Fällung	-	-	-	-
6	Acer negundo	0,70	0,90			ja	Fällung	1 - eingeschränkter Wurzelbereich	1 x 2 / 1 x 3 = 5	2 x -1 = -2	3
6a	Betula pendula	0,30	0,30	0,30		nein	Fällung	-	-	-	-
7	Pinus sylvestris	0,60				ja	Fällung	1 - eingeschränkter Wurzelbereich	1	-1	0
8	Betula pendula	1,90				ja	Fällung	1 - schütterere Krone, Totholz, eing. Wurzelb.	10	-2	8
9	Acer pseudoplatanus	0,40				nein	Fällung	-	-	-	-

Nr.	Baumart	Stammumfang gem. Vermesserplan				Schutz nach BaumSchVO TF	Planung	Schadstufe	Stück	Abschlag	Ersatz
innerhalb der Fläche für Stellplätze											
10	Acer pseudoplatanus	0,40	0,40	0,40	0,40	nein	Fällung	-	-	-	-
14	Acer pseudoplatanus	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	nein	Fällung	-	-	-
15	Acer negundo	0,70				ja	Fällung	2 - stark bedrängt, keine Chance auf Entwicklung	1	-1	0
16	Populus nigra	1,60	1,60			nein	Fällung	-	-	-	-
17	Acer negundo	1,00	1,00			ja	Fällung	2 - stark bedrängt, keine Chance auf Entwicklung	2 x 2 = 4	2 x -1 = -2	2
18	Populus nigra	1,40				nein	Fällung	-	-	-	-
19	Acer campestre	0,60				ja	Festsetzung	-	-	-	-
20	Ulmus 'Columella'	0,60				ja	Festsetzung	-	-	-	-
21	Ulmus 'Columella'	0,80				ja	Festsetzung	-	-	-	-
21a	Ulmus 'Columella' Sämling	0,40				nein	Fällung	-	-	-	-
21b	Ulmus 'Columella' Sämling	0,30				nein	Fällung	-	-	-	-
24	Acer campestre	0,30				nein	Fällung	-	-	-	-
25	Acer campestre	0,70				ja	Fällung	1 - eingeschränkter Wurzelbereich	2	-	2

Nr.	Baumart	Stammumfang gem. Vermesserplan				Schutz nach BaumSchVO TF	Planung	Schadstufe	Stück	Abschlag	Ersatz
innerhalb der Fläche für Stellplätze											
26	Acer campestre	0,50				nein	Fällung	-	-	-	-
27	Tilia cordata	0,40				nein	Fällung	-	-	-	-
28	Tilia cordata	0,70				ja	Festsetzung	-	-	-	-
II	Fagus sylvatica f. purpurea	2,50				ja	Festsetzung	-	-	-	-

Nr.	Baumart	Stammumfang gem. Vermesserplan				Schutz nach BaumSchVO TF	Planung	Schadstufe	Stück	Abschlag	Ersatz
im übrigen Plangebiet											
A	Acer pseudoplatanus	1,50				ja	Erhalt gem. Entwurf	-	-	-	-
B	Populus nigra	2,20				nein	Erhalt gem. Entwurf	-	-	-	-
D	Acer pseudoplatanus	0,20	0,20	0,20	0,20	nein	Erhalt gem. Entwurf	-	-	-	-
E	Acer campestre	0,80				ja	Festsetzung	-	-	-	-
F	Acer campestre	0,55				nein	Festsetzung	-	-	-	-
G	Tilia cordata	0,70				ja	Festsetzung	-	-	-	-
H	Tilia cordata	0,80				ja	Festsetzung	-	-	-	-
J	Tilia cordata	0,50				nein	Erhalt gem. Entwurf	-	-	-	-
K	Tilia cordata	0,90				ja	Festsetzung	-	-	-	-
I	Acer platanoides	1,40				ja	Festsetzung	-	-	-	-
III	Quercus robur	4,70				ja	Festsetzung	-	-	-	-

Abbildung 11: Bestandsbäume Januar 2020
Quelle: Überschlägige Umweltprüfung, Januar 2020, Anlage 1

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, so dass eine Fällung der geschützten Bäume zu einem späteren Zeitpunkt einsetzen und sich bis dahin der Zustand der Bäume verändern kann. So kann ein weiteres Wachstum zu einem höheren Ersatzerfordernis nach BaumSchVO TF führen. Auch das zugrunde liegende städtebauliche Konzept kann sich sowohl für die Ersterrichtung als auch im Laufe der Zeit moderat verändern und eine Mehrfällung erfordern. Der Ausgleich nach BaumSchVO TF ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren. Die Festsetzung wird daher nur als „Mindestforderung“ formuliert.

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

TF 6.3: Mit der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019/ Januar 2020) 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.

Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau inkludiert alle nicht gebundenen oder wassergebundenen Beläge. Empfohlen wird mit dem Entwässerungskonzept die Befestigung der Stellplatzflächen durch wasserdurchlässige Materialien bzw. Sickerpflaster (Abflussbeiwert mindestens 0,5). Weitere Möglichkeiten sind beispielsweise Ökopflaster, Umweltpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Pflastersteine. Die textliche Festsetzung ermöglicht auch die Verwendung von Materialien, die eine höhere Versickerung als einen Abflussbeiwert von 0,5 erzielen.

Der Ausschluss der Zufahrten und Fahrgassen folgt den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, zur Immissionsminderung diese Flächen in Asphalt oder mit fassenlosem 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 Hofeinläufe 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 Hofeinläufe, 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

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

Die vorgenannten Mulden sollen zusammen über eine Gesamtfläche von 720 m² verfügen. Der Versickerungsbeiwert ist gemäß der Sickerversuche mit $K_f = 1 \text{E-}5 \text{m/s}$ anzusetzen. Die Sohle der Mulde läge bei 45,00 Meter über NHN im DHHN2016. Der Hauptwassergrundleiter liegt bei 44,00 Meter über NHN im DHHN2016, 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 Hackenberg, August 2019/ Januar 2020) 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.

TF 6.5: Mit der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019/ Januar 2020) wird eine Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur empfohlen, um den Verlust des Biotoptyps „Staudenfluren“ auszugleichen. Nach Empfehlung des Gutachtens ist hierzu ein Substrataufbau von mindestens 10 cm erforderlich.

Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Eine Regelung mit textlicher Festsetzung ist entbehrlich, da eine Pflanz-/Begrünungsbindung nicht mit ihrer erstmaligen Herstellung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

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 Hackenberg, August 2019/ Januar 2020) ist dies nur bei Dachneigungen bis maximal 5 Grad möglich.

Zeichnerische Festsetzung

Baumerhalt: Im östlichen Plangebiet befinden sich drei das Grundstück und das Ortsbild prägende Großbäume. Alle drei Großbäume sind zwingend zu erhalten und werden als zeichnerische Festsetzung im Planbild explizit mittels Symbol „Erhaltung Baum“ festgesetzt. Davon ist die Eiche unter der Nummer 358-B0881 als Naturdenkmal eingetragen (Bestandsliste 2020, Nr. III). Es handelt sich um:

- Acer platanoides: Stammumfang 1,4 (Bestandsliste 2020, Nr. I)
- Fagus sylvatica f. purpurea: Stammumfang 2,5 (Bestandsliste 2020, Nr. II)
- Quercus robur: Stammumfang 4,7 (Naturdenkmal - Bestandsliste 2020, Nr. III)

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

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

Für diese wird die Anwendung der Pflanzenliste 1 mittels textlicher Festsetzung Nr. 6.1 zwingend vorgeschrieben (Ausführliche Erläuterungen siehe vorstehend unter TF 6.1).

Des Weiteren werden entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze 9 Einzelbäume festgesetzt. Deren Erhalt ist gemäß überschlägiger Umweltprüfung wegen ihrer Wirkung als optische und lärmreduzierende Abschirmung der Stellplatzanlage zu den angrenzenden sensiblen Nachbarnutzungen des Krankenhauses und der Wohnbebauung (Schützenstraße) sowie als Einrahmung des Grundstückes dauerhaft sicherzustellen. Es handelt sich um:

- Acer campestre; Stammumfang 0,8 (Bestandsliste 2020, Nr. E)
- Acer campestre; Stammumfang 0,55 (Bestandsliste 2020, Nr. F)
- Tilia cordata; Stammumfang 0,7 (Bestandsliste 2020, Nr. G)
- Tilia cordata; Stammumfang 0,8 (Bestandsliste 2020, Nr. H)
- Tilia cordata; Stammumfang 0,9 (Bestandsliste 2020, Nr. K)
- Acer campestre; Stammumfang 0,6 (Bestandsliste 2020, Nr. 19)
- Ulmus Columella; Stammumfang 0,6 (Bestandsliste 2020, Nr. 20)
- Ulmus Columella; Stammumfang 0,8 (Bestandsliste 2020, Nr. 21)
- Tilia cordata; Stammumfang 0,7 (Bestandsliste 2020, Nr. 28)

Die Festsetzung greift zwar in den Gestaltungsspielraum des Eigentümers ein, aber mit dem vorliegenden Planungskonzept wird ersichtlich, dass weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung möglich bleibt und eine unzumutbare Beeinträchtigung ausbleibt.

Dieser Bestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Eine Regelung mit textlicher Festsetzung ist entbehrlich, da eine Pflanz-/Begrünungsbindung nicht mit ihrer erstmaligen Herstellung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Hinweise

Pflanzenlisten: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen nach Nr. 6 und zeichnerischen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenlisten vorgesehen. Pflanzenlisten können als Festsetzung oder als Empfehlung aufgenommen werden (Punkt I – Arbeitspapier 1/01 Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Seite 4). Eine Festsetzung bedarf aufgrund der damit verbundenen Nutzungsbeschränkung auf ausgewählte Arten immer einer städtebaulichen Begründung.

- Pflanzenliste 1: Sie umfasst ortsbildprägende Großbäume, deren Anwendung mit der textlichen Festsetzung 6.1 vorgeschrieben wird. Die BaumSchVO TF regelt bezüglich der Ersatzpflanzungen lediglich, dass standortgerechte Baumarten anzupflanzen sind (§ 8 Nr. 2). Dies können auch nicht heimische Arten oder kleinkronige Arten sein, die allerdings die zu erhaltende ortsbildprägende Wirkung der bestehenden

Großbäume nicht wiederherstellen würden. Diese ortsbildprägende Wirkung durch Großbäume ist für die zu bestehenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch gewünscht und wird durch die Aufnahme der Pflanzenliste in die textliche Festsetzung sichergestellt.

- Pflanzenliste 2: Sie umfasst standortgerechte, heimische, stadtklimafeste und bienenfreundliche Bäume. Diese wird für die textliche Festsetzung Nr. 6.2 und die zeichnerische Festsetzung (Erhalt von Bäumen) empfohlen. Gemäß überschlägiger Umweltprüfung ist diese nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter.
- Pflanzenliste 3: Sie umfasst standortgerechte, heimische, stadtklimafeste und bienenfreundliche Sträucher. Deren Anwendung wird für Anpflanzungen im Geltungsbereich generell empfohlen. Gemäß überschlägiger Umweltprüfung ist diese nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter. Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.

Die Pflanzenlisten 1 bis 3 können der Anlage dieser Begründung entnommen werden.

Pflanzperiode: Die vorstehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind auf Empfehlung der überschlägigen Umweltprüfung im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung durchzuführen.

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 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 J (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, Stand Februar 2020) 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 u.a. zulässig, sofern das Planvorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umwelterträglichkeitsprüfung (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 Planvorhaben kein Regelungsgegenstand Nr. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), da die dort aufgeführten Bauvorhaben neben den jeweiligen vorhabenbezogenen Voraussetzungen auf den Außenbereich abstellen (Planvorhaben im Außenbereich).

Das Planvorhaben fällt auch nicht unter die Nr. 18.9 Anlage 1 UVPG (Vorhaben nach 85/337/EWG).

Keine UVP-Pflicht: Insoweit ist für die Bestimmung der UVP-Pflicht vorliegend Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG einschlägig. Im Ergebnis ist in Verbindung mit Ziffer 18.6 für die Planung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Voraussetzung für die Anwendbarkeit von § 13a BauGB eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen.

Eine UVP-Pflicht nach dem UVPG besteht jedoch nicht (Stellungnahme Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 03. Januar 2020).

Vorprüfung: Die für die Vorprüfung des Einzelfalls zuständige Fachbehörde, die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, wurde im Rahmen der

Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Auf Grundlage der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) wurden im Ergebnis keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert (Stellungnahme vom 09. Dezember 2019). Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken gegen das Planvorhaben (Stellungnahme vom 10. Mai 2019/ 18. Dezember 2019). In der Zusammenschau ergibt sich auch aus der Vorprüfung des Einzelfalls keine UVP-Pflicht.

Einstufung nach Landesrecht BbgUVP

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

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

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 80% (GRZ maximal 0,8 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 33 Bäume (gegenüber 9 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

Bezogen auf die artenschutzrechtliche Prüfung hat der Landkreis Teltow-Fläming - UNB im Dezember 2019 eine eigene Erhebung durchgeführt (vgl. Stellungnahme UNB 09. Dezember 2019). Im Ergebnis kann ein Konfliktpotenzial für Reptilien trotz geeigneter kleinflächiger Biotope ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Brutvögel (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter). Aufgrund der isolierten Lage, der Flächenhistorie und der fehlenden (Reptilien-) Versteck- und v. a. Überwinterungsstrukturen ist eine weitere Analyse und Bewertung entbehrlich.

Entlang der Schützenstraße sind einige Wohnhäuser als Baudenkmale eingetragen. Südlich der Schützenstraße sowie nördlich der Siedlungsgrenze sind Bodendenkmale früherer Besiedlung vorhanden. Die genannten Bereiche sind nicht vom Planvorhaben betroffen und werden daher nicht weiter behandelt.

Östlich der Bebauung an der Schützenstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide an sowie das FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ, Eiserbach. Die Schützenstraße bildet eine Barriere für die Arten der geschützten aquatischen Lebensräume. Im Plangebiet wird das Niederschlagswasser versickert. Daher werden die Schutzgebiete nicht vom Planvorhaben berührt und hier nicht weiter behandelt.

13.1 Schutzgut Mensch

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

¹⁵ Vgl. Überschlägige Umweltprüfung; Büro Hackenberg, Januar 2020, Seiten 7ff.; Textpassagen teils vollständig zitiert

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 sowie das FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ, Eiserbach. 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 zeichnerischer Festsetzung durch Symbol „Erhaltung Baum“ 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 rudere Staudenfluren entwickelt, auf den unbefestigten Flächen Gebüsch aus überwiegend heimischen Baumarten. Einige Einzelbäume gliedern die Fläche. Die Flächen sind teilweise vermüllt.

Bei Ortsbegehungen wurden keine besonders geschützter Pflanzen oder Biotop im Plangebiet vorgefunden. Im Plangebiet sind derzeit 38 Einzelbäume vorhanden, die nach der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming zu bewerten und teilweise zu kompensieren sind.

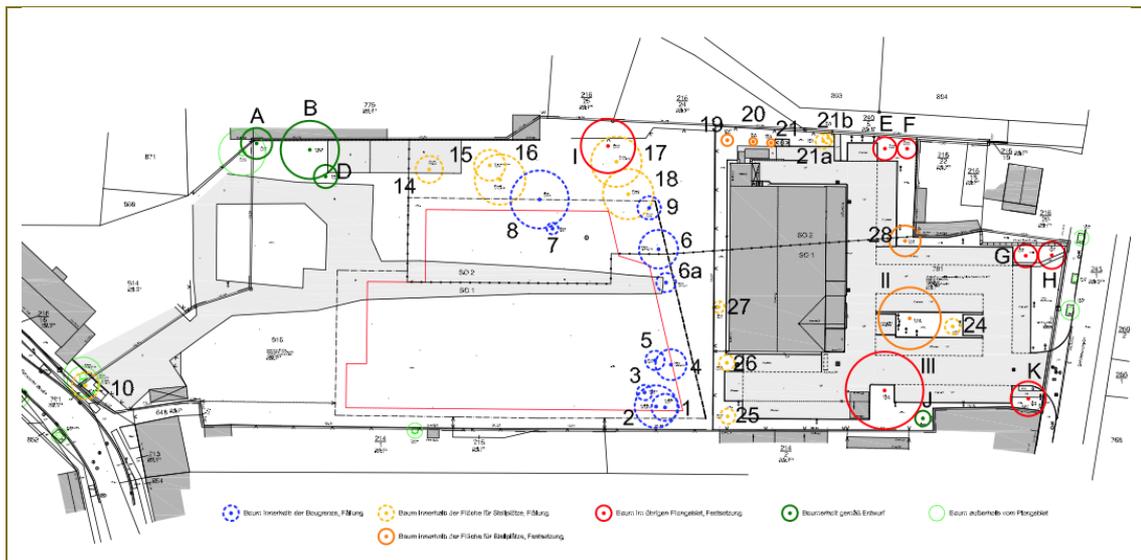


Abbildung 12: Bestandsbäume 2020
Quelle: Überschlägige Umweltprüfung, Januar 2020, Seite 9

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 38 Einzelbäume, von denen 21 nach BaumSchVO TF geschützt sind. Für das Planvorhaben müssen 22 Bäume gefällt werden, von denen 9 geschützt sind. Mindernd wirkt sich die Festsetzung zum Erhalt von 12 Bäumen aus, von denen 11 geschützt sind. Besonderen Wert haben hierbei die ortsbildprägenden Großbäume I, II und III (Siehe Lageplan und Liste). Gemäß Planungskonzept können weitere 4 Bäume erhalten werden, was ebenfalls als Minderung gewertet wird. Es verbleibt der Verlust von 9 Bäumen, der gemäß BaumSchVO TF kompensiert werden muss.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nach den beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibt lediglich die Kompensation des Verlustes von 9 Einzelbäumen nach BaumSchVO TF. Es wird gemäß der Anlage 1 zur BaumSchVO Teltow-Fläming davon ausgegangen, dass 19 Ersatzbäume in der Qualität Stammumfang 12-14, mit Drahtballen (mDb), 2x verpflanzt (2xv), gepflanzt werden müssen. Gemäß Entwurfsplan (Architekten 61, Februar 2020) ist die Pflanzung von 33 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff überkompensiert wäre. Die geplante Stückzahl und Anordnung ist zu begrüßen, um eine größtmögliche Überschilderung befestigter Flächen zu erreichen, um der lokalen Erwärmung entgegenzuwirken.

Die Höhe der tatsächlichen Ersatzpflanzung ergibt sich im Zuge des Bauantragsverfahrens anhand genauer Bestimmung der Schadstufen in der Fällgenehmigung, ggf. müssen weitere Bäume gepflanzt werden. Dies ist auf dem Grundstück möglich.

13.4 Schutzgut Tiere

Für die Tiergruppen Reptilien und Amphibien bietet das Untersuchungsgebiet kein Potential. Dies liegt zum einen an der isolierten Lage jenseits der Schützenstraße, zum anderen an der offensichtlich hohen Frequentierung der Brachfläche durch Hunde. Bzgl. der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse 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, ca. 11.700 m²). Auch die übrigen Flächen sind zumindest mittelstark beeinträchtigt.

Prognose

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet die zusätzliche Versiegelung von ca. 800 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 gefährdenden 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 0,8 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, auch im Hinblick auf das FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ, Eiserbach. 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, Februar 2020) ist die Pflanzung von 33 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, Januar 2020) 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.

Bezogen auf die artenschutzrechtliche Prüfung hat der Landkreis Teltow-Fläming - UNB im Dezember 2019 eine eigene Erhebung durchgeführt (vgl. Stellungnahme UNB 09. Dezember 2019). Im Ergebnis kann ein Konfliktpotenzial für Reptilien trotz geeigneter kleinflächiger Biotope ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Brutvögel (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter). Aufgrund der isolierten Lage, der Flächenhistorie und der fehlenden (Reptilien-) Versteck- und v. a. Überwinterungsstrukturen ist eine weitere Analyse und Bewertung entbehrlich.

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, Februar 2020) die Pflanzung von 33 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 im Rahmen der getroffenen textlichen Festsetzungen und zeichnerischer Festsetzung im Planbild 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

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG in Verbindung mit Ziffer 18.6 Anlage 1 UVPG ist für die Planung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Voraussetzung für die Anwendbarkeit von § 13a BauGB eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen. Eine UVP-Pflicht nach dem UVPG besteht jedoch nicht (Stellungnahme Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 03. Januar 2020). Auf Grundlage der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) erfolgt die Vorprüfung des Einzelfalls von der hierfür zuständigen Fachbehörde, die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming. Im Ergebnis werden keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert (Stellungnahme vom 09. Dezember 2019). Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken gegen das Planvorhaben (Stellungnahme vom 10. Mai 2019). In der Zusammenchau ergibt sich auch aus der Vorprüfung des Einzelfalls keine UVP-Pflicht.

¹⁶ Vgl. Überschlägige Umweltprüfung; Büro Hackenberg, Januar 2020, Seite 15

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO

14.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)

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 Zentrensystems 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/ Januar 2020) wurde daher eine überschlägige Bewertung vorgenommen. Die Beurteilung der Eingriffe bezüglich Flora und Fauna erfolgte dabei auf Grundlage der vorgefundenen

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

Biotopstrukturen. 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.

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, Februar 2020) die Pflanzung von 33 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 zeichnerischer Festsetzung im Planbild durch Symbol „Erhalt Baum“ 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.

V. VERFAHREN

19. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die mit § 13a Abs. 1 BauGB an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Das Planvorhaben dient der Nachverdichtung (Satz 1).
- Die zulässige Grundfläche (einschließlich Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten) verbleibt mit maximal 14.040 Quadratmetern deutlich unterhalb von 20.000 Quadratmetern (Satz 2 Nr. 1).

Die an das beschleunigte Verfahren gestellten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt:

- Mit dem Vorhaben ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden – siehe Kapitel 11 (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht – siehe Kapitel 11 (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Regelungsgegenstand des § 50 Satz 1 BImSchG sind zum einen schädliche Umwelteinwirkungen und zum anderen von schweren Unfällen im Sinne Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.

Mit dem Lebensmittelmarkt sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen nach BImSchG zu erwarten – siehe Kapitel 14.1.

Der Lebensmittelmarkt fällt auch nicht unter die Betriebe nach der Richtlinie 2012/18/EU. Mit dieser sind nach Artikel 3 Nr. 1 nur solche Betriebe relevant, in denen in einer oder in mehreren Anlagen gefährliche Stoffe nach Artikel 3 Nr. 10 vorhanden sind (d.h. Stoffe oder ein Gemisch, das unter Anhang I Teil 1 oder 2 Richtlinie 2012/18/EU fällt; wie toxische, explosive, entzündliche, selbstzersetzende, gewässergefährdende Stoffe etc.). Folglich ist kann auch ein schwerer Unfall nach Artikel 3 Nr. 13 ausgeschlossen werden, d.h. ein Ereignis im Sinne einer Emission, einem Brand oder einer Explosion größeren Ausmaßes, bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind und dies unmittelbar oder später zu einer ernsthaften Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt.

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 seien. 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 33 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 zeichnerischen 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 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. 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 zeichnerischen 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

1. Entwurfsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01. Oktober 2019 (Beschluss Nr. B-7033/2019) wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44/2019 (Stand 27. August 2019) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich am 23. Oktober 2019 sowie 04. Dezember 2019 öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 27 bzw. Nr. 30).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 44/2019 lagen während der Auslegungsfrist vom 11. November 2019 bis einschließlich 13. Januar 2020 öffentlich aus.

Es gingen insgesamt 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Der Vorhabenträger des Planvorhabens gab die Anregung, die GRZ für das Gesamtgrundstück festzusetzen und dafür die textliche Festsetzung Nr. 2.1 zu streichen. Dem wurde gefolgt.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR wiederholte im Wesentlichen seine Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zu

- einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Dem wurde nicht gefolgt. Bezogen auf die artenschutzrechtliche Prüfung hat der Landkreis Teltow-Fläming - UNB im Dezember 2019 eine eigene Erhebung durchgeführt. Im Ergebnis kann ein Konfliktpotenzial für Reptilien trotz geeigneter kleinflächiger Biotope ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Brutvögel (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter). Aufgrund der isolierten Lage, der Flächenhistorie und der fehlenden (Reptilien-) Versteck- und v. a. Überwinterungsstrukturen ist eine weitere Analyse und Bewertung entbehrlich.
- einer Überarbeitung der überschlägigen Umweltprüfung. Dem wurde nicht gefolgt. Die unter Naturschutzbehörde des Landkreises als zuständige Fachbehörde hat in ihrer Stellungnahme keinerlei Bedenken gegen die Darlegungen der überschlägigen Umweltprüfung (bzw. Vorprüfung) geäußert und explizit dargelegt, dass sie keine Ergänzung für erforderlich hält.
- einer Darlegung in der Begründung, dass eine Pflicht zur UVP-Vorprüfung besteht, wird gefolgt. Diese Prüfung erfolgte durch den Landkreis. Im Ergebnis besteht keine UVP-Pflicht für das Vorhaben.
- einem Überdenken der in dem Gutachten „Auswirkungsanalyse“ zugrunde gelegten deutlichen Erweiterung des Einzugsgebietes für den Lebensmittelmarkt. Diese Annahme basiert auf einer Fehlinterpretation des Stellungnahmegebers. Dieser setzt ein deckungsgleiches Einzugsgebiet von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt zugrunde. In der Auswirkungsanalyse wird dagegen deutlich unterschieden zwischen den Einzugsgebieten des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes. Für den Lebensmittelmarkt schließen die Gutachter eine Erweiterung des aktuellen Einzugsgebietes aus. Das im Gutachten aufgezeigte erweiterte Einzugsgebiet betrifft lediglich den Drogeriemarkt. Dies ist wiederum nicht nur für den Nahversorgungsstandort Schützenstraße, sondern für alle Nahversorgungsstandorte in Luckenwalde hinzunehmen.
- einer vom Stellungnahmegeber geforderten Durchsetzung einer gewünschten Verkehrsführung, Bereitstellung von Stellplätzen und Ruhebänken über die mit dem Konzept vorgesehene Anzahl hinaus und den nachhaltige Bau der Märkte auf einem privaten Grundstück ab. Der damit verbundenen Einschränkung in der Nutzbarkeit des Eigentums ist nach aktueller Rechtsprechung dabei ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine dies rechtfertigende Legitimation liegt nicht vor, da Vorgaben (beschlossene Konzepte, Ausführungsvorschriften etc.) zu diesen Themen in Luckenwalde nicht bestehen. In der Folge mangelt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Des Weiteren handelt es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Insofern lässt der Bebauungsplan Spielräume in der baulichen Ausgestaltung bewusst zu. Dies ist auch hinsichtlich der langfristigen Geltungsdauer des Bebauungsplanes angezeigt. Üblicherweise entsteht im Laufe der Jahre ein Bedarf an baulichen Anpassungen, der ohne ein BPlan-Änderungsverfahren möglich sein soll. Dies ist auch in der

Stellplatzanlage, den Ruhebänken oder der Verkehrsführung auf dem Privatgrundstück denkbar. Bezogen auf zusätzliche Fahrradstellplätze und zusätzliche Ruhebänke haben die Kunden kein höherer Bedarf gegenüber dem Vorhabenträger oder der Stadt angezeigt. Ein Bedarf über die mit dem Planungskonzept vorgesehenen 20 Fahrradstellplätze und vorgesehene Ruhebänke ist nicht erkennbar.

- einer Reduzierung der Stellplatzanzahl, da ein Bedarf für das Krankenhaus und medizinische Versorgungszentrum auch trotz der Ergebnisse des Parkraumkonzeptes infrage zu stellen sei, wurde nicht gefolgt. Das Erfordernis, 50 zusätzliche Stellplätze für das Krankenhaus und medizinische Versorgungszentrum bereitzustellen, wird im Parkraumkonzept Luckenwalde trotz der 90%igen Auslastung bereits bestehender Stellplätze attestiert. Die bestehenden Parkplätze im Umfeld des Krankenhauses werden auch durch die Mitarbeiter der medizinischen Einrichtungen genutzt. Um Stellplatzkapazitäten für Patienten und deren Besucher frei zu machen, sollen die Mitarbeiter auf den Parkplatz des Vorhabens ausweichen. Dieses ist auch nachvollziehbar, da die Stellplätze auf dem Parkplatz des Vorhabens bereits heute sehr stark durch Besucher dieser Einrichtungen genutzt werden. Dies ist auch bei örtlicher Inaugenscheinnahme zweifelsfrei erkennbar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um Einrichtungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckenwalde handelt, ist für eine ausreichende freie Stellplatzkapazität zu sorgen. Gerade in Nähe des Parkplatzes des Vorhabens sind medizinische Dienste des Krankenhauses angesiedelt, die eine hohe Frequenz aufweisen. Daher empfiehlt das Parkraumkonzept nachvollziehbar die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze im direkten Umfeld, nämlich auf dem Parkplatz des Vorhabens.
- redaktionellen Klarstellungen im Begründungstext oder in den textlichen Festsetzungen (z.B. textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2).

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

Mit Schreiben vom 05.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats (bis zum 11. Dezember 2019) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44/2019 (Stand 27. August 2019) gebeten.

Es gingen insgesamt 31 Stellungnahmen ein. Davon gaben 29 Behörden und Träger 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 Anregungen zu

- den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 sowie der zeichnerischen Festsetzung der zu erhaltenden Bäume (Landkreis).
 - Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 wird klarstellend ergänzt: Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind die Bäume E1, E2 und E3 bei Abgang durch Bäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Wie in der Begründung und der überschlägigen Umweltprüfung dargelegt, war es die Zielstellung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1, neben der Pflege auch einen Ersatz für die nach Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützten und nicht für eine Fällung vorgesehenen Groß-Bäume sicherzustellen. Hierfür wurde auf die Pflanzenliste 1 verwiesen, um ortsbildprägende Großbäume als Ersatz sicherzustellen. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 soll nun dahingehend klarstellend formuliert werden, dass die konkreten Großbäume (E1, E2 und E3) in der Festsetzung benannt werden, sowie die Qualität der mindestens anzupflanzenden Bäume festgesetzt wird. Für die erforderliche Qualität wird weiterhin auf die Pflanzenliste 1 (ortsbildprägende Großbäume) verwiesen.

- Der Klarstellung halber werden die zu erhaltenden Bäume mittels zeichnerischer Festsetzung im Planbild durch eigenständiges Symbol als zu erhaltender Baum festgesetzt. Diese Bäume sollen nach den Ausführungen der Begründung des Bebauungsplanes mit dem Planvorhaben erhalten werden. Diese sind zudem in der überschlägigen Umweltprüfung dargelegt als zu erhaltender Bestand und entsprechend in der Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Durch die Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen der Planungsziele.
- Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 wird ebenfalls klarstellend ergänzt: Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind mindestens 19 Bäume anzupflanzen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist danach an sich entbehrlich. Für die gemäß Baumschutzverordnung Teltow-Fläming unter Schutz stehenden Bäume ist ein Ausgleich für zu fällende Bäume allerdings zwingend. Wie in der Begründung und der überschlägigen Umweltprüfung dargelegt, werden mit dem Planungskonzept solche Bäume zur Fällung vorgesehen. Im Ergebnis sind 19 Bäume zum Ausgleich erforderlich. Zielstellung der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 war es, diesen Ausgleich im Geltungsbereich dauerhaft sicherzustellen. Mit dem Planungskonzept wurden 33 Bäume vorgesehen, so dass der Ausgleich vollständig erfüllt (und gar überkompensiert) wird. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 soll nun dahingehend klarstellend formuliert werden, dass die konkrete Anzahl der für den Ausgleich mindestens anzupflanzenden Bäume festgesetzt wird.

- einem Überdenken der in dem Gutachten „Auswirkungsanalyse“ zugrunde gelegten deutlichen Erweiterung des Einzugsgebietes für den Lebensmittelmarkt (IHK) – siehe hierzu unter Öffentlichkeitsbeteiligung.
- einem Verzicht des Drogeriemarktes im Vorhaben und diesen stattdessen in der Innenstadt anzusiedeln (IHK). Dem wurde nicht gefolgt, denn in der Zusammenschau ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Stärkung der Innenstadt langfristig ausscheidet (u.a. mangelnde verfügbare Flächen, Nähe zu Rossmann, mangelnde Interessenbekundungen von Drogeriemärkten). In der Konsequenz hatten sich in Luckenwalde die Standorte der Drogeriemärkte an die B-Zentren und Nahversorgungsstandorte verlagert – z.B. Schützenstraße. Dies kommt auch der bevölkerungsnahen Versorgung mit Drogeriewaren entgegen.

Das Einzelhandelskonzept hat sich angesichts der Ausgangslage in der Innenstadt bewusst dafür entschieden, in den B-Zentren und Nahversorgungsstandorten weiterhin Drogeriemärkte zuzulassen. So werden Drogeriewaren nach der Sortimentsliste explizit als nahversorgungsrelevante Sortimente definiert, die wiederum an den Standorten der B-Zentren und der Nahversorgung, also auch an der Nahversorgungslage Schützenstraße, zu konzentrieren sind. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung war ein Drogeriemarkt im Verbundstandort der Nahversorgungslage Schützenstraße ansässig, der mit der Aufnahme der Nahversorgungslage als Bestandteil des Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde ebenfalls als zulässig deklariert wurde. Die Konzentration der Drogeriewaren (bzw. Drogeriemärkte) an den städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen dient zugleich dem Ziel der bevölkerungsnahen Versorgung und wirkt gezielt einer Entwicklung an städtebaulich nicht integrierten Standorten des Stadtgebietes entgegen. Diese Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden mit dem Planvorhaben fortgeschrieben. Die Realisierung eines Drogeriefachmarktes am Standort des Vorhabens steht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Auch mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist davon auszugehen, dass diese Zulässigkeit fortgeführt wird. Von einer Realisierung des Drogeriefachmarktes an anderer Stelle wird daher Abstand genommen.

- der mangelnden Vereinbarkeit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (IHK). Dem wird nicht gefolgt. Die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bezogen sich auf den seinerzeitigen Bestand an Einzelhandelsbetrieben, der deutlich umfangreicher ausgeprägt war als der aktuelle. Seinerzeit befanden sich zwei Lebensmittelmärkte (Lidl, Penny), ein Drogeriemarkt und weitere Einzelhandelsbetriebe am Nahversorgungsstandort Schützenstraße (EZK, Seite 85). Eine solch umfangreiche Ausstattung liegt heute nicht mehr vor. Im Ergebnis sind gegenüber dem aktuellen Bestand Entwicklungsreserven frei. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, bestehen mit der Aufgabe des Penny

aus dem damaligen Mengengerüst des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Verkaufsfächenpotenziale von rund 850 m² Verkaufsfläche, die nunmehr in der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und geplanten Drogeriemarkt aufgehen.

Des Weiteren ist eine Weiterentwicklung und Ergänzung der Nahversorgungslage gemäß Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeräumt worden, um Modernisierungen und marktgerechte Anpassungen zu ermöglichen. Die hierfür mit dem Handlungsschwerpunkt 4 definierten Prüfkriterien sind allesamt erfüllt. Im Ergebnis ist das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 vereinbar.

- redaktionelle Klarstellungen im Begründungstext hinsichtlich der UVP-Pflicht, der Erwähnung von Beispielen zum „wasser- und luftdurchlässigen Aufbau“ und „fasenlosen Pflasterbelag“, der Pflanzenlisten oder im Planbild (GRZ, Teileinhausung, Katastervermerk etc.).

Ergebnis der Abwägung

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 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Redaktionelle Klarstellungen im Begründungstext
- Redaktionelle Klarstellung der zeichnerischen Festsetzung der zu erhaltenden Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 sowie der Lage der Teileinhausung nach textlicher Festsetzung Nr. 5.1 sowie der GRZ über das gesamte Grundstück. Erhöhung der Buchstabenummerierung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.3.
- Redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 (Lage Teileinhausung), Nr. 5.3. (Erhöhung der Buchstabenummerierung, Bezug auf DHHN 2016), Nr. 6.1 (Erhalt Großbäume), Nr. 6.2 (Ersatzbäume) und Nr. 6.5 (Streichung „Pflege und Erhaltung“).
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 (zulässige GRZ bis 0,9); Änderung der Nummerierung für die textliche Festsetzung Nr. 2.2 auf 2.1.

19.6 Erneute Öffentliche Auslegung

2. Entwurfsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03. März 2020 (Beschluss Nr. B-7072/2020) wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44/2019 (Stand 06. Februar 2020) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich am xxxx2020 öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. xxxxx).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

19.7 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).

VI. 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, Elektrohaushaltwaren	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 Elektro Großgeräte (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

Pflanzliste 1 – Laubbäume als Festsetzung

Qualität: min. Stammumfang 12-14, mit Drahtballen, 2 x verpflanzt

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 als Empfehlung

Qualität: min. Stammumfang 12-14, mit Drahtballen, 2 x verpflanzt

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 als Empfehlung

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, Januar 2020, Seite 16

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 (FEBRUAR 2020)

30. ÜBERSCHLÄGIGE UMWELTPRÜFUNG (JANUAR 2020)