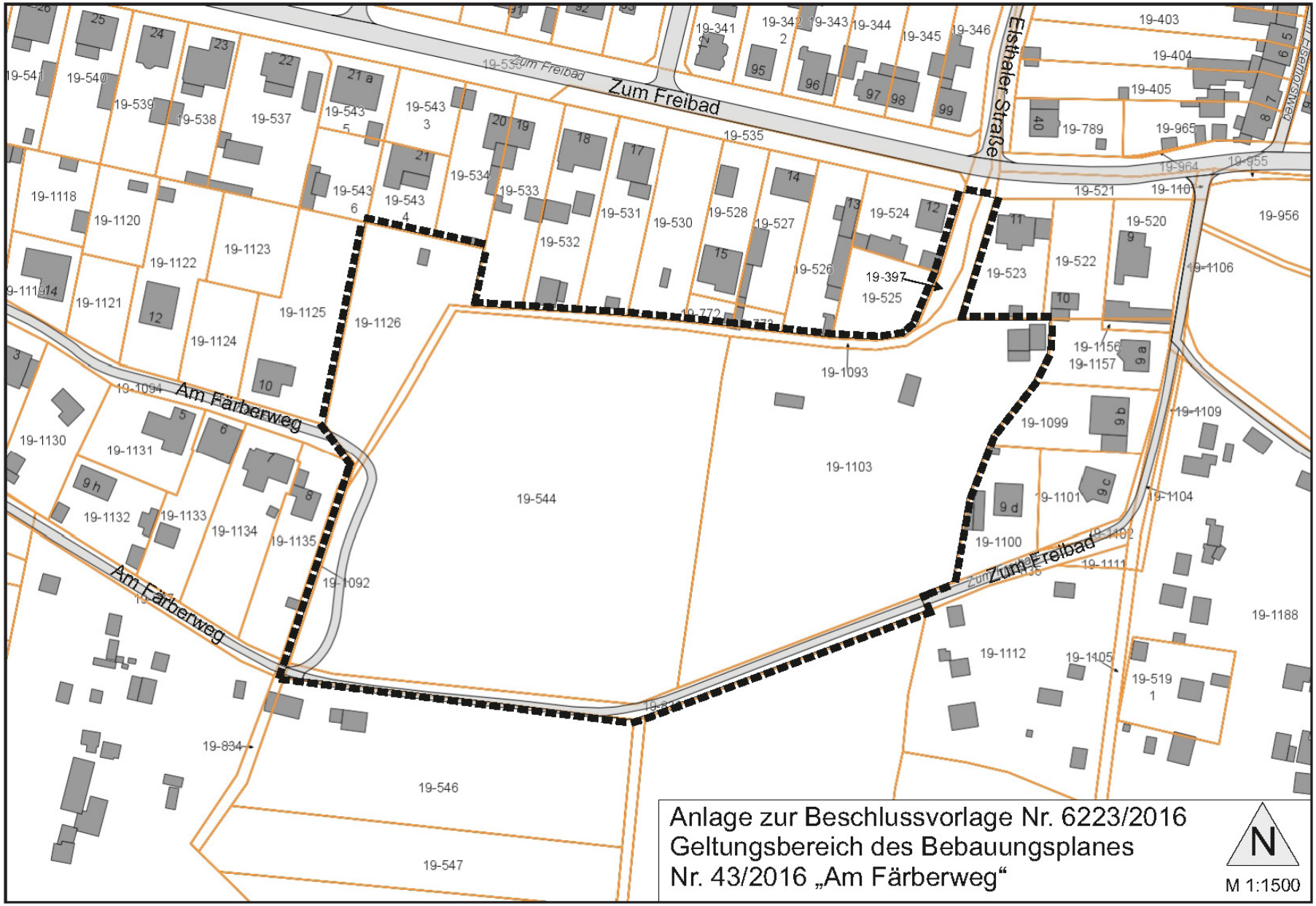
Bebauungsplan
Nr. 43/2016 „Am Färberweg“

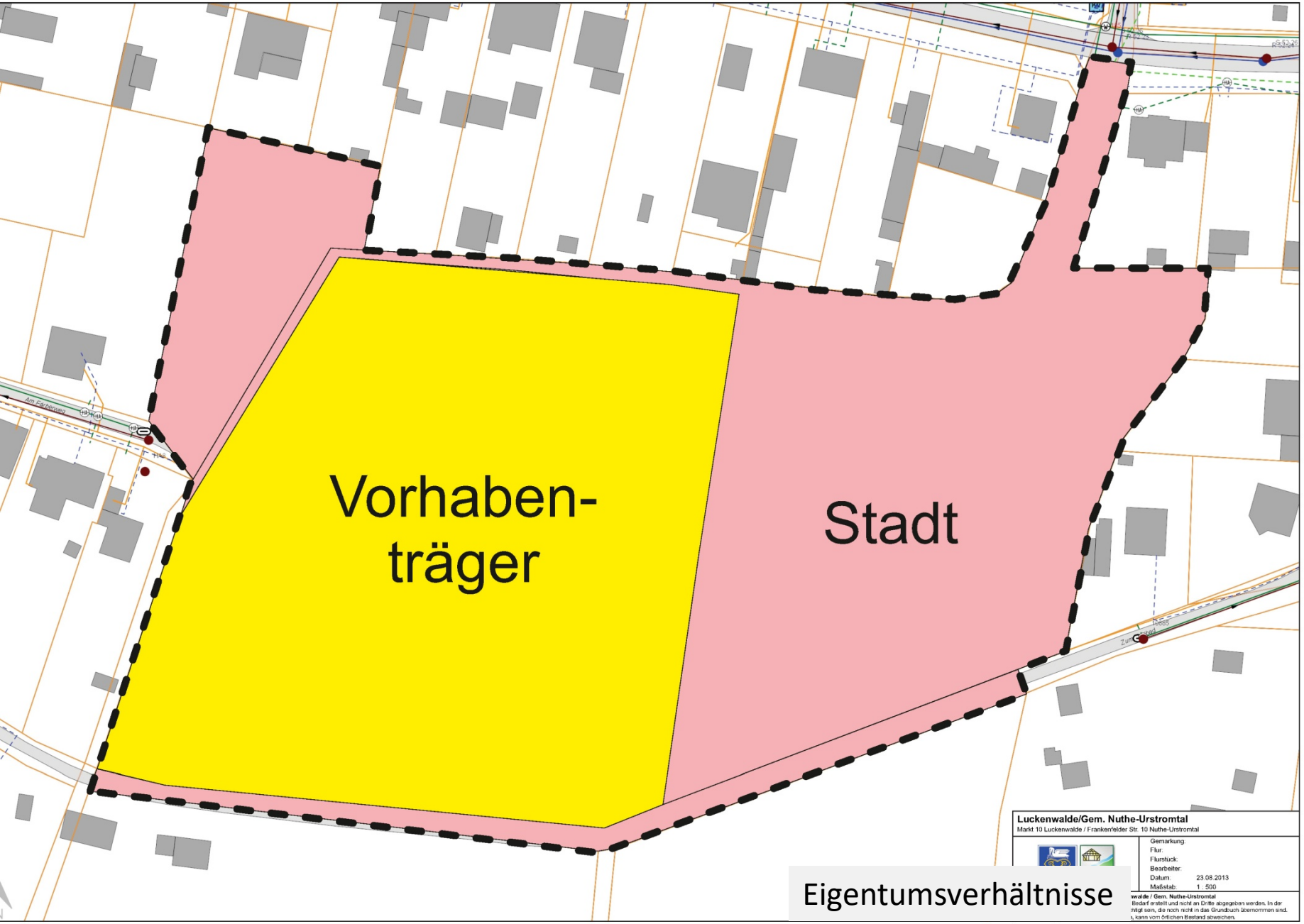
Informationen zur Flächenentwicklung

15. September 2020
Stadt Luckenwalde
Stadtplanungsamt


Zum Freibad
Elsthaler Straße
Am Färberweg
Am Färberweg
19-544
19-1103
19-1126
19-1093
19-1092
19-546
19-547
19-834
Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 6223/2016
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 43/2016 „Am Färberweg“
N
M 1:1500

27.09.2016

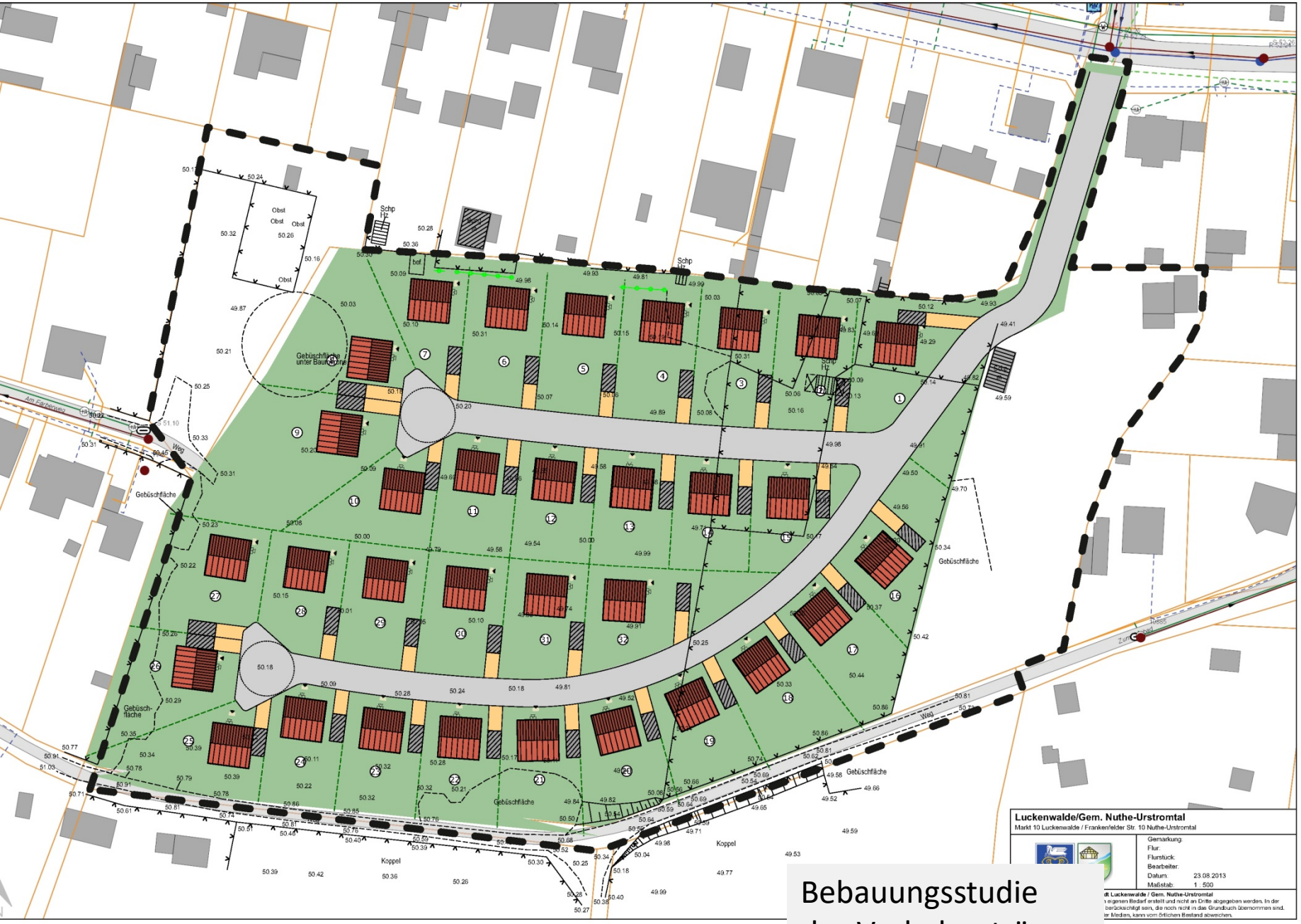

Luckenwalde/Gem. Nuthe-Urstromtal
Markt 10 Luckenwalde / Franken/elder Str. 10 Nuthe-Urstromtal
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:
Bearbeiter:
Datum: 05.09.2016
Maßstab: 1 : 500
Ausschnitt aus der GIS-Karte Stadt Luckenwalde / Gem. Nuthe-Urstromtal
Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Die Darstellung, insbesondere die der Medien, kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Luftbild 2016



Eigentumsverhältnisse

Aufstellungsbeschluss städtebauliche Vorgaben

- Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung im Bereich hinter den Grundstücken Zum Freibad 11-21 am Ende der Straße Am Färberweg schaffen.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.
- Die Erschließung (Zufahrt) soll durch eine Anbindung an die Straße Zum Freibad erfolgen. Eine Anbindung der Straße „Am Färberweg“ und der umliegenden Feldflur soll allenfalls über Fuß- und Radwege erfolgen.
- Das Flurstück 836 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der dort vorhandene, höher als die umliegende Grundstücke liegende Feldweg und seine Funktion auch als Hochwasserschutz sollen durch geeignete Festsetzungen erhalten bleiben. Grundstückszufahrten von diesem Weg aus sind nicht vorgesehen und können durch Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden.
- Die Planungs- und Erschließungskosten sollen vom Eigentümer des Flurstücks 544 übernommen werden. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer zu schließen, wobei die anteilmäßigen Planungs- und Erschließungskosten für die Baugrundstücke, die auf städtischen Grundstücken entstehen, spätestens im Verkaufsfall zu erstatten sind.
- Der erste Vorentwurf des Eigentümers sieht die Entwicklung von 32 Einfamilienhausgrundstücken vor.



Bebauungsstudie
des Vorhabenträgers

Stand Aufstellungsbeschluss 2016 32 EFH

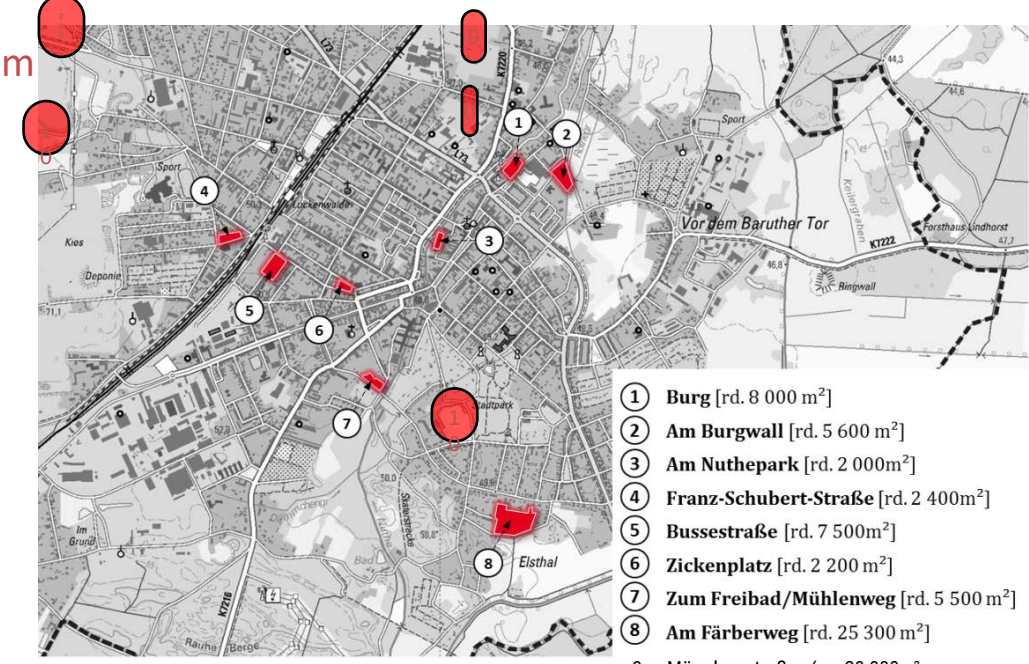
SUS III I Ziele und Strategien

2) Stärkung, Qualifizierung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes

- Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand müssen forciert werden
  - Herstellung ausreichender und attraktiver Wohnungsangebote entsprechend der Nachfrage
  - Weitere Aktivierung von Altbauten
  - Barrierefreier Umbau von Wohnungen
  - Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum belegungsgebundenes bzw. mietpreis-gebundenes Wohnungsangebot erhalten
  - Flächen für Neubaupotenziale nutzen
- Rückbau nicht mehr marktgängiger Gebäude; Ein weiterer Rückbau bleibt eine Handlungsoption



Neubaupotenzialflächen



1. **Burg** [rd. 8 000 m²]
2. **Am Burgwall** [rd. 5 600 m²]
3. **Am Nuthepark** [rd. 2 000m²]
4. **Franz-Schubert-Straße** [rd. 2 400m²]
5. **Bussestraße** [rd. 7 500m²]
6. **Zickenplatz** [rd. 2 200 m²]
7. **Zum Freibad/Mühlenweg** [rd. 5 500 m²]
8. **Am Färberweg** [rd. 25 300 m²]
9. Mönchenstraße (ca. 30.000m²

19. Festwiese (ca. 20.000m²
20. Neue Bergsiedlung
21. Biotechnologiepark

Fortschreibung der Stadtumbaustrategie Luckenwalde, Mann SWU 30.01.2018

SUS Neubaupotenziale EFH- Am Färberweg für ca. 30-40 EFH




1126
1093
1103
544
397
836
18,85 m
29,62 m
Den „Schwung" raus
Luckenwalde/Gem. Nuthe-Urstromtal
Markt 10 Luckenwalde / Frankenfelder Str. 10 Nuthe-Urstromtal
Gemarkung
Flur
Flurstück
Bearbeiter
Datum 23.08.2013
Maßstab 1 : 500
Ausschnitt aus der GIS-Karte Stadt Luckenwalde / Gem. Nuthe-Urstromtal

36 EFH


709 m²
556 m²
527 m²
541 m²
540 m²
543 m²
539 m²
532 m²
669 m²
909 m²
477 m²
517 m²
453 m²
400 m²
430 m²
431 m²
428 m²
427 m²
429 m²
432 m²
499 m²
584 m²
437 m²
405 m²
396 m²
403 m²
402 m²
402 m²
404 m²
455 m²
582 m²
707 m²
596 m²
586 m²
600 m²
602 m²
647 m²
621 m²
Luckenwalde/Gem. Nuthe-Urstromtal

38 EFH

Vorschlag für die Kostenteilung:

Kosten entstehen für:

- Vermessung
- Planung / Fachgutachten
- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
- Erschließung (Straßen, Leitungen etc.)
- Grundstücksteilung

Nicht berücksichtigt: Folgekosten (z.B. Erhalt der Erschließungsanlagen, soziale Infrastruktur)
Finanzierungskosten

Ausgangssituation:

Flächenanteil Stadt Luckenwalde	10.696 m²
Flächenanteil Vorhabenträger	12.906 m²

Ergebnis:

Bauland auf den Flächen der Stadt	8.603 m² = 43,41 % des neu entwickelten Baulands
Bauland auf den Flächen Vorhabenträger	11.214 m² = 56,59 % des neu entwickelten Baulands

Festlegung weiterer städtebaulichen Ziele?

Grundstücksgrößen

EFH/MFH

Energetische Ausrichtung

....

Prüfung der Anwendung § 13 a BauGB ?

Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung

Kündigung der Pachtverträge

- Nach dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Herstellung der Erschließung

- Veranlassung durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt
- Kostenteilung wie vorher

Herstellung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

- Durch die Stadt, Kostenteilung wie vorher

Vermarktung / Grundstückstausch

- Vermarktung durch die Grundeigentümer
- Teile der Baugrundstücke, die durch die bisherigen Eigentumsgrenzen zerschnitten sind, sollen so getauscht werden, dass die Verkaufsparzellen in einer Hand sind

Verfahrensablauf:

- Planungsvertrag mit dem Vorhabenträger
- (Scoping-Termin)
- (ökologische Bestandsaufnahme)
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Abschließende Festlegung des städtebaulichen Konzepts

- Erarbeitung des Entwurfs – Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Erarbeitung erster Fachplanungen für Erschließung
- Planreife i.S.v. § 33 BauGB frühestens November 2021 beim klassischen Verfahren

Ziel:

Beschlussvorlage über städtebaulichen Vertrag und
ggf. geändertes Planverfahren i.S.v. § 13a BauGB
in der
Stadtverordnetenversammlung am 06.10.2020