
Stadt Luckenwalde

**Bebauungsplan Nr. 47/2020
„Industriestraße – 1. Änderung“**

**Begründung
gemäß § 2a Baugesetzbuch**

Fassung 1. Entwurf
Luckenwalde, den 15.10.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINFÜHRUNG	3
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3.	Bebauungsplanverfahren.....	4
2.	AUSGANGSSITUATION.....	4
2.1.	Bestandssituation	4
2.2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
2.3.	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.4.	Denkmalschutz	5
2.5.	Emissionen	6
3.	PLANUNGSBINDUNG.....	6
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2.	Landesplanung	7
3.3.	Regionalplan.....	8
3.4.	Flächennutzungsplan.....	9
3.5.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
3.6.	Schutzgebiete.....	10
4.	INTENTION DER PLANUNG.....	10
5.	ÜBERBLICK ÜBER DIE BETROFFENEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	11
6.	PLANINHALT	11
6.1.	Nutzung der Grundstücke.....	11
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	11
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.1.3.	überbaubare Grundstücksflächen.....	12
6.2.	Rad-/ Fußwege	12
6.3.	Grünflächen	12
6.4.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	13
6.5.	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1.	Stadtplanerische Auswirkungen	14
7.2.	Auswirkungen auf die Umwelt	14
7.3.	Soziale Auswirkungen	14
7.4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit	14
8.	ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS	14
8.1.	Aufstellungsbeschluss	14
8.2.	Frühzeitige Beteiligung	15

8.3.	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	15
8.4.	Öffentliche Auslegung.....	15
8.5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	15
8.6.	Satzungsbeschluss.....	15
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	15
10.	ANLAGE	16

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet im Südwesten der Stadt Luckenwalde. Es wird in Norden durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, im Osten durch die Straße Schieferling, im Süden und Osten durch mehrere Gewerbebetriebe (u.a. Autohaus Lautsch, Elster-Werkstätten gGmbH) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Luckenwalde, der Flur 21:

- 315/5 (teilweise)
- 661
- 656
- 796 (teilweise)
- 657
- 805
- 658
- 864
- 659
- 865 (teilweise).
- 660

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Abgrenzung der Teilgebiete 4, 5 und 6 aus dem Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“, in denen jeweils spezifisch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise und die Dachform festgesetzt sind.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße – 1. Änderung“

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Firma Rosenbauer Deutschland GmbH, Rudolf-Breitscheid-Straße 79 in 14943 Luckenwalde, beabsichtigt ihren Produktionsbetrieb umzustrukturieren und zu erweitern, um den internen Betriebsablauf zu verbessern und eine weitere Produktionsstrecke etablieren zu können. Hierfür sind gleichzeitig der Bau neuer Betriebsanlagen sowie die Anpassung der Erschließung auf dem bestehenden Betriebsgelände erforderlich.

Die Stadt Luckenwalde unterstützt das Vorhaben der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH, einem der größten Wirtschaftsbetriebe Luckenwaldes, um als Beitrag zur Förderung der regionalen Wirtschaft und zur Sicherung und Steigerung von Arbeitsplätzen die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens zu stärken.

Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ vorgenommenen Festsetzung eines Rad- und Fußweges sowie der grünordnerischen Festsetzung zwischen den Teilgebieten (TG) 4 und 5 ist momentan eine betriebliche Erweiterung nicht möglich. Die Firma Rosenbauer Deutschland GmbH beantragte daher mit Schreiben vom 21.10. und 10.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 47/2020 soll nun die 1. Änderung bewirkt werden. Durch diese Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ zum Teil überplant und dessen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung zum Teil aufgehoben.

1.3. Bebauungsplanverfahren

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dieses Verfahren soll hier Anwendung finden, da die mit § 13a Abs. 1 BauGB an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt es sich um ein Plangebiet, das dem bebauten Stadtgebiet zu zurechnen ist.
- Das Planvorhaben dient der Nachverdichtung (Satz 1).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Die festgesetzte Grundfläche im gesamten Plangebiet liegt bei mehr als 20.000 m², aber bei weniger als 70.000 m², so dass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist:
Die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1 Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls) hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung. Die Umweltbelange werden davon unberührt in die Abwägung eingestellt.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bestandssituation

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha und ist vorrangig geprägt durch eine großflächige Gewerbe- und Industrienutzung. Im Plangebiet sind insgesamt zwei Betriebe ansässig, die Rosenbauer Deutschland GmbH und die Aluminiumguss Luckenwalde GmbH. In der näheren Umgebung, südlich und westlich des Plangebietes, befinden sich weitere Gewerbe- und Industriebetriebe.

Entlang der Straße Schieferling an der östlichen Begrenzung des Plangebietes befinden sich eine zusammenhängende Wohnbebauung (rückwärtig) und eine leerstehende Bildungseinrichtung. Zwischen diesen beiden Bestandsbebauungen befindet sich ein unbebautes Grundstück. Dieses wird von der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH vorübergehend als Stellplatzanlage für Chassis und Fahrzeuge zwischengenutzt.

Im städtebaulichen Rahmenplan des Sanierungsgebietes „Auf dem Sande“ ist auf dieser Fläche und auf der Fläche der leerstehenden Bildungseinrichtung, also auf dem Abschnitt zwischen den beiden Straßenabschnitten „An den Giebeln“ ein Neubauprojekt mit einer Holzwohnhausbebauung vorgesehen. Die wird die Wohnnutzung (rückwärtig) entlang der Straße Schieferling weiter verstärken.

Nördlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich eine weitere Stellplatzanlage der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH derzeit für die Mitarbeiter des Unternehmens, künftig dann auch für die fertiggestellten Chassis und Fahrzeuge. Weiterhin schließen sich das Stadtbad und das Elektrizitätswerk an. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das E-Werk wird als Ort der Kultur- und Kreativwirtschaft genutzt. Für das Stadtbad gilt es ein adäquates Nachnutzungskonzept zu finden. Vorstellbar sind kulturelle und soziale Nutzungen.

2.2. *Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet ist durch die außerhalb des Plangebietes befindlichen Straßen Rudolf-Breitscheid-Straße und Schieferling erschlossen. Über die Rudolf-Breitscheid-Straße, weiter über die Straße An den Ziegeleien zur Anschlussstelle B101n erfolgt die sehr gute Anbindung an den regionalen bzw. überregionalen Verkehr.

An der nordöstlichen Spitze des Plangebietes befindet sich zudem die Bushaltestelle „An den Giebeln“, die mehrmals täglich durch mehrere Buslinien (auch regional) bedient wird, die unter anderem auch den Bahnhof Luckenwalde anfahren. Hierdurch ist der Bereich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.3. *Eigentumsverhältnisse*

Das Plangebiet ist größtenteils in privatem Eigentum drei unterschiedlicher Eigentümer. Die Flurstücke 805, 658, 656, 864 und 659 sowie 661, 657 und 659 bilden jeweils ein zusammenhängendes Grundstück. Die Erschließungsstraßen Rudolf-Breitscheid-Straße (Flurstück 796) und Schieferling (Flurstück 865) befinden sich im Eigentum der Stadt Luckenwalde.

2.4. *Denkmalschutz*

Die Baudenkmale:

- Objekt-Dokumentnr.: 09105810
Pianofabrik Niendorf, bestehend aus Fabrikgebäude (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/2020), Fabrikantenvilla, Wohnhaus (sog. Schweizerhaus) und Pfortnerhaus
- Objekt-Dokumentnr.: 09105800
Fabrikhalle der Firma Koebe

sind durch Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 47/2020 übernommen. Negative Veränderungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming am Planverfahren vorgesehen.

2.5. Emissionen

Im Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes bestehen Emissionen, die von den bestehenden Betrieben verursacht werden. Übermäßige oder erhebliche Störungen sind dabei nicht auszumachen. Schutzbedürftige Wohnungen befinden sich in ca. 40 m östlicher Richtung von dem Gewerbegebiet.

Aufgrund der aus dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ ausgehenden Emissionen wurden hier entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel 3.1).

3. PLANUNGSBINDUNG

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“. Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ den wesentlichen Teil als Gewerbegebiet fest. Für die Teilgebiete 4, 5 und 6 sind jeweils spezifisch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise und die Dachform festgesetzt. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze von Flur 21, Flurstück 658 der Gemarkung Luckenwalde wird ein öffentlicher Rad- und Fußweg durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit entsprechender besonderer Zweckbestimmung, beiderseits begleitet von schmalen öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Gehölzbepflanzung, welche sich auch auf das Flurstück 805 ausweiten, festgesetzt. Entlang der Straße Schieferling wird ebenfalls eine straßenbegleitende Baumbepflanzung festgesetzt, die der Lärminderung zur benachbarten Wohnbebauung dient. Der Bebauungsplan setzt zudem eine Straßenverkehrsfläche um das denkmalgeschützte Ensemble der ehemaligen Hutfabrik Steinberg, Hermann | Co, bzw. der Norddeutschen Maschinenbau AG fest. Ein geringer Teil davon liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“.

Im Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ wurde zudem durch entsprechende Anwendung des Abstandsleitlinienerrlasses des Landes Brandenburg (Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom April 1995) eine Baugebietsausweisung sowohl als Gewerbe- als auch als Industriegebiet vorgenommen, diese gliedern sich nach einer Baugebietseinteilung in verschiedene Abstandsklassen auf:

Baugebietsgliederung	Abstandsklasse	Abstand [in m]
GE ₀	VII	100
GE ₁	VI	200
GE ₂	V	300
GI ₁	IV	500
GI ₂	III	700

Die Zulässigkeit der gewerblichen/industriellen Nutzungen ist in den textlichen Festsetzungen konkret beschrieben.



Abb. 2: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ (rote Linie zeigt Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans)

3.2. Landesplanung

LEP Hauptstadtregion (HR): Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und löst damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Zentralörtliche Gliederung – Mittelzentrum

In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Luckenwalde als Mittelzentrum festgeschrieben. Die Stadt Luckenwalde übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den mittelzentralen Verflechtungsbereich (Ziel 3.6). Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschaftsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur-, Sport- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

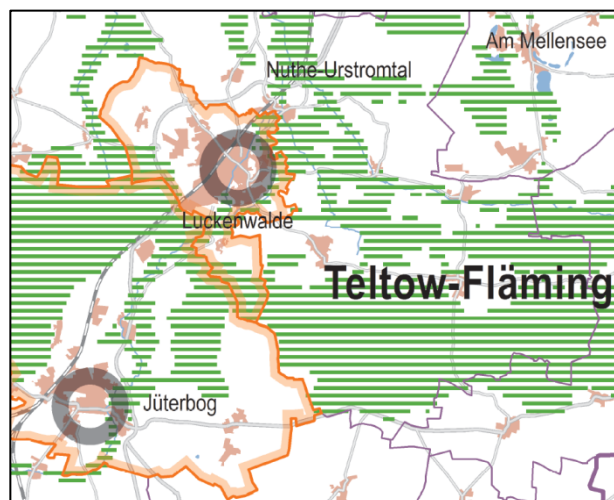


Abb. 3: Zentrale Orte - Auszug aus LEP HR

Der Bebauungsplan trägt zur Stärkung des Mittelzentrums Luckenwalde bei, seine Festsetzungen unterstützen die gemäß LEP HR von den Mittelzentren zu leistende Wirtschaftsfunktionen.

Gewerbeflächenentwicklung

LEP HR Grundsatz 2.2: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Die gewerbliche Nutzung ist an die bestehende Siedlungsfläche angebunden. Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz 2.2.

Innenentwicklung und Funktionsmischung

LEP HR Grundsatz 5.1: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden (Absatz 1).

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden (Absatz 2).

Dem Grundsatz 5.1 wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Industriestraße“ wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes verhindert.

Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des LEP HR ist nicht zu erkennen. Folglich ist der vorliegende Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung.

3.3. Regionalplan

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Regpl H-F 2020) vom 16. Dezember 2014 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Nr. 43 vom 30. Oktober 2015) in Kraft getreten. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21. März 2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Ein verfestigtes Planungskonzept liegt noch nicht vor. Bis auf weiteres liegen demnach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.

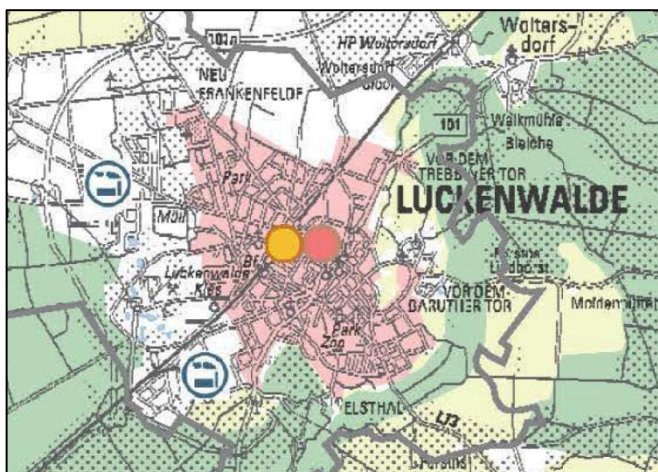


Abb. 4: Auszug aus dem (unwirksamen) Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Ein verfestigtes Planungskonzept liegt noch nicht vor. Bis auf weiteres liegen demnach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.

Vorsorglich wird dennoch die Vereinbarkeit mit dem (unwirksamen) Regionalplan bewertet.

Nach Grundsatz 2.3.2 ist das Plangebiet als regionaler bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt ausgewiesen. Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden. Danach entspricht der Bebauungsplan 47/2020 den Zielvorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming 2020.

3.4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde stellt das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Straße Schieferling ist das Plangebiet bis ca. 45 Meter Tiefe als gemischte Baufläche dargestellt. Straßenbegleitend entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan 02/91 „Industriestraße“ werden durch den Änderungsbebauungsplan nicht überplant. Daher gilt für den Änderungsbebauungsplan die gleiche Argumentation zur Vereinbarkeit der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckenwalde:

„Entlang des Schieferling [...] stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Obwohl der Bebauungsplan, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE₀ festsetzt, in diesen Bereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird die Stadt Luckenwalde an den im B-Plan getroffenen Festsetzungen festhalten. Sie ist der Überzeugung, dass, wenngleich der FNP hier eine MI-Nutzung vorsieht, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB nachgekommen wird. Die Abweichung von den Darstellungen des grobmaschigen FNP basiert auf der mit dem Bebauungsplan erarbeiteten Detailplanung. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes soll zum einen der gewerbliche bzw. industrielle Bestand gesichert, zum anderen eine über das in Gewerbegebieten zulässige Maß hinausgehende Wohnnutzung verhindert werden, die in einem Mischgebiet, das eine ausgewogene Nutzung von Arbeiten und Wohnen vorsieht, nicht ausgeschlossen werden. Durch die Einschränkung der zulässigen Betriebsarten ist darüber hinaus aus Sicht der BauNVO eine Anlehnung an ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gegeben.“

Der Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ ist somit nach Einschätzung der Stadt Luckenwalde aus den Darstellungen des [...] Flächennutzungsplans entwickelt, da, wie es die allgemeine rechtliche Einschätzung vorsieht, die auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen Grundzüge der Planung und damit das planerische Grundkonzept des Flächennutzungsplans erhalten bleiben.“



Abb. 5: Auszug aus Flächennutzungsplan

3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Luckenwalde 2030 wurden strategische Leitlinien definiert. Hierzu gehört unter anderem die Leitlinie „Luckenwalde als regionales Wirtschaftszentrum zu stärken“. Diese Leitlinie ist mit konkreten Zielen unteretzt. In erster Linie will die Stadt Luckenwalde der Funktion und Verantwortung als Wirtschaftszentrum des Landkreises Teltow-Fläming im vollen Umfang gerecht werden, diese weiter stärken und ausbauen. Hierzu gehört unter anderem Rahmenbedingungen für eine gute Wirtschaftsentwicklung zu schaffen, um Unternehmen in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu unterstützen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird diesem Ziel entsprochen, da das Unternehmen seine zukunftsweisenden Entwicklungsziele am Standort Luckenwalde umsetzen kann.

3.6. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Geschützte Biotoptypen gemäß § 32 BbgNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet oder in der Nähe. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal - Luckenwalder Heide“, sowie der FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“, welche sich in ca. 550 Meter Entfernung befinden. Das Naturschutzgebiet „Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg“, sowie das FFH-Gebiet „Forst Zinna/Keilberg“ und die SPA-Fläche „Truppenübungsplätze Jüterbog Ost und West“, liegen in südwestlicher Richtung in ca. 1000 Meter Entfernung.

4. INTENTION DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 47/2020 „Industriestraße – 1. Änderung“ ist erforderlich, um eine der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden wirtschaftlichen Erweiterungs- und Entwicklungsfähigkeit des Betriebes Rosenbauer Deutschland GmbH zu ermöglichen und der Firma damit Planungssicherheit zu geben.

Ziel und Zweck des Änderungsbebauungsplanes sind:

- Sicherung der örtlichen Struktur und Funktion des Gewerbe- und Industriegebietes „Industriestraße“
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der langfristigen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes unter Einhaltung von Nutzungsbeschränkungen zum Schutz benachbarter Wohngebiete.

Erreicht werden sollen diese Ziele durch eine Zusammenführung der TG 4 und TG 5 und einer gleichzeitigen Erweiterung des Baufeldes als Gewerbegebiet. Hierfür sind die Festsetzung des Rad- und Fußweges und die grünordnerische Festsetzung (Pkt. 4, Absatz 2) zwischen TG 4 und TG 5 herauszunehmen, wobei diese Fläche als bebaubare Gewerbefläche neu auszuweisen ist. Zudem sollten die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse in den einzelnen Teilgebieten und die Anforderungen an die Abstände zwischen Gewerbe-/Industriegebiete und benachbarter Wohnbebauung überprüft werden.

Der Bebauungsplan Nr. 47/2020 hat zur Folge, dass durch den Wegfall von ca. 3.500 qm unbebaubarer öffentlicher Wege- und Grünfläche ca. 7.200 qm zusätzliche effektiv bebaubare Gewerbefläche entsteht. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 wird der Umfang zur erforderlichen Kompensation der entfallenden Grünmaßnahme an einer anderen Stelle geklärt. Die Firma Rosenbauer Deutschland GmbH hat zugesichert, den erforderlichen Ausgleich zu übernehmen. Hierfür wird zum Abschluss des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

5. ÜBERBLICK ÜBER DIE BETROFFENEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Es galt insbesondere abzuwägen zwischen den Planungszielen der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen mit der damit verbundenen Sicherung und ermöglichten Neuschaffung von Arbeitsplätzen gegenüber einer naturnäheren, bodenschonenderen Entwicklung eines Rad- und Fußwegs, beidseitig begleitet von schmalen öffentlichen Grünflächen als Beitrag zur innerer verkehrlichen Erschließung sowie zur Förderung des Artenreichtums.

Dem Ziel der Nachverdichtung wird dabei mehr Gewicht zugesprochen, da hierdurch ein wesentlicher Beitrag zur Förderung der städtischen und regionalen Wirtschaft geleistet und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle entgegengewirkt werden kann. Das grüngestalterische Entwicklungspotential sowie der Beitrag zur Förderung des Artenreichtums durch die ursprünglich vorgehaltene Herrichtungsmöglichkeit eines Rad- und Fußwegs mit begleitender öffentlicher Grünfläche wird hingegen als verhältnismäßig gering bewertet. Da das vorgenannte Planungsziel der grüngestalterischen Durchwegung bisher noch nicht vorgenommen wurde und die Fläche derzeit zu großen Teilen versiegelt ist, kann das vorgenannte Entwicklungspotential auch an anderer Stelle gesichert werden.

6. PLANINHALT

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zum großen Teil übernommen. Daher werden im Folgenden nur die geänderten und entfallenen Festsetzungen erläutert und begründet.

6.1. *Nutzung der Grundstücke*

6.1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden beibehalten.

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 02. April 2014 ist die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg aus dem Jahr 1995, die u.a. die Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten unter den Aspekten des Immissionsschutzes regelte, außer Kraft gesetzt worden. Der Änderungsbebauungsplan soll die Baugebietsgliederung und die textlichen Festsetzungen zu den Gewerbegebieten GE₀, GE₁ und GE₂ aus dem Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ dennoch übernehmen und den Regelungsbestand nicht antasten, um keine Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung entlang der Straße Schieferling zu erzeugen und gleichzeitig den Besitzstand der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH zu wahren.

In den textlichen Festsetzungen zu den Gewerbe- und Industriegebieten wird zudem geregelt, dass auch Betriebsarten der jeweils nächst größeren Abstandsklasse zugelassen werden können, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrer Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem entsprechenden Teil des Baugebietes zulässig sind. Dies gilt auch für Betriebe und Anlagen für die keine Abstände aufgeführt sind, jedoch dieselben Anforderungen erfüllen. Die Vergleichbarkeit nichtgenannter Anlagen bezieht sich auf ein gleichwertiges Emissionsniveau.

Mit dieser Regelung ist die Anwendung der Abstandsleitlinie aus dem Jahr 1995, trotz dessen, dass diese aufgehoben wurde, weil sie nicht mehr den aktuellen Wissensstand widerspiegelt, weiterhin gerechtfertigt.

6.1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes Element und ergibt sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Hieraus ergeben sich die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes hat sich in diesem Bereich geändert, sodass das Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet 5 geändert wird. Hier sind im Änderungsbebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 statt 1,6 und eine Anzahl der Vollgeschosse von III statt II als Höchstmaß ausgewiesen. Mit der Erhöhung der GFZ und der Vollgeschosse soll der Bau eines effizienten Logistikgebäudes bei der eingeschränkten Verfügbarkeit von zusätzlich bebaubaren Flächen ermöglicht werden.

Eine 3-geschossige Bebauung entlang der Straße Schieferling im Teilgebiet 6 ist bereits möglich. Von der Straße Schieferling aus wird die optische Wirkung der Gebäudehöhe im Inneren des Betriebsgeländes wenig stark in Erscheinung treten.

Aus dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg heraus ist eine Überbauung des Denkmals „Fabrikhalle der Firma Koebe“ mit einem weiteren Vollgeschoss weiterhin nicht möglich.

6.1.3. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Als Änderung werden die Baugrenzen in Teilgebiet 4 und Teilgebiet 5 miteinander verbunden. Die selbstbestimmte Entwicklungsplanung des Betriebes Rosenbauer Deutschland GmbH auf dem Grundstück wird damit gewährleistet. Hierdurch ist fortan die Bebauung einer zusätzlichen Gewerbefläche von ca. 7.200 qm möglich.

6.2. Rad-/ Fußwege

Die Festsetzung des auf dem Flurstück 658 aus Flur 21 an der westlichen Flurstücksgrenze verlaufenden Rad- und Fußweges entfällt zugunsten der Neuausweisung einer zusätzlichen Gewerbefläche.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ heißt es zum Verkehrskonzept - Fußgänger- und Fahrradverkehr: „Aufgrund der bereits vollzogenen Grundstücksteilungen und -verkäufe und der stellenweise vorhandenen gewerblichen Bebauung lässt sich ein gesondert von den Straßen geführtes Fahrrad- und Fußwegesystem nicht mehr planen und anlegen. Fuß- und Radwege werden daher längs der vorhandenen Erschließungsstraßen geführt. Nur im Bereich zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der sogenannten Umringstraße [...] wird ein unabhängig von den Straßen geführtes Fahrrad- und Fußwegesystem festgesetzt.“ Dies funktioniert jedoch nur in Verbindung damit, dass die Umringstraße hergestellt wird. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse der betreffenden Grundstücke erschwert die Realisierbarkeit der Umringstraße.

Das Fahrrad- und Fußwegesystem entlang der Erschließungsstraßen wurde bereits vervollständigt, so dass für die Herrichtung des Rad- und Fußweges zwischen den Teilgebieten 4 und 5 kaum Bedarf besteht, so mal sich hierdurch lediglich eine sehr geringe Verkürzung der Wegebeziehung ergibt.

Aufgrund dessen ist die Festsetzung des Rad- und Fußweges nicht mehr erforderlich und wird nicht weiter verfolgt.

6.3. Grünflächen

Die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Grünfläche beiderseits des im Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ festgesetzten Rad- und Fußweges mit wegebegleitender intensiver Gehölzabpflanzung sowie die grünordnerische Festsetzung Nr. 4 Absatz 2 „Die ausgewiesenen Grünflächen beidseitig des im Teilbereich A des Bebauungsplans zwischen den Teilgebieten TG 4 und TG 5 festgesetzten Rad- und Fußweges sind wegebegleitend intensiv mit Gehölzen abzupflanzen. Die zur Abpflanzung vorgesehenen Bäume sind der Artenliste B zu entnehmen. Zusätzlich sind 2 Sträucher der Artenliste

E je angefangene 10 lfd. m im Bereich zwischen den Bäumen zu pflanzen.“ entfallen ebenfalls zugunsten der Neuausweisung einer zusätzlichen Gewerbefläche.

Schon im „Grünordnerischen Rahmenplan für das Luckenwalder Industriegebiet“ (Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Diana Lindner, August 2008) wurde darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des zur Verfügung stehenden Raumes nur ein begrenztes ökologisches Gestaltungspotential ergibt und damit auch nur einen geringen Beitrag zur Förderung des Artenreichtums leisten kann. Der grünordnerische Rahmenplan empfiehlt den Entfall der im Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ festgesetzten begrünten Wegeverbindung. Die Pflanzung der vorgesehenen Vegetation soll an anderer Stelle gesichert werden.

6.4. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Zeichnerisch und textlich ist im Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ die Pflanzung von 36 Bäumen der Artenliste B (straßenbegleitende Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU. 18 - 20 cm)) und 76 Sträuchern der Artenliste E (Gehölze (Strauch, 2xv., Höhe 60 - 100 cm), mittl. Höhe < 5 m) entlang des festgesetzten öffentlichen Rad- und Fußweges vorgesehen. Für den Ersatz dieser Pflanzmaßnahme gilt es einen neuen Standort zu ermitteln. Dieser muss im räumlichen Zusammenhang zu dem Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“, also im Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde, liegen.

Die mit dem Wegfall des öffentlichen Rad- und Fußweges und der grünordnerischen Festsetzungen entlang des Weges neu entstehende überbaubare Gewerbefläche macht eine bauliche Erweiterung des Betriebes der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH möglich. Für die Kompensation der Pflanzmaßnahmen ist somit die Firma Rosenbauer Deutschland GmbH zuständig.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes 02/91 „Industriestraße“ stehen für die Umsetzung der Ersatzmaßnahme weder betriebseigene noch städtische Flächen zur Verfügung. Auch das betriebseigene Grundstück, auf der gegenüberliegenden Seite der Rudolf-Breitscheid-Straße, ist für die Umsetzung ungeeignet. Hier ließe sich keine straßenbegleitende Bepflanzung realisieren. Zudem würde durch die Anpflanzung der Bäume und Sträucher eine bauliche Entwicklung auf der Fläche restriktiv verhindert werden.

Alternativ soll die Ersatzmaßnahme entlang der Spandauer Straße als straßenbegleitende Bepflanzung durchgeführt werden. Hierfür werden der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH städtische Flächen zur Verfügung gestellt. Zur Sicherung der Ersatzmaßnahme ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, der bis vor der Rechtskraftwirkung des Änderungsbebauungsplanes zu schließen ist.

Da die straßenbegleitende Baumpflanzung nun entlang einer Straße anstelle eines Geh- und Radweges umgesetzt werden soll und der Charakter der öffentlichen Grünfläche schwindet, sollen statt der 76 Sträucher zusätzlich 6 Bäume¹ der Artenliste B gepflanzt werden. Insgesamt werden entlang der Spandauer Straße 42 Bäume gepflanzt.

6.5. Nachrichtliche Übernahmen

Die Baudenkmale:

- Objekt-Dokumentnr.: 09105810
Pianofabrik Niendorf, bestehend aus Fabrikgebäude (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/2020), Fabrikantenvilla, Wohnhaus (sog. Schweizerhaus) und Pfortnerhaus
- Objekt-Dokumentnr.: 09105800
Fabrikhalle der Firma Koebe

¹ Es wird der Umrechnungsfaktor 15:1 angewendet. Dieser ergibt sich aus dem Fällbescheid vom 27.02.2004 der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming. Hierin wurde die Ersatzpflanzung von 11 standortgerechten einheimischen Laub- oder Nadelbäumen (St.U. 12-14 cm) festgelegt. Zudem ergingen folgende Hinweise: „Sollten Baumpflanzungen mit höherer Pflanzqualität verwendet werden, kann folgender Aufrechnungsschlüssel angewendet werden: [...] 3:1 ... bei 3 xv. 18-20 cm St.U..“

Alternativ ist die Anlage einer mindestens einreihigen freiwachsenden Hecke für je zu pflanzenden Ersatzbaum von 5 m Länge möglich. Dazu sind standortgerechte Laubgehölze in mindestens 1 x verpflanzter Qualität zu verwenden (Pflanzabstand 1m).“

sind durch Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 47/2020 übernommen. Sie sind in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Planzeichen nach PlanzV eingetragen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Schaffung von Planungssicherheit und der damit bewirkten Investitionssicherheit für die Grundeigentümer trägt der Bebauungsplan zur langfristigen Sicherung des gewerblichen Standortes bei. Die Belange gesunder Wohnverhältnisse in dem benachbarten Wohngebiet werden weiterhin durch die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Teilgebiet 5 für den Änderungsbereich verträglich und angemessen.

7.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet liegt in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Die Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ist auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Die zusätzlich bebaubare Fläche im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes ist aktuell zum großen Teil überbaut, eine kleinteilige Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen liegen bereits vor. Weitergehende Untersuchungen oder Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorliegen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor Lärm- und Schadstoffemissionen wird der Regelungsbestand aus dem Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ übernommen.

7.3. Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung von Arbeitsplätzen und ermöglicht die Weiterentwicklung und damit die potentielle Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Planbereich.

7.4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

8. ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS

8.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordneten der Stadt Luckenwalde beschlossen auf der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2020, einen Teilbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 22.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.

8.2. *Frühzeitige Beteiligung*

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß der Möglichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Es ist jedoch gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

8.3. *Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss*

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.20xx (Beschluss Nr. B-xxxx/20xx) wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ (Stand xx.xx.20xx) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich am xx.xx.20xx öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. xx/20xx).

8.4. *Öffentliche Auslegung*

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ lagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB während der Auslegungsfrist vom xx.xx.20xx bis einschließlich xx.xx.20xx öffentlich aus (einschließlich Bereitstellung auf den Internetseiten der Stadtverwaltung).

Es gingen insgesamt xx Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

...

8.5. *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Mit Schreiben vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats (bis zum xx.xx.20xx) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47/2020 „Industriestraße – 1. Änderung“ (Stand xx.xx.20xx) gebeten.

Es gingen insgesamt xx Stellungnahmen ein.

...

8.6. *Satzungsbeschluss*

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.20xx (Beschluss Nr. B-xxxx/20xx) wurde der Bebauungsplan Nr. 47/2020 „Industriestraße – 1. Änderung“ (Stand xx.xx.20xx) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich am xx.xx.20xx öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. xx/20xx).

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 27.03.2020 BGBl. I S. 587

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

10. ANLAGE

Anlage1: Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls