

- E = Textliche Erläuterung ergänzen
- H = Handlungsbedarf über die VU / Rahmenplanung hinaus – wird zur Kenntnis genommen
- K = Keine Abwägung erforderlich - wird zur Kenntnis genommen
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- P = Änderung oder Ergänzung von Abbildungen / Planzeichnungen
- T = Textliche Erläuterungen ändern
- V = Vorschlag / Inhalte bereits im Konzept berücksichtigt

**Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB und Städtebaulicher Rahmenplan
für den Teilraum Karree (Stand 03.09.2020), Stadt Luckenwalde**

AUSWERTUNG

**der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 139 BauGB und
der Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 BauGB**

in der Frist vom 17.09.2020 bis 20.10.2020.

Mit Schreiben vom 16.09.2020 sind 36 berührte Behörden und Aufgabenträger beteiligt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 21 eine Stellungnahme abgegeben.

Von den Betroffenen haben insgesamt 3 eine Stellungnahme abgegeben,
zudem haben 2 Betroffene die Unterlagen auf dem Stadtplanungsamt angesehen und Fragen zum Sanierungsrecht gestellt.

Die Veröffentlichungen zur VU erfolgte im Amtsblatt Nr. 19 vom 16.09.2020

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle – TÖB Beteiligung

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnungen (P) mit Legende

Schlagwort	Siehe Lfd. Nr.
-	-

II. Notwendige Ergänzungen der textlichen Erläuterungen (E)

Schlagwort	Siehe Lfd. Nr.
Erschließung, Rettungswege	5.1
Technische Infrastruktur	20.1
LEP HR	33.2
Erhalt histor. Pflasterstrukturen	33.8
Grundwasserschaden	33.11
Altlasten	33.12

III. Nichtbeachtung (N) einer Argumentation wegen Überwiegen anderer Belange

Schlagwort	Siehe Lfd. Nr.
-	-

IV. keine Abwägung erforderlich (K)

Siehe Lfd. Nr.
8.1, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 11.3, 12.1, 13.1, 15.1, 18.1, 18.2, 19.1, 19.2, 21.1, 23.1, 25.1, 25.2, 29.1, 32.1, 32.2, 33.1, 33.3, 33.4, 33.5, 33.6, 33.7, 33.9, 33.10, 34/35.1, 34/35.2, 36.1, 37.1, 38.1, 38.2

V. Vorschlag bereits im Konzept berücksichtigt (V)

Siehe Lfd. Nr.
-

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB				
5	Feuerwehr Luckenwalde Stellungnahme vom 28.10.2020			
5.1	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen dieses Planvorhaben. Aus Sicht der Feuerwehr bedarf es jedoch einer Verbesserung der Erschließung der Zufahrten für Einsatzfahrzeuge im Bereich des Volltuchgeländes. Die Veränderung der ursprünglichen Eigentumsverhältnisse führte zu Behinderungen in den bestehenden Verkehrsflächen. Im Rahmen der Erschließung neuer Wohngebiete wird um erneute interne Beteiligung gebeten.	<i>Erschließung / Rettungswege</i>	Textliche Erläuterung ergänzen. Um diesen Sachverhalt zu ergänzen, wird folgende Formulierung für S. 49, 1.2. Absatz (Kap. 5.4 Weiterer Handlungsbedarf) vorgeschlagen: <i>„Insbesondere die planungsrechtliche Regelung bzw. Sicherung einer geordneten Erschließung im Volltuchgelände ist im Rahmen des Bebauungsplans in den 1990er Jahren nicht (ausreichend) berücksichtigt worden, was immer wieder zu Unklarheiten und Unstimmigkeiten zwischen den verschiedenen Eigentümergesellschaften führt und eine geordnete Grundstücksentwicklung erschwert. Beispiel hierfür sind Behinderungen in den Zufahrtbereichen bzw. auf den vorhandenen Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr bzw. des Rettungsdienstes. Eine dingliche Sicherung der fehlenden Geh- Fahr- und Leitungsrechte sollte über städtebauliche Verträge zwischen den Eigentümern und den Ver- und Entsorgern und/oder über Baulasten und/oder einen einfachen Bebauungsplan geregelt werden.“</i>	E
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg Stellungnahme Eingang vom 22.10.2020			
8.1	hiermit setze ich Sie davon in Kenntnis, dass im Untersuchungsgebiet "Karree" keine forstrechtlichen Belange betroffen sind. Sofern sich das Sanierungsgebiet, wie auf den S. 85 und 86 vorgeschlagen, über das Untersuchungsgebiet hinaus erstrecken sollte, verweise ich vorsorglich auf meine am 28.08.2015 zum B-Plan Nr. 40/2015 "Blockinnenbereich Beelitzer Straße" (Gesch.Z.: LFB-17.04-7026-31/07/15/Lwalde) abgegebene Stellungnahme:	<i>Forstrechtliche Belange</i>	Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>vorliegender Bebauungsplan berührt forstliche Belange. Er betrifft Flächen, die gemäß § 2 (1,2) des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) 1) der Nutzungsart "Wald" unterliegen. Konkret betrifft das die in beiliegendem Luftbildauszug weiß umrandete Fläche mit einer Größe von 0,4960 ha. Aufgrund der Tatsache, dass im nordöstlichen Bereich geringfügig Obstbäume eingestreut sind, wird eine forstrechtlich zu kompensierende Fläche von 0,45 ha festgelegt. Gemäß § 8 (1) LWaldG bedarf die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen B-Plan nach § 30 des BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (vg l. § 8 (2) LWaldG). Andernfalls steht für die Regelung der Waldumwandlung nur noch das Baugenehmigungsverfahren zur Verfügung.</p> <p>Die im Plangebiet liegende Waldfläche weist keine besondere Schutz- bzw. Erholungsfunktion aus, so dass das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich / Ersatz bei 1:1 liegt. Die Ersatzfläche ist in Form einer Erstaufforstung zu erbringen.</p> <p>Unter Beachtung der aufgeführten forstrechtlichen Belange bestehen gegen die Fortführung der Planung keine Bedenken.</p>			
9	<p>Landesamt für Umwelt, Potsdam Stellungnahme Eingang vom 15.10.2020</p>			
9.1	<p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>			
9.2	<p>Wasserwirtschaft: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	<i>Wasserwirtschaft</i>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
9.3	<p>Immissionsschutz: Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen werden Empfehlungen und Ziele für das Untersuchungsgebiet „Karree“ abgeleitet. Langfristig soll ein zentrales, attraktives Wohngebiet entstehen, das die Industriegeschichte widerspiegelt und eine verträgliche Nutzungsmischung schafft. (Gewerbe)Brachen sollen nachgenutzt werden.</p> <p>Im Plangebiet gibt es eine hohe Nutzungsdiversität (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Beherbergungsstätten, Verwaltung). Beim Neubau, Umbau, Sanierung, Um- und Nachnutzung von Flächen und Gebäuden sind die aktuellen Anforderungen einschlägiger Gesetze und Normen (u.a. DIN 4109 DIN 18005, TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärmrichtlinie) zu beachten, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen.</p> <p>Für das Untersuchungsgebiet wird ein flächendeckendes Tempolimit von 30km/h angestrebt (S.25). Im Sinne des Immissionsschutzes wird das Vorgehen begrüßt.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt bzw. Planungsstand können für den Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes keine konkreten, standortbezogenen Hinweise und Bedenken geäußert werden. Auf den nachgeordneten Planungsebenen und mit Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung sind notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen und Einhaltung des Trennungsgrundsatzes jedoch nicht auszuschließen.</p>	Immissionschutz	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
10	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum Stellungnahme Eingang vom 25.09.2020</p>			
10.1	<p>im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p>	Bodendenkmale	<p>Keine Bedenken / keine Betroffenheit.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
10.2	<p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und</p>	Umgang bei Fund von Bodendenkmalen	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).			
11	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege Stellungnahme Eingang vom 22.10.2020			
11.1	das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung: 1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Abschnitt 4.2.2 behandelt die "Denkmalobjekte" und enthält Auflistung der eingetragenen Denkmale. Mit dem Abschnitt am Haag hat das Gebiet auch Anteil am Gebietsdenkmal des Luckenwalder Stadtkerns. Das Planungsgebiet gehört zu den zentralen Bereichen der Luckenwalder Innenstadt. Hier befinden sich zahlreiche, stadtbildprägende und historisch wichtige Denkmale. Neben den bereits eingetragenen Objekten gibt es zahlreiche weitere Gebäude, deren Denkmalwert bereits erkannt ist bzw. noch zu prüfen ist. Dazu gehören: Bahnhofstr. 13, Wohn- und Verwaltungsgebäude Beelitzer Str. 7, Wohnhaus Beelitzer Str. 15, Wohnhaus Beelitzer Str. 35, Gewerbegebäude Grabenstr. 2, Wohnhaus Grabenstr. 3, Wohnhaus	<i>Denkmalpflegerische Belange</i>	Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Grabenstr. 5, 5a-c, Fabrikanlage Grabenstr. 9-11 Wohnblock Lindenallee, Straßenanlage mit Pflasterung und Gehwegen Neue Beelitzer Str. 25/ Ecke Bahnhofstr., Wohnhaus Poststr. 14, Wohnhaus Puschkinstr. 20, Wohnhaus Puschkinstr. 41, Wohnhaus Puschkinstr. 53, Stallgebäude Volltuchweg 1 a und 2, Reste der Fabrikanlage Bemerkenswert ist auch die teilweise bewahrte historische Pflasterung (teilweise in Puschkin- und Grabenstraße; Denkmalwert besitzt die Straßenanlage der Lindenallee.) Die Einzeldenkmale und die o.g. Objekte unterliegen den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Die Belange des Denkmalschutzes sind hierbei zu berücksichtigen, weshalb eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu empfehlen ist.			
11.2	Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.		Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
11.3	Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.		Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
12	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme Eingang vom 15.10.2020			
12.1	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Auf Grund der Größe des Planungsbereiches sind keine Lagepläne dem Schreiben beigefügt.	Telekommunikation	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine Versorgung weiterer Grundstücke bzw. Gebäude mit Telekommunikationsdienstleistungen im Planungsbereich ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.</p>			
13	50 Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb Stellungnahme vom 22.09.2020			
13.1	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
15	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Stellungnahme Eingang vom 12.10.2020			
15.1	Belange der Raumordnung stehen derzeit nicht entgegen.		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
18	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Stellungnahme Eingang vom 19.10.2020			
18.1	<p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland - Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p>		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p>			
18.2	<p>2. Regionalplanerische Belange</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, - zum vorbeugenden Hochwasserschutz, - zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlage II, - zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, - zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und - zum Freiraum. <p>Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.</p>		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
19	<p>Zentraldienst Polizei Brandenburg Stellungnahme Eingang vom 14.10.2020</p>			
19.1	zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.		Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
			Keine Abwägung erforderlich.	
19.2	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	<i>Munitionsfreigabe</i>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Keine Abwägung erforderlich.	K
20	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH Stellungnahme Eingang vom 20.10.2020			
20.1	wie in Pkt. 4.3 "Technische Infrastruktur" des Berichts-Entwurfs vom 03.09.2020 schon festgehalten, betreibt die Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH im genannten Gebiet das Strom-, Gas- und Fernwärmenetz. Zu ergänzen wäre hierbei, dass nicht nur das "Volltuchgelände", sondern die gesamte Poststr. mit Fernwärme erschlossen wurde. Netzerweiterungen sind hier auf Nachfrage jederzeit möglich. Das vorhandene Strom- und Gasnetz setzt sich aus neuwertigen, aber auch alten Leitungsbeständen zusammen. Investitions- und Instandhaltungsbedarf besteht in Teilen dieser Netze. Eine detaillierte Planung liegt derzeit nicht vor, ist teilweise situationsbedingt und hängt von mehreren Faktoren, wie z.B. Neuanmeldungen, Modernisierungen, Leistungserhöhungen, ab. Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.	<i>Technische Infrastruktur (Gas, Strom, Fernwärme)</i>	Textliche Erläuterung ergänzen. Um diesen Sachverhalt zu ergänzen, wird folgende Formulierung für S. 38, 2. Absatz vorgeschlagen: „Das Strom- und Gasversorgungsnetz befinden sich im Betrieb der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde. Das Volltuchgelände sowie die gesamte Poststraße sind an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Weitere Netzerweiterungen sind laut Betreiber auf Anfrage möglich. Das vorhandene Strom- und Gasnetz setzt sich sowohl aus neuwertigen als auch aus auch alten Leitungsbeständen zusammen. Daher besteht in Teilbereichen des Netzes Investitions- und Instandhaltungsbedarf.“	E
21	Stadt Jüterbog Stellungnahme Eingang vom 25.09.2020			
21.1	durch die städtebauliche Rahmenplanung des Untersuchungsgebietes "Karree", werden keine Belange der Stadt Jüterbog berührt.		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

23	Gemeinde Nuthe-Urstromtal Stellungnahme Eingang vom 16.10.2020			
23.1	Seitens der Gemeinde Nuthe-Urstromtal werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, das Vorhaben wird unsererseits begrüßt.		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
25	Wasser- und Bodenverband, Nuthe-Nieplitz, Trebbin Stellungnahme Eingang vom 28.09.2020			
25.1	der Wasser – und Bodenverband Nuthe – Nieplitz hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen keine Einwände, da Belange des Verbandes nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt sind.		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
25.2	Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen.	<i>Erneute Beteiligung</i>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Keine Abwägung erforderlich.	K
29	Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming, Jüterbog Stellungnahme Eingang vom 21.10.2020			
29.1	Zum Bebauungsplanverfahren Öffentliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und der städtebaulichen Rahmenplanungen für das Untersuchungsgebiet "Karree" bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft keine Einwände. In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden. Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.		Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Keine Abwägung erforderlich.	K
32	Landesamt für Bauen und Verkehr Stellungnahme Eingang vom 14.10.2020			
32.1	den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren " (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Jul i 2015, S. 575) geprüft.	<i>Umweltverbund</i>	Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

	<p>Im Fokus der Funktionsstärkung im Quartier Karree steht die Sicherung, Sanierung, Aufbereitung und Wiedernutzung von stadtbildprägenden, aber leerstehenden Gebäuden sowie von bisher ungenutzten Brachflächen.</p> <p>Grundsätzlich begrüße ich alle in der vorliegenden Rahmenplanung dargestellten Ziele und Maßnahmen der Stadt Luckenwalde, die der Umsetzung der verkehrspolitischen Zielstellungen des Landes (Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel und Verkehrsintegration) dienen.</p> <p>Dies betrifft zur Stärkung des Umweltverbundes die besondere Berücksichtigung der Belange des Fuß- und Radverkehrs und aktueller Mobilitätstrends, was in folgenden Zielen dargestellt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Herstellung der Barrierefreiheit, - die flächendeckende Verkehrsberuhigung, - komfortable Wegeverbindungen für Radfahrer, Rollerfahrer usw. - mehr (Rad)Abstellmöglichkeiten. 			
<p>32.2</p>	<p>Bezogen auf die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich Eisenbahn <p>Westlich des Untersuchungsgebietes grenzt die Bahntrasse, auf der die Linien RE3 und RE4 verkehren, an. Zu möglichen Planungen der Bahn sowie zu Planungen der Stadt, die die Eisenbahnstrecke und Anlagen der Eisenbahn berühren könnten, ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich Binnenschifffahrt <p>Zum Zuständigkeitsbereich des LBV (als Schifffahrts- und Hafenbehörde des Landes Brandenburg) gehörende schiffbare Landesgewässer und Binnenhäfen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Belange der Binnenschifffahrt werden deshalb nicht berührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich ziviler Luftverkehr <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff i. V. m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p><i>Zuständigkeiten</i></p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

33	Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, Luckenwalde Stellungnahme Eingang vom 21.10.2020			
33.1	<p>Das SG Kreisentwicklung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung begrüßt die Untersuchung und Rahmenplanung des überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandbebauung und Fabrikareale sowie repräsentative Einzelgebäude, teilw. unter Denkmalschutz stehend, geprägten Stadtgebietes.</p> <p>Die im Bericht dargestellten und erläuterten Handlungsbedarfe und -schwerpunkte im Untersuchungsgebiet "Karree" zeigen städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 S. 2 BauGB auf. Dabei handelt es sich einerseits um Substanzschwächen, die sich u. a. in der ruinösen Baustruktur eines Großteils der Industrie- und Gewerbeareale durch den jahrelangen Leerstand zeigen. Andererseits sind Funktionsschwächen vorhanden, verursacht durch städtebauliche Unstimmigkeiten, wie Lücken oder Brachen, Zum Teil weisen stadträumlich wichtige Spiel-, Aufenthalts- und Freiflächen Gestaltungsdefizite und Funktionsmängel auf.</p> <p>Das SG Kreisentwicklung unterstützt die im Bericht definierten und angestrebten umfangreichen Sanierungsziele der Stadt Luckenwalde für das Untersuchungsgebiet "Karree" sowie die im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans beabsichtigten Schwerpunktbereiche. Die dem Quartier am Bahnhof zugewiesene Vorreiterrolle für die Förderung nachhaltiger Mobilität unter Berücksichtigung der Belange des Fuß- und Radverkehrs sowie aktueller Mobilitätstrends wird befürwortet.</p>		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
33.2	<p>Zum Kapitel 2 - Planerische Grundlagen kann ergänzend auf die folgende Einordnung des untersuchten Teilraums in die Maßgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) verwiesen werden.</p> <p>Mit seiner Lage entspricht das Untersuchungsgebiet "Karree" der Festlegung zur Entwicklung in den Städten der zweiten Reihe nach LEP HR auch dahingehend, als danach Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltedpunkte entwickelt werden sollen (vgl. Grundsatz G 5.8) .</p> <p>Neben der beschriebenen Entlastungsfunktion Luckenwaldes bei der bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Hauptstadtregion ist zugleich die Stärkung der Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion für den Verflechtungsbereich der Stadt besonders hervorzuheben.</p>	LEP HR	Textliche Erläuterung ergänzen. Um diesen Sachverhalt zu ergänzen, wird folgende Formulierung für S. 8 (Kap. 2.1) vorgeschlagen: <i>„Luckenwalde wird aufgrund seiner guten Erreichbarkeit und seiner Funktion als Mittelzentrum eine „Entlastungsfunktion“ für bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in einer dynamisch wachsenden Hauptstadtregion zugewiesen (Städte in der „2.Reihe“).Dabei sind entsprechend dem Grundsatz G 5.8 Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltedpunkte zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist auf die Stärkung der Entwicklungs-</i>	E

			<i>und Stabilisierungsfunktion für den Verflechtungsbereich der Stadt hervorzuheben.“</i>	
33.3	<p>Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung, SG - Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität - Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere - Denkmalschutzbehörde - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (uBAB), hier: SG Technische Bauaufsicht - Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: SG Naturschutz - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Umweltamtes, hier: SG Wasser, Boden, Abfall <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde (hier: SG Technische Bauaufsicht) sowie dem Straßenverkehrsamt (hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung) lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	<i>Beteiligung Behörden und Fachämter</i>	Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
33.4	SG Infrastrukturmanagement:		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

	<p>seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange.</p> <p>Die Belange des A 10, der Kreisstraßen und sonstiger in Baulast des Landkreises stehender öffentlicher Flächen, werden mit dieser Maßnahme nicht berührt.</p> <p>Sonstige baufachliche Hinweise ergeben sich aus der vorliegenden Planung ebenfalls nicht.</p>			
33.5	<p>Ordnungsamt: nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken. Hinweis: Für dieses Planvorhaben erfolgt eine direkte interne Abstimmung innerhalb der Stadt Luckenwalde zu Belangen des Brandschutzes mit dem zuständigen Kollegen (...) von der Abteilung Feuerwehr und Zivilschutz.</p>	<i>Brandschutz</i>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
33.6	<p>Gesundheitsamt / Hygiene und Umweltmedizin: Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände oder Hinweise zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und städtebauliche Rahmenplanungen für das Untersuchungsgebiet "Karree" der Stadt Luckenwalde als städtebauliche Planung.</p>		<p>Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
33.7	<p>Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz: die untere Denkmalschutzbehörde hat den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen und städtebauliche Rahmenplanung für das Untersuchungsgebiet "Karree" der Stadt Luckenwalde zur Kenntnis genommen. Im Untersuchungsgebiet gibt es viele denkmalgeschützte Gebäude, die den gesetzlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen. Bodendenkmale sind im o.g. Gebiet nicht bekannt. Zu beachten ist jedoch, dass nicht nur Denkmale selbst, sondern auch deren Umgebung den gesetzlichen Schutzbestimmungen unterliegen. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass der gesetzliche Schutz nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg ab-</p>	<i>Bodendenkmale, Denkmalschutz</i>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

	hängig ist. So wäre es möglich, dass es im Untersuchungsgebiet noch Gebäude, Straßen oder Plätze, etc. gibt, die Denkmalswert besitzen, aber bis dato noch nicht in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden sind. Zuständig für die Erforschung und Erfassung der Denkmale ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum.			
33.8	<p>Die städtebaulichen Ziele, wie die Aktivierung der Gewerbebrachen (meist bauhistorisch bedeutende Fabrikgebäude), Erhaltung und Sanierung historischer Bausubstanz, Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität und Aufwertung des öffentlichen Raumes und privater Freiflächen entsprechen auch den denkmalpflegerischen Zielen.</p> <p>Bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie der Verbesserung der Verkehrsflächen ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere in diesem Stadtquartier "Karree" noch viele historische Strukturen und Befestigungsmaterialien im Gehweg und Straßenbereich vorhanden sind. Diese sollten im Bestand saniert werden, da sie erhaltenswert sind (z.B. Straßen- und Gehwegpflasterung in der Lindenallee, z.T. Gehwegpflaster in der Puschkinstraße).</p>		<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Textliche Erläuterung ergänzen. Um diesen Sachverhalt zu ergänzen, wird folgende Formulierung für S. 60, 2. Absatz (Puschkinstraße) vorgeschlagen: „Ziel ist es, den Straßenraum nachhaltig unter besonderer Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs aufzuwerten [...] und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Hierbei sollte möglichst der prägende Alt-Baumbestand (Linden) im südlichen Abschnitt erhalten sowie im nördlichen Abschnitt, wenn möglich, ergänzt werden. Auch die historischen und stadtbildprägenden Pflasterstrukturen im Gehwegbereich sind bei einer Sanierung einzubinden und, sofern machbar, zu erhalten bzw. altbrauchbares Material wiederzuverwenden.“</p>	K E
33.9	Das städtebauliche Ziel hinsichtlich des Klimaschutzes und der Senkung des Energieverbrauchs und das denkmalpflegerische Ziel hinsichtlich der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Gebäude und deren Umgebung könnten hier im Einzelfall kollidieren. Daher ist es wichtig frühzeitig Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden zu treffen.	<i>Klima- und Denkmalschutzbe- lange</i>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	
33.10	Untere Naturschutzbehörde:	<i>Bestandsschutz, Baumschutz</i>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.	K

	<p>1. Die beantragten Grundstücke / Flurstücke befinden sich in keinem Schutzgebiet im Sinne des § 8 Abs. 1 BbgNatSchAG. Auch sind uns bisher keine besonders geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG bekannt.</p> <p>2. Die in den Straßen vorhanden geschützten Allee (§ 17 BbgNatSchAG) haben Bestandsschutz und dürfen in Ihrem Bestand weder beseitigt noch durch Baumaßnahmen in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden.</p> <p>3. Auch im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB kommt die BaumSchVO TF zur Anwendung.</p> <p>4. Der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei allen Gebäuden zu beachten. Bekannt sind bereits Horststandorte der Dohle in der Poststraße, genaue Daten zum Artenschutz können bei der UNB (...) erfragt werden.</p>		<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	
<p>33.11</p>	<p>Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall: Unter Wasserbehörde (UWB): Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen bzw. vorhanden. Das o.g. Untersuchungsgebiet befindet sich vollständig im Bereich eines Grundwasserschadens, verursacht durch verschiedene Altlastenstandorte. Das Grundwasser ist besonders mit Cyaniden aber auch mit BTEX, LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) verunreinigt. Der Grundwasserschaden dehnt sich erheblich im Stadtgebiet aus. Die Grundstücke sind als Wohnungsbaustandorte; zur Gewerbenutzung, für den öffentlichen Fahrzeugverkehr einschließlich Parkflächen oder Freiflächen generell nutzbar, aber in diesem Bereich ist mit Nutzungseinschränkungen oder sogar Verboten zu rechnen. Verbote für Erdwärmeanlagen mit Sonden (siehe Punkt 2.4) sind im Untersuchungsgebiet nicht notwendig, aber es gibt Beschränkungen. Das bedeutet, derartige Anlagen können zwar errichtet werden, aber nur mit Tiefenbegrenzungen. Es werden max. Bohrungen bis zu einer Tiefe von 50 m zugelassen. Je Standort sind auch Versagungen möglich. Eine pauschale Aussage ist für das Karree nicht möglich. Die Standorte unterliegen jeweils einer Einzelfallprüfung. Die Tiefenbegrenzung von Bohrungen und auch die Nutzung von Grundwasser beschränkt die Wohnnutzung nicht. Anderweitige Beheizungsmöglichkeiten (hier Gasheizung, aber auch Luft/Wärmepumpe) sind möglich und die zentrale Wasserversorgung liegt an.</p>	<p><i>Grundwasserschaden, Altlasten</i></p>	<p>Textliche Erläuterung ergänzen. Um diesen Sachverhalt zu ergänzen, wird vorgeschlagen ein eigenständiges Kapitel zum Thema Altlasten zu ergänzen: <i>4.4 Altlasten</i> „Aufgrund zahlreicher Altlastenstandorte im Untersuchungsgebiet ist das Grundwasser verunreinigt. Der Grundwasserschaden dehnt sich im Stadtgebiet aus. Dadurch ergeben sich Nutzungseinschränkungen und z.T. auch Verbote je nach Einzelfallprüfungen. Wohn-, Freiraum- und Gewerbenutzungen sind grundsätzlich möglich, jedoch ergeben sich Auflagen bzw. Beschränkungen z.B. bei Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen, Erdwärmeanlagen oder bei der Versickerung von Niederschlagswasser. Insbesondere Letzteres ist bei der baulichen Entwicklung von Grundstücken von Relevanz, da entweder eine zentrale Ableitung von Niederschlagswasser über vorhandene Regenwasserkanäle oder über standortbezogene Rückhalteanlagen zu erfolgen hat.“ S. 64 Kap. 7.3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung Folgende klimabezogene Handlungsbedarfe und Lösungsansätze wurden diskutiert:</p>	<p>E</p>

	<p>Bauvorhaben sind möglich und werden aus wasserbehördlicher Sicht nicht versagt, aber bei Grundwasserabsenkungen sind Vorreinigungsanlagen für das gehobene Grundwasser vor Wiedereinleitung in ein Gewässer möglicherweise notwendig.</p> <p>Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser unterliegen je Bauvorhaben ebenso einer Einzelfallprüfung. Möglicherweise muss das Regenwasser von weiteren Neubauvorhaben oder Lückenschließungen auch zentral abgeleitet werden. Das betrifft aller Voraussicht nach jeglichen Bauvorhaben, bei denen die Erlaubnisfreiheit gemäß § 5 Bbg-VersFreiV nicht bestätigt werden kann. Sofern zur Niederschlagswasserableitung vorhandene Regenwasserkanäle genutzt werden, müssen und diese die zusätzlich anfallenden Niederschlagswassermengen nicht mehr aufnehmen und zeitnah ableiten können, müssen Rückhalteanlagen am Standort eingeplant werden. Das kann nicht nur zu erhöhten Baukosten führen, sondern auch die Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke einschränken.</p>		<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenentsiegelung und wo erforderlich Altlastensanierung, insbesondere von altindustriellen / gewerblichen Standorten, • Erarbeitung von Lösungen für ein nachhaltiges Regenwassermanagement, u. a. zur Begegnung von Starkregenereignissen oder Wasserbevorratung in Dürreperioden unter Berücksichtigung des Grundwasserschadens, 	
<p>33.12</p>	<p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB): Im Untersuchungsgebiet "Karree" der Stadt Luckenwalde befinden sich mehrere Alt- und Rüstungsstandorte, die im Altlastenkataster erfasst sind (RW=Rechtswert; HW=Hochwert):</p>	<p><i>Alt- und Rüstungsstandorte</i></p>	<p>Textliche Erläuterung ergänzen.</p> <p>Um diesen Sachverhalt zu ergänzen, wird vorgeschlagen ein eigenständiges Kapitel zum Thema Altlasten zu ergänzen: 4.4 Altlasten</p> <p><i>Im Untersuchungsgebiet Karree befinden sich mehrere Alt- und Rüstungsstandorte, die im Altlastenkataster erfasst sind und bei künftigen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören:</i></p> <p><i>Altstandorte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Akzente Silberschmuck GmbH Altgalvanik, Beeliter Straße 9 • Kontaktbauelemente Luckenwalde, BT III, Poststraße 24-26 • Agrargroßhandel, Poststraße 4a/Schillerstraße • Werkzeug und Maschinenbau GmbH Luckenwalde, Grabenstraße 5a-5c • Formdrehteile GmbH Haag Luckenwalde, Haag 12 	

ALKAT-Nr.	RW HW	Straße	Art	Bezeichnung	Betriebszeit
0333720349	374644 5772925	Beelitzer Str. 9	Altstandort	Akzente Silberschmuck GmbH Altgalvanik (galvanische Beschichtung von Schrauben)	1982-1994
0333720369	374535 5772779	Poststr. 24 - 26	Altstandort	Kontaktbauelemente Luckenwalde, BT III, Poststraße 24-26 (Öllager, Schrottplatz, Waschplatz)	1939-1990
0333720377	374279 5772815	Poststr. 4a/Schillerstr.	Altstandort	Agrargroßhandel - Luckenwalde Poststraße 4a/Schillerstraße	1954-1991
0333720407	374545 5772921	Puschkinstr. 54	Altstandort	Werkzeug und Maschinenbau GmbH Luckenwalde	
0333720408	374585 5772880	Grabenstraße 5a-5c	Altstandort	Werkzeug und Maschinenbau GmbH Luckenwalde	
0533720215	374629 5772908	Grabenstr. 5a	ehem. Rüstungsstandort	Munitionsfabrik Fa. Gebr. Müller	1939-1945
0533720216	374467 5772963	Grabenstr. 6/7	ehem. Rüstungsstandort	Munitionsfabrik Fa. Julius Johst Luckenwalde	1864-1945
0333720366	374783 5772770	Haag 12	Altstandort	Formdrehteile GmbH Haag - Luckenwalde	1930-1993
0333724374	374661 5773019	Beelitzer Str. 32	Altstandort	Teilfläche Beschläge GmbH BT II - Luckenwalde	1972-1991
0333720374	374755 5773018	Beelitzer Str. 32	Sanierter Altstandort	Teilfläche Beschläge GmbH BT II - jetzt Netto-Markt - Luckenwalde	1972-1990
0333720423	374548 5772607		Sanierter Altstandort	ehem. Betriebsgelände Luckenwalde	Volltuch

Diese Altstandorte müssen in den Lageplänen entsprechend gekennzeichnet werden. Bei weiteren Planungen (z. B. Abriss, Umbau und Nutzungsänderung) muss die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde mit einbezogen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen an den Standorten ist mit erhöhten Kosten durch Kontaminationen in der Bausubstanz oder im Boden zu rechnen.

- Teilfläche Beschläge GmbH BT II Luckenwalde, Beelitzer Straße 32
Ehemalige Rüstungsstandorte
- Munitionsfabrik Fa. Gebrüder Müller, Grabenstraße 5a
- Munitionsfabrik Fa. Julius Johst Luckenwalde, Haag 12

34/35	Deutsche Bahn AG Stellungnahme vom 27.10.2020			
34/35.1	Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben. Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemein-		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

	<p>wohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.</p> <p>Zur Städtebauliche Rahmenplanung für das Untersuchungsgebiet "Karree" der Stadt Luckenwalde gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.</p>			
<p>34/35.2</p>	<p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage des Geltungsbereiches des o.g. Planverfahrens der Stadt Luckenwalde östlich an der Bahnstrecke: (6132) Bln.-Südkreuz – Halle Hbf. in Höhe km. 49,100-49,700 bahnlinks liegt.</p> <p>Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGBl. I S 2378) Artikel 1 §2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.</p> <p>Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BbgBO einzuhalten. Eine Übernahme von Baukosten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.</p>	<p><i>Infrastrukturelle Belange</i></p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

<p>Die Bahnstrecke: (6132) Bln.-Südkreuz – Halle Hbf. verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.</p> <p>Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.</p> <p>Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände sind auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.</p> <p>Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.</p> <p>Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.</p> <p>Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.</p> <p>Bereiche der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG sind so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.</p> <p>Auf Grund des o.g. Planverfahrens der Stadt Luckenwalde darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.</p> <p>Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.</p>			
--	--	--	--

<p>Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Das Handbuch kann käuflich erworben werden unter folgender Adresse: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter – Kundenservice Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe. <u>Grundsätzlich gilt folgendes:</u> An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m.- Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben. <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):</p> <ul style="list-style-type: none">- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter.- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8, 00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises.- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone. <p>Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.</p>			
---	--	--	--

	<p>Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.</p> <p>Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecken: (6132) Bln.-Südkreuz – Halle Hbf. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Stadt Luckenwalde im Näherungsbereich zu beteiligen.</p>			
36	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH TWR/FL, Langen Stellungnahme Eingang vom 28.09.2020			
36.1	<p>durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
37	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Stellungnahme Eingang vom 15.10.2020			
37.1	<p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand; 03.09.2020) der vorbereitenden Untersuchung und städtebaulichen Rahmenplanung für das Teilgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

	4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf der vorbereitenden Untersuchung und städtebaulichen Rahmenplanung für das Teilgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde.			
38	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde, Schönefeld Stellungnahme Eingang vom 15.10.2020			
38.1	<p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand; 03.09.2020) der vorbereitenden Untersuchung und städtebaulichen Rahmenplanung für das Teilgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf der vorbereitenden Untersuchung und städtebaulichen Rahmenplanung für das Teilgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde. <p><u>Begründung:</u> Das dargestellte Untersuchungsgebiet zu dem Entwurf (Stand: 03.09.2020) der vorbereitenden Untersuchung und städtebaulichen Rahmenplanung für das Untersuchungsgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde liegt 1,1 km südwestlich des Hubschrauberflugplatzbezugspunktes des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes (HSLP) Luckenwalde. Für den HSLP Luckenwalde ist kein Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG festgesetzt. Somit befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) sowie Modellfluggeländen und Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG). Die Hindernisbegrenzungsflächen (Anflugflächen) des HSLP werden ebenfalls nicht berührt. Folglich ist durch die beabsichtigte Planung und Zielsetzung eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu erwarten.</p>		Keine Bedenken / keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

	Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf der vorbereitenden Untersuchung und städtebaulichen Rahmenplanung für das Teilgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde.			
38.2	<p>1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Untersuchungsgebiet und/oder seine Planungsziele geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.</p> <p>2. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen.</p> <p>Ich bitte um Übergabe eines Abwägungsprotokolls zu dem o. g. Verfahren.</p>		<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiterführenden Konzepten bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle – Betroffenenbeteiligung

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnungen (P) mit Legende

Schlagwort	Siehe Lfd. Nr.
Darstellung Mauern / Bäume	1.1 / 1.2

II. Notwendige Ergänzungen der textlichen Erläuterungen (E)

Schlagwort	Siehe Lfd. Nr.
Protokolle Beteiligungsveranstaltungen	1.3
Wirtschaftsförderung	3.1

III. Nichtbeachtung (N) einer Argumentation

Schlagwort	Siehe Lfd. Nr.
Auswirkungen auf die Betroffenen	1.7, 2.4
Sanierungsgebietskulisse	1.8, 2.2, 3.2, 3.3,
Sanierungsverfahren	1.9, 1.10, 1.13, 1.14, 2.1, 2.5, 3.10
Finanzierung	1.11
Nachhaltige Mobilität	1.12
Betroffenenbeteiligung	2.3,
Freiflächenentwicklung	3.5,
Schaffung Wohnraum	3.6
Aktivierung Brachen	3.7

IV. keine Abwägung erforderlich (K)

Siehe Lfd. Nr.
1.4, 1.5, 1.6, 1.15, 3.1, 3.4, 3.8, 3.9

V. Vorschlag bereits im Konzept berücksichtigt (V)

Siehe Lfd. Nr.
-

Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 BauGB				
	Inhalt der Stellungnahme / Anregungen	Schlagwort	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	Bürger I			
1.1	Die Kennzeichnung stadtbildprägender Mauern in dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen ist unvollständig / fehlerhaft.	<i>Mauern</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen bzw. geprüft und ggf. Änderung oder Ergänzung von Abbildungen / Planzeichnungen vorgenommen.	K/P
1.2	Die Kennzeichnung fehlender Bäume in dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen ist unvollständig / fehlerhaft.	<i>Bäume</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen bzw. geprüft und ggf. Änderung oder Ergänzung von Abbildungen / Planzeichnungen vorgenommen.	K/P
1.3	Die unter https://www.luckenwalde.de/Rathaus/Stadtplanung/Aktuelles am 17.09.2020 öffentlich zur Verfügung gestellten Informationen waren unvollständig, es fehlten die benannten Anlagen zur Beteiligung Anlage 1 - Informations- und Dialogveranstaltung am 26.09.2019, Protokoll und Präsentation und Anlage 2 - Akteursrunde am 11.12.2019 - Protokoll.	<i>Protokolle Beteiligungsveranstaltungen</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. § BAUGB § 137 (Beteiligung) zählt nach § BAUGB § 214 Abs. BAUGB § 214 Absatz 1 S. 1 Nr. BAUGB § 214 Absatz 1 1 Nummer 1 nicht zu den Vorschriften, deren Verletzung für die Wirksamkeit von Satzungen erheblich ist (BVerwG ZfBR 2009, ZFBR Jahr 2009 Seite 692). → Kein Verfahrensfehler, dass die Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt wurden. Anlage 1 – Präsentation Informations- und Dialogveranstaltung vom 26-09-2019 steht online auf den Seiten der Stadt Luckenwalde: https://www.luckenwalde.de/Rathaus/Stadtplanung/Vorbereitende-Untersuchungen/Karree ; Protokoll wird ergänzt Anlage 2 – Protokoll Akteursrunde am 11.12.2019 wird ergänzt.	E
1.4	Die Abbildungen im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen waren aufgrund zu geringer Auflösung teilweise nicht lesbar.	<i>Lesbarkeit der Plankarte</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflösung der Abbildungen wird in der Endfassung in einer besseren Auflösung abgespeichert werden.	K
1.5	Im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen sind Anlagen benannt, die offensichtlich noch gar nicht vorhanden sind (Anlage 3, Anlage 4)	<i>Fehlende Anlagen</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

			Bei den Anlagen 3 und 4 handelt es sich um die Auswertung der Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen, da sie sich in Durchführung befanden. Die Anlagen werden nach Abschluss der Beteiligung dem Bericht hinzugefügt.	
1.6	<p>Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für Frühjahr 2020 angekündigte Öffentlichkeitsinformation und -beteiligung hat bisher nicht stattgefunden.</p> <p>Die bisher im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit mit eingeschränktem Teilnehmerkreis am 26.09.2019 und am 11.12.2019 reichen nicht aus, um daraus die Belange der Betroffenen rechtssicher abzuleiten.</p>	<i>Beteiligung der Betroffenen</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der VU / Rahmenplanung fand eine breite Beteiligung und Information der Betroffenen statt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Informations- und Öffentlichkeitsveranstaltung am 26.09.2019, hierzu schriftliche Einladung der betroffenen EigentümerInnen, Ankündigung der Veranstaltung auf der Internetseite der Stadt sowie im Amtsblatt, rd. 100 Teilnehmende; Veröffentlichung der Inhalte und Ergebnisse auf der Internetseite der Stadt Luckenwalde • Akteursrunde am 11.12.2019 mit Institutionen und größeren Eigentümern im Quartier - Wissensaustausch zu Handlungsbedarfen und aktuellen Vorhaben, Planungen und Entwicklungsabsichten, insgesamt 12 Teilnehmende • Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung, Online-Veröffentlichung) des Berichtsentwurfes vom 19.09.2020 -20.10.2020 (30 Tage gemäß § 3 BauGB) • Weitere Einzelgespräche mit 2 Betroffenen am 12.11.2020 <p>Eine weitere öffentliche Präsenzveranstaltung im Frühjahr 2020 war aufgrund der weltweiten Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen auf allen gesellschaftlichen Ebenen nicht möglich bzw. durchführbar.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es vorgesehen, dass am 14. Januar 2021 eine Online-Konferenz für Interessierte / Betroffene durchgeführt wird mit dem Ziel, die wesentlichen Inhalte der</p>	K

			Planung zu erläutern und Fragen, insbesondere zum Sanierungsverfahren, zu beantworten.	
1.7	Dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen fehlt es an der gemäß §141 BauGB erforderlichen Untersuchung der sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie zu erwartender nachteiliger Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.	<i>Auswirkungen auf die Betroffenen</i>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die angestrebten Maßnahmen zielen hauptsächlich darauf ab, brachliegende Industrieareale zu aktivieren, den öffentlichen Raum weiter aufzuwerten und die soziale Infrastruktur im Quartier zu stärken. Negative Auswirkungen auf die Betroffenen in Hinblick auf die bestehende Situation der Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben sich hierdurch nicht, vielmehr wird die bestehende Situation durch die geplanten Maßnahmen weiter verbessert.</p> <p>Zudem haben EigentümerInnen mit sanierungsbedürftiger Bausubstanz innerhalb des Sanierungsgebietes die Möglichkeit, gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) geltend zu machen.</p> <p>Beim klassischen Sanierungsverfahren sind jedoch Ausgleichsbeträge durch die EigentümerInnen zu zahlen, die der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung seines Grundstückes entspricht. Die Berechnung des Anfangs- und Endwertes wird durch einen Gutachterausschuss vorgenommen und erfolgt bereichsweise (Zonierung). Mit Bodenwertsteigerungen ist v.a. in den Bereichen mit Neuordnungsbedarf (also Industriebrachen) und angrenzenden Grundstücken zu rechnen. Sollte sich auch hierbei ein Bedarf für die Umsetzung sozialer Maßnahmen im Sinne von § 180 BauGB (Sozialplan) ergeben, wird die Stadt Luckenwalde diese ergreifen.</p>	N
1.8	Die gemäß Abbildung 50 des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur Festsetzung empfohlenen Gebietsgrenzen des Sanierungsgebiets überschreiten den von den vorbereitenden Untersuchungen erfassten Untersuchungsbereich.	<i>Sanierungsgebietskulisse</i>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der VU wurden die an das Untersuchungsgebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen in die Betrachtung / Untersuchung miteinbezogen. Insbesondere die nordöstliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes war nicht</p>	N

			<p>grundstücksscharf und bedurfte einer Konkretisierung hinsichtlich einer künftigen Sanierungsgebietskulisse.</p> <p>Daher wurde die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes so angepasst, dass sie die Bereiche, die durch städtebauliche Missstände, Brachen und unsanierte Bausubstanz gekennzeichnet sind, vollständig miteinbezieht.</p> <p>Die Abgrenzung der Gebietskulisse orientiert sich dabei an der Kulisse des Untersuchungsgebietes. Untersuchte Bereiche, die ebenfalls einen gebietsbezogenen funktionalen, stadträumlichen und städtebaulichen Handlungs-, Aufwertungs- und / oder Neuordnungsbedarf aufweisen wurden dabei ergänzt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde der nordöstliche Blockinnenbereich mit einbezogen und auch bei der Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis, dass nicht alle Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes untersucht wurden, kann daher nicht gefolgt werden.</p>	
<p>1.9</p>	<p>Die in dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen enthalten Empfehlung zur Festsetzung des Sanierungsgebiets unter Einschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§152-156a BauGB würde unverhältnismäßig in die Rechte der privaten Grundstückseigentümerinnen eingreifen, da andere, weniger stark eingreifende Mittel wie z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171 BauGB) zur Verfügung stehen.</p>	<p><i>Sanierungsverfahren</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§165-171 BauGB gelten vergleichbare besondere Vorschriften (§169 BauGB) zur Durchführung, wie für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zielt darauf ab, „Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes [...]“ erstmalig zu entwickeln oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen (§165 (2) BauGB). Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht das geeignete Instrument zur Aufwertung des Quartiers Karree. Hingegen zielt das Instrument der Städtebauliche Sanierungsmaßnahme darauf ab, Maßnahmen zur Verbesserung und Umgestaltung eines Gebietes durch Behebung städtebaulicher Missstände umzusetzen (§ 136 (2) BauGB) und hierfür Mittel der Städtebauförderung (§§ 164 a, 164 b BauGB) einset-</p>	<p>N</p>

			zen zu können. Im Rahmen der VU wurde hinreichend begründet, dass die Voraussetzungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes im „klassischen Verfahren“ gegeben sind. Darüber hinaus verbinden sich hiermit die Ausreichung von Fördermitteln durch Bund / Land, die bereits in Aussicht gestellt worden sind.	
1.10	Dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen fehlt es an der erforderlichen Abschlussprüfung, ob sich die angestrebten Ziele anstelle der Anwendung des Sanierungsrechts auch mit anderen, weniger eingriffsintensiven städtebaulichen Instrumenten erreichen lassen.	<i>Instrumente des Besonderen Städtebaurecht</i>	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des innerstädtischen Teilraums „Karree“ aufgrund bestehender Handlungsbedarfe am 10.04.2018 beschlossen. Im Bericht wird ausführlich dargelegt, dass die Sanierungsbedürftigkeit aufgrund festgestellter Substanz- und Funktionsschwächen besteht (siehe Kap. 5. Handlungsbedarfe und städtebauliche Missstände). Mit Feststellung der städtebaulichen Missstände sowie der Darstellung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgte die Abwägung des Sanierungsverfahrens (siehe Kap.10 Verfahrensrechtliche Abwägung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme). Die Verfahrensempfehlung zur Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ begründet sich auf der Einschätzung, dass durch die angestrebten städtebaulichen Verbesserungen (v.a. Maßnahmen zur Aufwertung der Gebäudesubstanz, Neuordnung von gewerblichen Brachen, Sanierung öffentlicher Räume) sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und damit verbunden eine mögliche Erschwernis für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme (siehe S. 83).	N
1.11	Dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen fehlt es an den gemäß §149 BauGB erforderlichen Nachweisen zur gesicherten Finanzierung und zügigen Durchführbarkeit der benannten Sanierungsziele.	<i>Finanzierung</i>	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. In Kap. 8.3 wird dargelegt, dass die Finanzierung der Maßnahmen über den Erhalt von Fördermitteln der Städtebauförderung erfolgen soll. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet ist eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln. Diese werden „zur Deckung der Kosten	N

			<p>der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme)“ eingesetzt (§164a BauGB) (siehe Kap. 8.3 Maßnahmenübersicht)</p> <p>Stadt führt zurzeit Abstimmungen mit dem LBV als höhere Verwaltungsbehörde zu der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.v. § 149 BauGB durch.</p>	
1.12	<p>In Kapitel 6 des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird als übergreifendes Leitbild der Sanierung die Förderung nachhaltiger Mobilität definiert. Eine Benennung konkreter Missstände im Einzelnen und genauere Begründung für die konkrete, quartiersbezogene Notwendigkeit des Sanierungsziels fehlt jedoch.</p>	<i>Nachhaltige Mobilität</i>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Förderung nachhaltiger Mobilität ist erklärtes Ziel der Bundes- und Landesregierung als wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz. Auch im Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK), Teilbericht Luckenwalde (2013), wird eine klimafreundliche Verkehrsentwicklung als zentrale Zielsetzung definiert. Dementsprechend ist diese Zielsetzungen bei allen städtischen Planungen und Konzepten zu verfolgen, auch und insbesondere im zentral zwischen Bahnhof und Zentrum gelegenen Quartier Karree.</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sanierung des öffentlichen Raums zielen darauf ab, die Verkehrsträger des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) im Quartier zu stärken.</p>	N
1.13	<p>Es ist das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB festzusetzen, da gemäß Kapitel 6.2 des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet lediglich weniger schwerwiegende städtebauliche Missstände vorliegen.</p> <p>Es ist das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB festzusetzen, da aufgrund des bereits überwiegend sanierten Gebäudebestands nur eine punktuelle Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands angestrebt wird.</p> <p>Es ist das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB festzusetzen, da aufgrund allgemein stark steigender Immobilienpreise weitergehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu befürchten sind.</p>	<i>Sanierungsverfahren</i>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Kapitel 5.3 werden die vielfältigen städtebaulichen Missstände zusammenfassend erläutert (Substanz- und Funktionsschwächen) und in der Abb. 37 „Übersicht Handlungsbedarf“ dargestellt. Dabei handelt es nicht nur um wenige punktuelle Bedarfe und Missstände, sondern um zum Teil großflächige Brachen, fehl- bzw. untergenutzte Grundstücke, leerstehende und sanierungsbedürftige stadtbildprägende und z.T. denkmalgeschützte Bausubstanz, um Defizite im öffentlichen Raum (fehlende Barrierefreiheit, schadhafte Oberflächen), Altlasten sowie um Anpassungsbedarf der technischen und sozialen Infrastruktur. Der Handlungsbedarf bzw. die Defizite erstrecken</p>	N

	<p>Es ist das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB festzusetzen, da gemäß des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen keine aufwendigen Bodenneuordnungen erforderlich werden, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen befürchten lassen.</p>		<p>sich über das gesamte Quartier, auch wenn Teilbereiche bereits mit öffentlichen und privaten Investitionen aufgewertet werden konnten.</p> <p>Zahlreiche Brachen und fehlgenutzte Grundstücke werden in Teilen eine Neuordnung von Flächen erfordern, insbesondere auch in Hinblick auf eine geordnete Erschließung.</p> <p>Die Verfahrensempfehlung zur Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ begründet sich daher auf der Einschätzung, dass durch die angestrebten städtebaulichen Verbesserungen (v.a. Maßnahmen zur Aufwertung der Gebäudesubstanz, Neuordnung von gewerblichen Brachen, Sanierung öffentlicher Räume) sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und damit verbunden eine mögliche Erschwernis für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme (siehe S. 83).</p>	
<p>1.14</p>	<p>Es ist das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB festzusetzen, da gemäß Kapitel 4.2.3 des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet größtenteils saniert ist und der Anteil sanierungsbedürftiger bis ruinöser Bausubstanz überwiegend einzelne Fabrikgebäude und gewerbliche Bausubstanz betrifft. Mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist für die Mehrzahl der Einzeleigentümer nicht zu rechnen, da diese bereits überwiegend mittels privater Investitionen z.T. aufwendig saniert haben.</p>	<p><i>Sanierungsverfahren</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Trotz der bereits getätigten Investitionen zur Aufwertung einzelner Gebäude ist die Anwendung des umfänglichen Verfahrens begründbar: Durch die zahlreichen, z.T. großflächigen Gewerbe- und Industriebrachen (mit beschädigter bzw. ruinöser Bausubstanz) ergeben sich z.T. erhebliche Beeinträchtigungen für das Stadtbild, die Quartiersfunktion und das Wohnumfeld, die über den Grundstücksbezug hinauswirken. Zudem bestehen negative Umweltauswirkungen durch nicht sanierte Altlasten, Grundwasserschäden und stark versiegelten Flächen. Hieraus ergibt sich ein gesamträumlicher Handlungsbedarf, einschließlich teilräumlicher Neuordnungsbedarfe. Darüber hinaus bestehen auch in den sektoralen Themenfeldern Verkehr, Stadttechnik, öffentlicher Raum, Wohnen und soziale Infrastruktur Defizite und Entwicklungspotenziale im Quartier Karree.</p> <p>Die Verfahrensempfehlung zur Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ begründet sich auf der Einschätzung, dass durch die angestrebten städtebaulichen Verbesserungen</p>	<p>N</p>

			(v.a. Maßnahmen zur Aufwertung der Gebäudesubstanz, Neuordnung von gewerblichen Brachen, Sanierung öffentlicher Räume) sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und damit verbunden eine mögliche Erschwerung für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme (siehe S. 83).	
1.15	Die Frist zur Betroffenenbeteiligung bis zum 20.10.2020 war zu kurz angesetzt, da die Möglichkeit zur Betroffenenbeteiligung erst durch Veröffentlichung in der Pelikan-Post vom 29.09.2020 allgemein bekannt gemacht wurde und aufgrund des aktuellen Infektionsgeschehens der Zugang zu Informationen und die Möglichkeiten für Erkundigungen allgemein erschwert ist.	<i>Betroffenenbeteiligung</i>	<p>Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung betrug 30 Tage gemäß dem gesetzlichen festgelegten Rahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB).</p> <p>Grundsätzlich erfolgen Bekanntmachungen im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde, die Informationen in der Pelikanpost erfolgen zusätzlich. Das "Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde" wird direkt durch die Stadt Luckenwalde herausgegeben, enthält ausschließlich "Öffentliche Bekanntmachungen" und wird nicht an die Haushalte verteilt.</p> <p>Das Amtsblatt in seinem eigentlichen Sinne ist das gesetzlich vorgeschriebene Medium zur Veröffentlichung von amtlichen Bekanntmachungen. Es enthält ausschließlich die amtlichen Bekanntmachungen, wie u. a. Einladungen zu den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung und des Hauptausschusses sowie den Ortsbeiratssitzungen, Satzungen, Verordnungen, Veröffentlichungen im Zusammenhang mit Bebauungsplänen sowie Bekanntmachungen der Wahlbehörde Stadt Luckenwalde.</p> <p>Die Veröffentlichungen zur VU erfolgten im Amtsblatt Nr. 19 vom 16.09.2020.</p> <p>Offenlage erfolgte im Rathausfoyer, Markt 10, 14943 Luckenwalde, Mo, Di 08.00 bis 15.30 Uhr Mi 08.00 bis 15.00 Uhr Do 08.00 bis 18.00 Uhr Fr 08.00 bis 12.00 Uhr.</p> <p>Dokumente sind online abrufbar auf den Seiten der Stadt Luckenwalde.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass am 14. Januar 2021 eine Online-Konferenz für Interessierte / Betroffene durchgeführt wird mit dem</p>	K

			Ziel, die wesentlichen Inhalte der Planung zu erläutern und Fragen, insbesondere zum Sanierungsverfahren, zu beantworten.	
2	Bürger II			
2.1	<p>1) Voraussetzungen des Sanierungsgebietes</p> <p>Dem Gebiet wird bereits eine hohe Sanierungsrate bescheinigt. Im Vergleich zu den anderen ausgewiesenen Sanierungsgebieten der Stadt wäre eine Festsetzung als Sanierungsgebiet verspätet und nicht mehr sinnvoll.</p> <p>Ein Substanzmangel und/oder eine Funktionsschwäche des Gebietes liegt nicht vor. Im Entwurf wird weder eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des Bereiches beschrieben noch eine Bebauung, die gesunden Wohnverhältnissen nicht entspricht. Den Wohngebäuden im Bereich werden ausdrücklich kein Sanierungs- oder Anpassungsbedarf bescheinigt. Mögliche aufgelistete Verbesserungen sind nicht erheblich und umfassen zum großen Teil Straßenflächen und wenige Gebäude. Aufgelistete Missstände können überhaupt nur eingeschränkt mit einem Sanierungskonzept behoben werden.</p> <p>Des Weiteren stehen im Entwurf beschriebene Maßnahmen den gegenwärtigen und zukünftigen finanziellen Möglichkeiten der Stadt Luckenwalde entgegen, so dass eine zügige Durchführung von Maßnahmen nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Die geringe öffentliche Fläche, die über die Straßenflächen hinausgeht, spricht gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.</p> <p>Die Voraussetzungen gemäß BauGB werden demnach nicht erfüllt.</p>	<i>Städtebauliche Missstände</i>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des innerstädtischen Teilraums „Karree“ aufgrund bestehender Handlungsbedarfe am 10.04.2018 beschlossen. Im Bericht wird ausführlich dargelegt, dass die Sanierungsbedürftigkeit aufgrund festgestellter Substanz- und Funktionsschwächen besteht (siehe Kap. 5. Handlungsbedarfe und städtebauliche Missstände):</p> <p>Durch die zahlreichen, z.T. großflächigen Gewerbe- und Industriebrachen (mit beschädigter bzw. ruinöser Bausubstanz) ergeben sich z.T. erhebliche Beeinträchtigung für das Stadtbild, die Quartiersfunktion und das Wohnumfeld, die über den Grundstücksbezug hinauswirken. Zudem bestehen negative Umweltauswirkungen durch nicht sanierte Altlasten, Grundwasserschäden und stark versiegelten Flächen. Hieraus ergibt sich ein gesamträumlicher Handlungsbedarf, einschließlich teilräumlicher Neuordnungsbedarfe. Darüber hinaus gibt es funktionale Defizite im öffentlichen Raum (v.a. fehlende Barrierefreiheit, schadhafte Oberflächen) sowie Anpassungsbedarf bei der technischen und sozialen Infrastruktur. Der Handlungsbedarf bzw. die Defizite erstrecken sich über das gesamte Quartier, auch wenn Teilbereiche bereits mit öffentlichen und privaten Investitionen aufgewertet werden konnten. Im Rahmen der VU wurde damit hinreichend begründet, dass die Voraussetzungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes im „klassischen Verfahren“ gegeben sind.</p>	N

			<p>Die Ausweisung als Sanierungsgebiet ist eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln (Stadt und Eigentümer). Diese werden „zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme)“ eingesetzt (§164a BauGB). Hierzu zählt u.a. der Einsatz von Mitteln für Ordnungsmaßnahmen, Durchführung von Baumaßnahmen oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (gemäß §164a (2)). Stadt führt zurzeit Abstimmungen mit dem LBV als höhere Verwaltungsbehörde zu der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.v. § 149 BauGB durch.</p> <p>Innerhalb des Sanierungsgebietes ergeben sich gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) für Eigentümer erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Bei förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „Karree“ können Eigentümer von denkmalgeschützter Bausubstanz abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich absetzen. Dies ist für Eigentümer von unsanierten / teilsanierten Beständen eine wichtige finanzielle Voraussetzung für die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.</p>	
2.2	2) Begrenzung des Bereichs Über die in 1) genannten Ausführungen hinaus ist zu bemerken: Das Gebiet grenzt an bestehende Sanierungsgebiete, in denen es teilweise nicht gelang, die Missstände zu beseitigen.	<i>Sanierungsgebieteskulisse</i>	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ziel ist die Aufwertung des Gesamtquartiers mit Hilfe der Städtebauförderung und die Umsetzung eines integrierten Planungsansatzes.	N

	Des Weiteren wird ausdrücklich der geringe Handlungsbedarf in Teilbereichen wie dem Volltuchgelände und der Poststraße benannt, aber eine mögliche und folgerichtige Ausnahme von Grundstücken/Teilbereichen nicht in Erwägung gezogen.		Im Rahmen der VU wurde der Handlungsbedarf deutlich herausgearbeitet. Im Bereich der Poststraße bestehen städtebauliche Defizite (v.a. unsanierte z.T. denkmalgeschützte Bausubstanz, Aufwertungsbedarf sozialer Infrastruktur), im Bereich Volltuchgelände bestehen Defizite im öffentlich nutzbaren Raum (Wegeverbindungen, Spielplätze, Grün- und Freiflächen). Der Handlungsbedarf wurde dementsprechend in der VU / Rahmenplanung nicht ausdrücklich als gering eingestuft.	
2.3	3) Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Eine notwendige und geforderte Beteiligung der Betroffenen war bisher nicht ausreichend, da zu der Veranstaltung am 26.9.2019 nicht alle Eigentümer eingeladen wurden und darüber hinaus grundsätzliche Fragen offengeblieben sind.	<i>Betroffenenbeteiligung</i>	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es wurden alle der Stadt, zum Zeitpunkt der Einladung, bekannten Eigentümer eingeladen. Im Rahmen der VU / Rahmenplanung fand eine breite Beteiligung und Information der Betroffenen statt: <ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Informations- und Öffentlichkeitsveranstaltung am 26.09.2019, hierzu schriftliche Einladung der betroffenen EigentümerInnen, Ankündigung der Veranstaltung auf der Internetseite der Stadt sowie im Amtsblatt, rd. 100 Teilnehmende; Veröffentlichung der Inhalte und Ergebnisse auf der Internetseite der Stadt Luckenwalde • Akteursrunde am 11.12.2019 mit Institutionen und größeren Eigentümern im Quartier - Wissensaustausch zu Handlungsbedarfen und aktuellen Vorhaben, Planungen und Entwicklungsabsichten, insgesamt 12 Teilnehmende • Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung, Online-Veröffentlichung) des Berichtsentwurfes vom 19.09.2020 -20.10.2020 (30 Tage gemäß § 3 BauGB) • Weitere Einzelgespräche mit 2 Betroffenen am 12.11.2020 Weitere Präsenzveranstaltungen konnten aufgrund der Pandemie-Situation und der damit verbundenen Einschränkungen	N

			nicht durchgeführt werden. Es ist daher vorgesehen, dass am 14. Januar 2021 eine Online-Konferenz für Interessierte / Betroffene durchgeführt wird mit dem Ziel, die wesentlichen Inhalte der Planung zu erläutern und Fragen, insbesondere zum Sanierungsverfahren, zu beantworten.	
2.4	Eine Abwägung der Interessen der Anwohner, der Eigentümer und potentieller Investoren des Gebietes fand bisher nicht statt. Der Entwurf spricht lediglich von Anreizen für potentielle Investoren und erwähnt mögliche negative Auswirkungen auf die Anwohner und Eigentümer, ohne diese zu analysieren bzw. zu berücksichtigen.	<i>Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme auf die Betroffenen</i>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der vorliegenden Abwägungstabelle erfolgt die erforderliche Abwägung der zu berücksichtigenden Belange.</p> <p>Die angestrebten Maßnahmen zielen hauptsächlich darauf ab, brachliegende Industrieareale zu aktivieren, Altlasten zu beseitigen, den öffentlichen Raum weiter aufzuwerten und die soziale Infrastruktur im Quartier zu stärken. Negative Auswirkungen auf die Betroffenen in Hinblick auf die bestehende Situation der Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben sich hierdurch nicht, vielmehr wird sich die Gesamtsituation für alle BewohnerInnen verbessern.</p> <p>Zudem haben EigentümerInnen mit sanierungsbedürftiger Bausubstanz innerhalb des Sanierungsgebietes die Möglichkeit, gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) geltend zu machen.</p> <p>Beim klassischen Sanierungsverfahren sind jedoch Ausgleichsbeträge durch die EigentümerInnen zu zahlen, die der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung seines Grundstückes entspricht. Die Berechnung des Anfangs- und Endwertes wird durch einen Gutachterausschuss vorgenommen und erfolgt bereichsweise (Zonierung). Mit Bodenwertsteigerungen ist v.a. in den Bereichen mit Neuordnungsbedarf (also Industriebrachen) und angrenzenden Grundstücken zu rechnen. Sollte sich auch hierbei ein Bedarf für die Umsetzung sozialer Maßnahmen im Sinne von § 180 BauGB (Sozialplan) ergeben, wird die Stadt Luckenwalde diese ergreifen.</p>	N

2.5	<p>4) Wahl des Sanierungsverfahrens</p> <p>Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten der Stadt Luckenwalde in finanzieller Hinsicht und der zur Verfügung stehenden Flächen ist unter diesen Umständen eventuell nur ein Sanierungskonzept mit vereinfachtem Verfahren sinnvoll.</p>	<p><i>Sanierungsverfahren</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Finanzierung der Maßnahme siehe 2.1.</p> <p>Die Verfahrensempfehlung zur Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ begründet sich auf der Einschätzung, dass durch die angestrebten städtebaulichen Verbesserungen (v.a. Maßnahmen zur Aufwertung der Gebäudesubstanz, Neuordnung von gewerblichen Brachen, Sanierung öffentlicher Räume) sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und damit verbunden eine mögliche Erschwernis für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme (siehe S. 83).</p>	N
3	Bürger III			
3.1	<p>1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 Abs. 1 BauGB sollen in einem Sanierungsgebiet durchgeführt werden, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben.</p> <p>Die städtebauliche Erneuerung verfolgt das Ziel, das überkommene bauliche Erbe zu bewahren und den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu begleiten.</p> <p>Auch im Entwurfsbericht Karree ist insbesondere der Erhalt und die Weiterentwicklung der urbanen Vielfalt durch ein verträgliches Miteinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Soziales sowie durch die Stärkung zentraler Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung angesehen worden.</p> <p>Hier sehe ich die Wirtschaftsförderung stärker im Fokus. Es sollte vielmehr die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in den vorhandenen Brachen gefördert werden, anstelle einer baulichen Veränderung der Nutzung vorhandener Substanzen durch die Förderung einzelner Großinvestoren.</p> <p>Fazit: Es sind keine zielführenden Maßnahmen zum Erhalt von Gewerbe im Karree bzw. einer Mischnutzung erkennbar.</p>	<p><i>Wirtschaftsförderung</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung der urbanen Vielfalt durch ein verträgliches Miteinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Soziales sowie durch die Stärkung zentraler Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung wird als wesentliche Zielsetzung für das Quartier Karree definiert. Dies spiegelt sich im Nutzungskonzept (Abb. 40) wieder, welches unter Berücksichtigung des FNP Bereiche für Wohnbauflächen mit geringem Anteil an nicht störendem Gewerbe sowie gemischte Bauflächen mit hohem Anteil an Dienstleistung, Handel und nicht störendem Gewerbe ausweist.</p> <p>Gemäß FNP werden im Untersuchungsgebiet allgemeine Wohnbauflächen (§ 4 BauNVO) und gemischte Bauflächen (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Damit sind nicht störendes Gewerbe bzw. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Gewerblich-industrielle Ansiedlungen sind im Sinne der Verträglichkeit mit der bestehenden Wohnfunktion ausgeschlossen.</p> <p>Ergänzung S. 73:</p>	K / E

			8.1 Strategien: Fachübergreifende Zusammenarbeit [...] angesichts vielfältiger Herausforderungen (u.a. Klimaschutz, Verkehrswende, <u>Wirtschaftsförderungen</u> , sozialer Zusammenhalt) eine [...]	
3.2	<p>2) Im Quartier Karree steht die Sicherung, Sanierung, Aufbereitung und Wiedernutzung von stadtbildprägenden, aber leerstehenden Gebäuden sowie von bisher ungenutzten Brachflächen im Fokus der Funktionsstärkung.</p> <p>Warum ist dann die Fläche nordöstlich der Beelitzer Straße integriert? Hierbei handelte es sich nicht um ungenutzte Brachflächen und nicht um die Wiedernutzung vom stadtbildprägenden, aber leerstehenden Gebäuden. Dies ist vielmehr ein Erweiterungsvorhaben möglicher städtischer Wohnhausbebauung.</p>	<i>Sanierungsgebietskulisse</i>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Einbindung der Flächen nordöstlich der Beelitzer Straße:</u> Der Blockinnenbereich nordöstlich des Discounters an der Beelitzer Straße bildet zusammen mit dem ruinösen Fabrikensemble an der Beelitzer Straße 32 einen überwiegenden brachliegenden, vormals gewerblich genutzten Bereich (ehemalige Firma „Beschläge“).</p> <p>Grundsätzliche Zielsetzung ist daher eine nachhaltige und ggf. grundstücksübergreifende städtebauliche Neuordnung, die bestehende städtebauliche Missstände beseitigt, teilräumlich Nachverdichtungspotenziale nutzt und freiräumliche Qualitäten im Sinne einer klimaorientierten Stadtentwicklung sichert und weiterentwickelt. Fokus liegt auf der Herstellung einer attraktiven städtebaulichen Kante entlang der Beelitzer Straße, die eine Integration bzw. Sicherung des Einzelhandelsstandortes ermöglicht. Entsprechend des erarbeiteten Nutzungskonzeptes im Rahmen der vorliegenden Rahmenplanung bietet der Blockinnenbereich Raum für Wohnnutzung, entlang der Blockränder ist nicht störendes Gewerbe sowie Wohnen vorstellbar. Damit wäre eine Funktionsstärkung und Aufwertung des Gesamtbereichs verbunden, was den Zielsetzungen der Rahmenplanung / der Sanierungsziele entspricht.</p> <p>Eine Anpassung der Sanierungsgebietskulisse ist daher nicht vorgesehen.</p>	N

<p>3.3</p>	<p>Weiterhin sind wesentliche Funktionen (Amtsgericht etc.) in dem 35,2 ha großen Untersuchungsgebiet „Karree“ nicht im Sanierungsgebiet aufgenommen worden. Dies ist im Hinblick auf die wesentlichen Funktionen im Karree von gesamtstädtischer Bedeutung nicht nachvollziehbar.</p> <p>Fazit: Aus dem v.g. Grund sollten hier die Grenzen dem des Untersuchungsgebiet entsprechen. Eine Anpassung ist erforderlich.</p>		<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Amtsgericht, der Sitz der AWO sowie das Internat (Jugendclub) sind wesentliche Funktionen und Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung. Die Sicherung bzw. der Erhalt dieser Funktionen ist unbestritten und Ziel der Stadtentwicklung. Für den Block, in dem sich diese Einrichtungen befinden, wird jedoch kein wesentlicher Handlungsbedarf hin Hinblick auf Funktionsstärkung oder bauliche Aufwertung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme gesehen. Sollte sich Bedarf ergeben, können auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes, die im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung stehen, umgesetzt bzw. gefördert werden.</p> <p>Eine Anpassung der Sanierungsgebietskulisse ist daher nicht vorgesehen.</p>	<p>N</p>
<p>3.4</p>	<p>3) Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung</p> <p>„Hierbei liegt der Fokus zum einen auf dem Zustand der z.T. denkmalgeschützten Bausubstanz sowie des öffentlichen Raums und zum anderen auf der Bewohner- und Sozialstruktur, um eventuelle negative Auswirkungen durch die beabsichtigte Sanierung auf die unmittelbar Betroffenen und ihre persönlichen, sozialen und wirtschaftlichen Lebensumstände abschätzen zu können. Aussagen zu Grundstücksneuordnung und Nachnutzung von Brachen, zur Sanierung von Gebäuden, zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung bilden hierbei wesentliche Handlungsschwerpunkte.“</p> <p>Die Grundstücksneuordnung ist als ein Handlungsschwerpunkt dargestellt. Detailaussagen über beabsichtigte Maßnahmen wurden nicht ausgewiesen.</p> <p>Fazit: Eine Ergänzung der beabsichtigten Maßnahmen im Rahmen der Grundstücksneuordnung sollte für die Eigentümer nachvollziehbar herausgestellt werden.</p>	<p><i>Grundstücksneuordnung</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Kapitel 7.4 wird im Zusammenhang mit der Beschreibung der räumlichen und funktionalen Schwerpunktbereiche darauf eingegangen, für welche Bereiche ggf. eine Grundstücksneuordnung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sinnvoll und notwendig wäre. Dies sind der Blockinnenbereich südlicher Weberweg, Blockinnenbereich Grabenstraße / Am Haag sowie der Standort Beelitzer Straße 28-32 mit dem Blockinnenbereich „Beelitzer Straße“. Bei den drei Bereichen handelt es sich um vormals industriell bzw. gewerblich genutzte Standorte, die z.T. durch Brachen und städtebauliche Missstände gekennzeichnet sind. Konkrete Maßnahmen zu Grundstücksneuordnung sind im Rahmen von Blockkonzepten und B-Planverfahren in enger Abstimmung mit den Eigentümern zu erarbeiten und umzusetzen. Dezierte Planungen und Konzepte hierzu sind nicht Gegenstand der VU / Rahmenplanung, sondern weiterführender Planungen.</p>	<p>K</p>

			Im Rahmen weiterführender Planungen (B-Planverfahren) wird ebenfalls eine rechtlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt (§ 3 BauGB).	
3.5	<p>4) Schaffung öffentlicher Freiflächen ist als ein Teilziel des Sanierungsvorhabens benannt. Gleichfalls ist die begrenzte Möglichkeit der Kommune aufgrund der Eigentumsverhältnisse aufgezeigt.</p> <p>Hierzu steht „Neben den Freiflächen im Volltuchgelände gibt es auch im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße noch Frei- und Grünflächen im Eigentum der Luckenwalder Wohnungsbau-gesellschaft mbH (LWG).“</p> <p>Über die Eigentumsverhältnisse zur „LWG“ hat die Stadt ggf. Zugriff auf deren v.g. Freifläche. Ein Bedarf wird aufgrund des in unmittelbarer Nähe gelegenen und zur öffentlichen Nutzung umgestalteten ehemaligen Gaswerksgeländes nicht gesehen.</p> <p>Der Zugriff auf die öffentlich begehbaren Flächen des Volltuchgeländes wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gesehen. Hier besteht eine unmittelbare Sicherungspflicht des Eigentümers. Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse oder ein nach BauGB § 177 „Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot“ wurde nicht festgeschrieben.</p> <p>Fazit: Die Möglichkeit zur Schaffung öffentlicher Freiflächen ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.</p>	Freiflächenentwicklung	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ergänzung bzw. Schaffung öffentlicher Freianlagen wird aufgrund des Defizits an öffentlichen Freiflächen im Quartier als ein Sanierungsziel benannt.</p> <p>Hieraus werden verschiedene Maßnahmen abgeleitet (siehe S. 75, Kapitel 8 sowie Rahmenplan, Abb. 41.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freiflächengestaltung Poststraße 20 (städtisches Grundstück) • Ausbau innerstädtischer Skater- und Wegeverbindung • Neubau Spielplatz Schillerstraße (hierzu Sondierung Flächenerwerb) • Sanierung Schillerstraße einschl. freiräumlicher Gestaltung der Nebenanlagen <p>Die o.g. Beispiele stellen die vorhandenen Möglichkeiten zur Schaffung öffentlicher Freiflächen dar. Zudem ist im Rahmen weitergehender Planungen, insbesondere in den Neuordnungsbereichen, zu prüfen, ob öffentliche Freiflächen sinnvollerweise neu zu schaffen bzw. herzustellen sind. Daher ist das Ziel der Schaffung neuer öffentlicher Freiflächen in Hinblick auf</p>	N

			<p>die langfristige Entwicklungsperspektive des Quartiers festzuhalten bzw. weiter zu verfolgen.</p>	
<p>3.6</p>	<p>5) Schaffung von zusätzlichem Wohnraum „Zwar ist teilräumlich bereits eine Aufwertung erfolgt (Sanierung Poststraße, Sanierung zahlreicher alter Wohngebäude, 1990er Jahre Siedlung auf dem ehem. Volltuchgelände), jedoch wirkt das Untersuchungsgebiet in Teilbereichen perforiert (z.B. Schillerstraße), durch gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Straßenraum vernachlässigt oder durch größere Verkehrsachsen (Beelitzer Straße) gestört. Zudem fehlt es an öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen. Luckenwalde zählt gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zu den Städten der „zweiten Reihe“ und übernimmt damit u.a. eine Versorgungsfunktion für die Bereitstellung von Wohnraum in der wachsenden Metropolregion.“ Detaillierte Informationen zum Landesentwicklungsplan und deren Auswirkungen auf Luckenwalde sind nicht enthalten. Insofern kann eine Begründung mit dem Landesentwicklungsplan nicht zur Begründung der Förderung von Großinvestoren für die Wohnraumbeschaffung herangezogen werden. Darüber hinaus ist bei einem Leerstand von 8,5% (Daten zum Karree aus 2018) die Schaffung von weiterem Wohnraum ggf. entbehrlich. Vielmehr sollte die Aktivierung und Anpassung von vorhandenem Wohnraum auf die aktuellen Bedürfnisse im Fokus stehen. Fazit: Die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bildet keine alleinige Grundlage zur Schaffung eines Sanierungsgebietes.</p>	<p><i>Wohnraumentwicklung</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der LEP HR bildet eine wesentliche, übergeordnete, raumordnerische bzw. planerische Grundlage für die Ausrichtung der Entwicklung der Metropolregion und benennt dementsprechend Entwicklungsgrundsätze: Luckenwalde wird aufgrund seiner guten Erreichbarkeit und seiner Funktion als Mittelzentrum eine „Entlastungsfunktion“ für bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in einer dynamisch wachsenden Hauptstadtregion zugewiesen (Städte in der „2.Reihe“). Dabei sind entsprechend dem Grundsatz G 5.8 Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte zu entwickeln. Diese grundsätzliche Aussage des LEP HR beschreibt eine wesentliche planerische Rahmenbedingung für die Entwicklung des Quartiers Karree. Sowohl im INSEK 2016 als auch im Wohnraumkonzept (2016) und weiteren städtischen Konzepten und Planungen (u.a. Stadtumbaustrategie 2018) wird die Bedeutung des Quartiers Karree als innerstädtischer Wohnstandort festgehalten und Aufwertung bzw. Anpassung bestehender Wohnraumangebote sowie die zielgruppenorientierte Schaffung weiterer Wohnraumangebote unter Nutzung vorhandener Flächenpotenziale als Zielsetzung formuliert. Die Konzepte sind politisch beschlossen. Zudem befindet sich das Quartier im Vorranggebiet Wohnen der Stadt Luckenwalde. Somit können Fördermittel u.a. zur generationsgerechten Modernisierung von Gebäuden in Anspruch genommen werden. Die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohnraumangebote im Gebiet Karree bildet nicht die Grundlage bzw. die Begründung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes, sondern die festgestellten städtebaulichen Defizite und Missstände, die</p>	<p>N</p>

			im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme zur weiteren Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers behoben werden sollen.	
3.7	<p>6) Die Maßnahmen der Stadtverwaltung als Akteur wurden wie folgt beschrieben:</p> <p>Zur Aktivierung der Gewerbebrachen beabsichtigt die Stadt, neben der Ausweisung des Quartiers Karree als Sanierungsgebiet, in den kommenden Jahren die folgenden Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausweitung der Funktion des Altbaukümmerers auf die Gewerbebrachen, Klärung der Eigentumsverhältnisse, Unterstützung der Eigentümer bei der Vermarktung ihrer Immobilien bzw. beim Herbeiführen eines Eigentümerwechsels, • Prüfung und Anordnung städtebaulicher Gebote, • enge Zusammenarbeit mit der unteren Bauaufsicht beim ordnungsbehördlichen Einschreiten (Ersatzvornahme) im Falle von Gefahr im Verzug, Einleitung Zwangsvollstreckung der verauslagten Kosten inkl. Zwangsversteigerung, • ggf. Zwischenerwerb und Sicherung der Bausubstanz bzw. Beräumung der Grundstücke durch die Kommune und <p>In den vergangenen Jahren wurden diese Maßnahmen auf Anfragen der Stadtverordneten der CDU/FDP-Fraktion immer als nicht umsetzbar zurückgewiesen. „Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Aktivierung von Gewerbebrachen in den Teilräumen Karree und Innenstadt. Diese stellen in ihrem desolaten Zustand in Bereichen, in denen die umliegende Bebauung entwickelt werden soll, Investitionshindernisse für die Nachbargrundstücke dar.“ Diese Investitionshindernisse werden nicht gesehen. Diverse bereits erfolgte private Sanierungen im Karree wurden durchgeführt, obgleich Nachbargrundstücke unsaniert waren. Fazit: Es ist nicht dargestellt, wie derartige Maßnahmen umgesetzt werden sollen/ können.</p>	Aktivierung Brachen	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die beschriebenen Maßnahmen sind bereits Teil der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie des Jahres 2018 und werden zum Teil auch schon umgesetzt. Insbesondere die Zusammenarbeit mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde bezogen auf das ordnungsbehördliche Einschreiten bei Gefahr im Verzug konnte verbessert werden. Mit Hilfe des Sanierungsrechts kann hier insbesondere mit Zwischenerwerb und Sicherungsmaßnahmen zusätzlich künftig unterstützt werden. Auch städtebauliche Gebote lassen sich über das Sanierungsrecht besser handhaben.</p>	N
3.8	<p>7) Auswirkung der Handlungsbedarfe zur technischen Infrastruktur</p> <p><u>Technische Infrastruktur</u></p> <p>Die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung befindet sich im Betrieb der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH (NUWAB). <i>(Hinweis: Handlungsbedarf wird noch ergänzt)</i></p> <p>Das Strom- und Gasversorgungsnetz befinden sich im Betrieb der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde. <i>(Hinweis: Handlungsbedarf wird noch ergänzt)</i></p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen und deren Auswirkungen sind nicht dargestellt.</p>	Technische Infrastruktur	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Rücksprache mit der NUWAB (07/2021) wird der Handlungsbedarf im Quartier Karree wie folgt eingeschätzt: Die NUWAB sieht für die noch nicht sanierten Straßen erheblichen Erneuerungsbedarf, da hier die technische Infrastruktur bereits über 100 Jahre alt ist. Nur die Käthe-Kollwitz-Straße, die Bahnhofstraße und die Poststraße sind grundhaft erneuert worden (Straßenbau und Medienbestand) alle anderen Stra-</p>	K

	<p>Fazit: Sollten sich hierdurch Auswirkungen für die Eigentümer ergeben, die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung stehen, ist dies darzustellen und die Frist der Beteiligung entsprechend zu verlängern.</p>		<p>ßen im Quartier müssen nach und nach und nach Bedarf erneuert werden. Sollten durch die Stadt Luckenwalde einzelne Maßnahmen in den Focus gerückt werden, wird sich die NU-WAB diesen Vorhaben auch mit ihrer eigenen Investitionsplanung anschließen.</p>	
3.9	<p>8) Auswahl der Verfahrenswahl für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Die Auswirkungen der Verfahrensauswahl sind für die Eigentümer nicht hinreichend dargestellt. Hier sollte über die rechtliche Darstellung (vgl. auch kompakte Darstellung der Stadt Reutlingen) hinaus die Auswirkung auf die betroffenen Eigentümer und ggf. Mieter dargestellt werden. Fazit: Eine Verlängerung der Beteiligung mit einer adressatengerechten Kommunikation um die städtebauliche Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung aller möglichen Sanierungsverfahren ist anzustreben.</p>	<p><i>Betroffenenbeteiligung</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Kapitel 10.2 werden die zwei möglichen Sanierungsverfahren dargestellt und erläutert. Die Inhalte und Auswirkungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden im Rahmen der Veranstaltung am 26.09.2019 ausführlich dargestellt und erläutert. Zudem ist vorgesehen, dass am 14. Januar 2021 eine Online-Konferenz für Interessierte / Betroffene durchgeführt wird mit dem Ziel, die wesentlichen Inhalte der Planung zu erläutern und Fragen, insbesondere zum Sanierungsverfahren, zu beantworten. Zusätzlich wird eine Informationsbroschüre für EigentümerInnen im kommenden Jahr durch die Stadt bereit gestellt / verteilt, die die angestrebten Sanierungsziele und Maßnahmen sowie das Sanierungsverfahren und die damit verbundenen sanierungsrechtlichen Vorschriften darstellt und erläutert.</p>	K
3.10	<p>9) Begründung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Zur Begründung der Sanierungsmaßnahme erfolgte die Einbeziehung von Maßnahmen, die bereits ohne ein städtebauliches Sanierungsvorhaben auf den Weg gebracht worden sind oder gebracht werden sollen. Die Berücksichtigung der vom städtebaulichen Sanierungsvorhaben unabhängigen aktuellen Marktveränderung (Verknappung Wohnraum und Veränderung des Bodenwerts) sind nicht herausgearbeitet. Fazit: Die in der Beteiligungsvorlage dargestellten Maßnahmen sind dahingehend zu kennzeichnen, ob sie ausschließlich auf eine städtebauliche Sanierung nach der Schaffung eines Sanierungsgebiets „Karree“ zurückzuführen sind.</p>	<p><i>Sanierungsverfahren</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Zur Umsetzung der im Rahmenplan beschriebenen Maßnahmen ist die Stadt auf Fördermittel angewiesen. Für die Generierung von Fördermitteln der Städtebauförderung ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes eine wesentliche Voraussetzung. Von diesen profitieren auch Eigentümer, die finanzielle Unterstützung für die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen benötigen (Fördermittelbeantragung). Zudem ergeben sich durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet steuerliche Vorteile für Eigentümer bei der Finanzierung</p>	N

			von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 10.4, Seite 84 des Berichts).	
--	--	--	--	--

Der Stadt Luckenwalde sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder der Öffentlichkeit nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Luckenwalde, den 15.12.2020

Unterschrift