

---

*Stadt Luckenwalde*

---

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

---

**Begründung  
gemäß § 2a Baugesetzbuch**

---

Fassung 2. Entwurf  
Luckenwalde, den 09.11.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung .....	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
1.3. Bebauungsplanverfahren .....	4
2. Ausgangssituation .....	4
2.1. Bestandssituation .....	4
2.2. Verkehrliche Erschließung .....	5
2.3. Eigentumsverhältnisse .....	5
2.4. Denkmalschutz .....	5
2.5. Emissionen/Immissionen .....	5
2.6. Altlasten .....	6
3. Planungsbindung .....	6
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
3.2. Landesplanung .....	8
3.3. Regionalplan .....	9
3.4. Flächennutzungsplan .....	9
3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	10
3.6. Schutzgebiete .....	10
4. Intension der Planung .....	10
5. Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung .....	11
Immissionsschutz .....	12
Denkmalschutz .....	13
6. Planinhalt .....	13
6.1. Nutzung der Grundstücke .....	13
6.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.1.3. überbaubare Grundstücksfläche .....	15
6.2. Verkehrsfläche .....	16
6.2.1. Straßenverkehrsfläche .....	16
6.2.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad-/Fußweg .....	16
6.3. Grünflächen/ Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen .....	17
Zwischen Teilgebiet 4 und 5 .....	17
Am Schieferling .....	17
6.4. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	18
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	19
6.5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	20

6.5.1. Denkmalschutz .....	20
6.5.2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind .....	20
6.6. Textliche Hinweise .....	21
6.6.1. Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften .....	21
6.6.2. Artenschutz .....	21
6.6.3. Zu beachtende Satzungen und Verordnungen .....	21
7. Auswirkungen der Planung .....	21
7.1. Stadtplanerische Auswirkungen .....	21
7.2. Auswirkungen auf die Umwelt .....	21
7.3. Soziale Auswirkungen .....	27
7.4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit .....	27
7.5. Flächenbilanzierung .....	28
8. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens .....	28
8.1. Aufstellungsbeschluss .....	28
8.2. Frühzeitige Beteiligung .....	28
8.3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum 1. Entwurf .....	28
8.4. Öffentliche Auslegung zum 1. Entwurf .....	28
8.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf .....	29
8.6. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum 2. Entwurf .....	29
8.7. Erneute öffentliche Auslegung zum 2. Entwurf .....	30
8.8. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf .....	30
8.9. Satzungsbeschluss .....	30
9. Rechtsgrundlagen .....	30
10. Anlagen .....	30



### 1.2. *Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung*

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

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

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

### 1.3. *Bebauungsplanverfahren*

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

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

## 2. **AUSGANGSSITUATION**

### 2.1. *Bestandssituation*

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

Entlang der Straße Schieferling an der östlichen Begrenzung des Plangebietes befinden sich eine zusammenhängende Wohnbebauung (rückwärtig) und eine leerstehende Bildungseinrichtung. Zwischen diesen beiden Bestandsbebauungen befindet sich ein unbebautes Grundstück. Dieses wird von der Firma

Rosenbauer Deutschland GmbH vorübergehend als Stellplatzanlage für Chassis und Fahrzeuge zwischengenutzt.

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

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

## 2.2. *Verkehrliche Erschließung*

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

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

## 2.3. *Eigentumsverhältnisse*

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

## 2.4. *Denkmalschutz*

Die Baudenkmale:

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

sind durch Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 47/2020 übernommen. Der Denkmalschutz umfasst gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch die Umgebung der Denkmale, soweit diese für die Erhaltung, das Erscheinungsbild oder die städtebauliche Bedeutung der Denkmale erheblich ist. Negative Veränderungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen erfolgte eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming am Planverfahren.

## 2.5. *Emissionen/Immissionen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand und Aussage des Landesamtes für Umwelt keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Im Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes werden durch die bestehenden Betriebe Lärmemissionen verursacht. Diese wirken auf die schutzbedürftigen Nutzungen, welche sich in ca. 40 m östlicher Richtung des Gewerbegebietes befinden, ein. Es ist aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen aneinandergrenzenden lärmintensiven Nutzungen (Gewerbe und Industrie) und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Gemeinbedarf) von einer Vorbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Straße Schieferling auszugehen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 setzt weder Emissionskontingente noch anderweitige Begrenzungen der zulässigen Geräuschemissionen fest. Es werden lediglich Abstandsklassen durch Anwendung des Abstandsleitlinienerrlasses des Landes Brandenburg (Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom April 1995) festgelegt, die für die jeweiligen Gewerbegebiete einzuhalten sind (siehe Kapitel 3.1).

## 2.6. Alllasten

Alllastenverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen verdachtsweise Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind oder Grundstücke stillgelegter Anlagen, bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Der Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von alllastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen.

Das Grundstück Gemarkung Luckenwalde, Flur 21, Flurstück 805 ist zusammen mit weiteren Grundstücken (die nicht Teil des Bebauungsplanes sind) im Alllastenkataster unter der ALKAT-Nr. 0333720418 „ehemalige Schuhfabrik LUWAL – Luckenwalde“ erfasst. Bei dem ehem. Betriebsgrundstück des VEB LUWAL Luckenwalde können Belastungen des Mauerwerkes der Gebäude und des Bodens nicht generell ausgeschlossen werden.

Aufgrund einer Erwerbsabsicht wurde im Juni 2016 eine orientierende Alllastenerkundung des Grundstückes vorgenommen. Zur Bewertung der Alllastensituation erfolgte eine Prüfung gemäß Bundesbodenschutzverordnung und LAGA TR Boden. Die Beprobung ergab:

„Für mehrere Schwermetalle werden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung überschritten. Die nachgewiesenen Konzentrationen liegen jedoch deutlich unterhalb der nutzungsspezifischen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Demgemäß ergeben sich keine spezifischen Handlungserfordernisse sofern eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Bezüglich der LAGA TR Boden ist das Bodenmaterial in die Zuordnungsklasse Z 2 einzustufen. Daher ist bei Erdbaumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten des Aushubmaterials zu rechnen.

Hinsichtlich der vorgenommenen Einstufungen der Bodenproben gemäß LAGA TR Boden und BBodSchV ist anzumerken, dass die Proben nur punktuelle Aufschlüsse im Bereich der Untersuchungsfläche repräsentieren und daher eine Vordeklaration darstellen. Während der Bauausführung sind zur Deklaration des Baugrubenaushubes zusätzliche Beprobungen/ Analysen sinnvoll bzw. erforderlich.“<sup>1</sup>

## 3. PLANUNGSBINDUNG

### 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“. Dieser hatte die Zielstellung eine den heutigen Ansprüchen (d. h. nach der deutschen Wiedervereinigung) entsprechende gewerbliche Wiedernutzung des Gebietes „Industriestraße“ zu sichern und setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ den wesentlichen

<sup>1</sup> Klotsch, Christian. Büro für Baugrunderkundung + Gründungsberatung. Baugrund- und orientierende Alllastenerkundung für ein Kaufgrundstück in Luckenwalde. Streetz: 2016. S. 9

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

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ wurde zudem durch Anwendung der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (April 1995) eine Baugebietsausweisung sowohl als Gewerbe- als auch als Industriegebiet vorgenommen, diese gliedern sich nach einer Baugebietseinteilung in verschiedene Abstandsklassen auf:

<i>Baugebietsgliederung</i>	<i>Abstandsklasse</i>	<i>Abstand [in m]</i>
GE0	VII	100
GE1	VI	200
GE2	V	300
Gl1	IV	500
Gl2	III	700

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

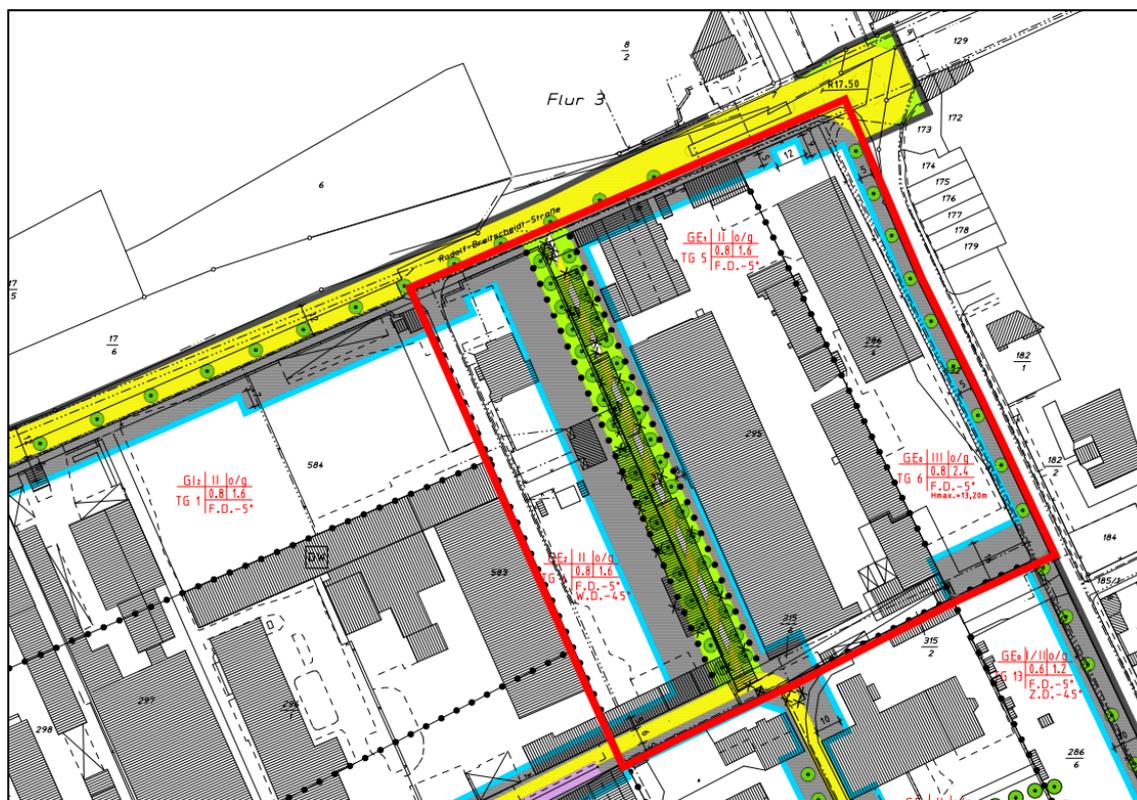


Abb. 2: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ (rote Linie zeigt Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes)

### 3.2. Landesplanung

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

#### Zentralörtliche Gliederung – Mittelzentrum

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

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

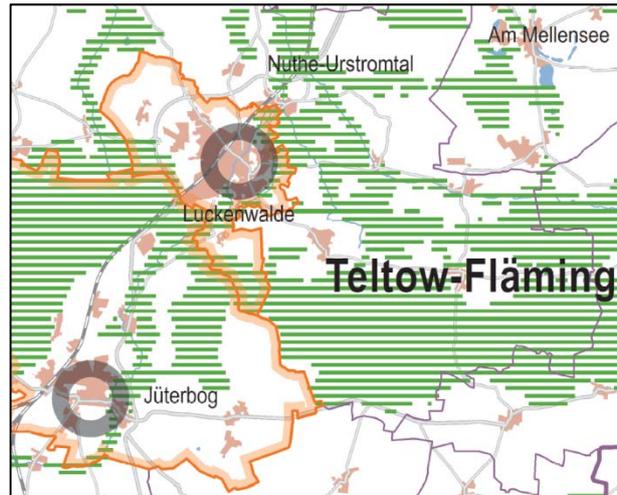


Abb. 3: Zentrale Orte - Auszug aus LEP HR

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

#### Gewerbeflächenentwicklung

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

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

#### Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

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

Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des LEP HR ist nicht zu erkennen. Folglich ist der vorliegende Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigte zudem mit ihrer Stellungnahme vom 16.12.2020, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 3.3. Regionalplan

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

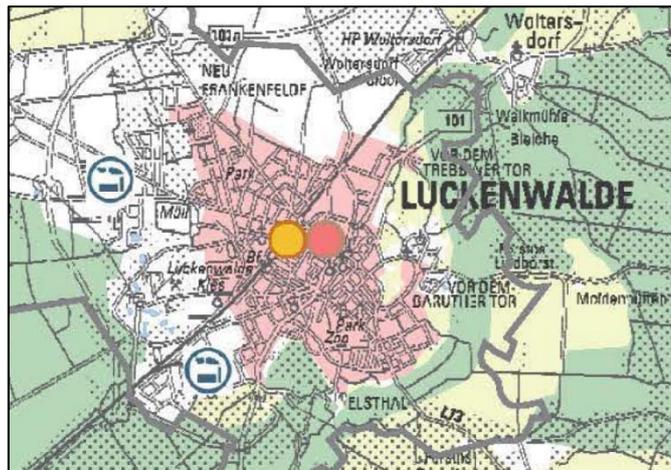


Abb. 4: Auszug aus dem (unwirksamen) Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0, welcher die Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung beinhaltet, beschlossen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die darin enthaltenen Festsetzungen betreffen jedoch nicht die Planungsabsichten des Änderungsbebauungsplanes Nr. 47/2020, da die grundfunktionalen Schwerpunkte außerhalb von Zentralen Orten festzusetzen sind, weshalb nur Ortsteile außerhalb der Ober- und Mittelzentren festgelegt werden.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festsetzungen

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

treffen. Ein verfestigtes Planungskonzept zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt noch nicht vor. Vorsorglich wird deshalb die Vereinbarkeit mit dem (unwirksamen) Regionalplan bewertet.

Im aufgehobenen Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde das Industriegebiet Industriestraße gemäß Grundsatz 2.3.2 einschließlich des Plangebietes als regionaler bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt festgelegt. Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden. Danach entspricht der Änderungsbebauungsplan Nr. 47/2020 den Zielvorgaben des unwirksamen Regionalplanes Havelland-Fläming 2020.

### 3.4. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Luckenwalde liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (in Kraft getreten am 01. November 2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde vom 01. November 2001, Nr. 22/2001).

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

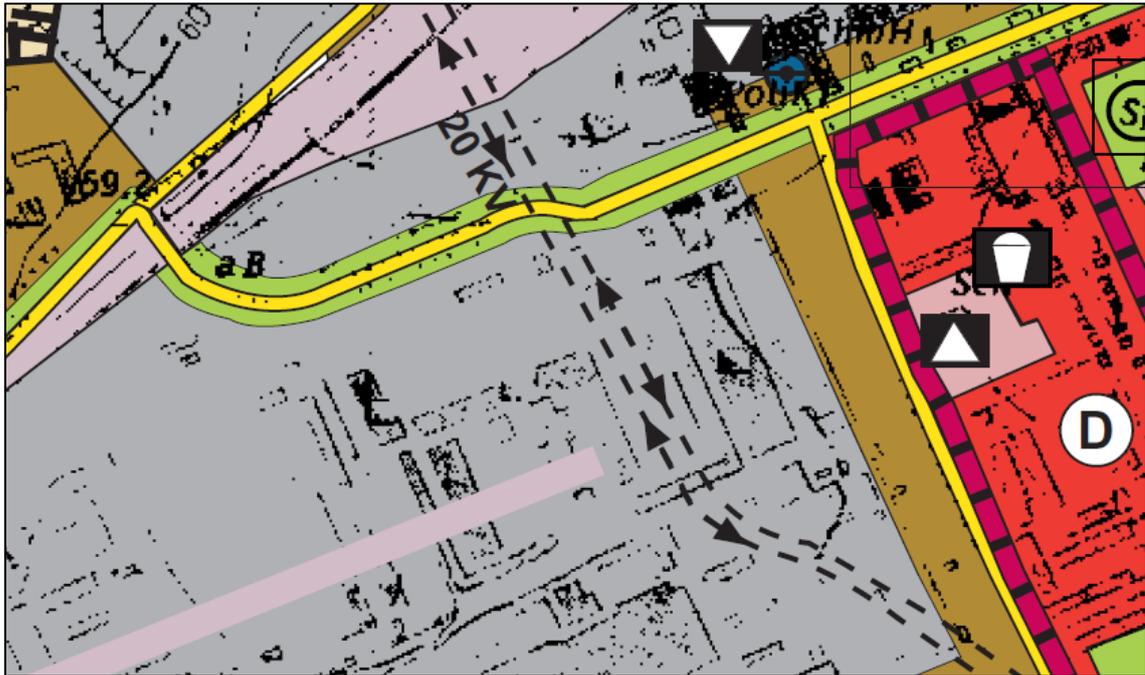


Abb. 5: Auszug aus Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Auch im Bereich der gemischten Baufläche steht die Planung der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gewährleistet. Ein Gewerbegebiet lässt sich stets kleinteilig aus einer gemischten Baufläche entwickeln, solange in anderen Bereichen der gemischten Baufläche hinreichend Raum für die anderen in gemischten Bauflächen zulässigen Nutzungen vorhanden ist. Dies ist hier der Fall, da im südlichen Bereich der gemischten Baufläche Wohnnutzung zulässig und im Bestand vorhanden ist.

### 3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

### 3.6. Schutzgebiete

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

## 4. INTENTION DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 47/2020 „Industriestraße – 1. Änderung“ ist erforderlich, um eine der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden wirtschaftlichen Erweiterungs- und Entwick-

lungsfähigkeit des Unternehmens Rosenbauer Deutschland GmbH zu ermöglichen und diesem damit Planungssicherheit zu geben.

Ziel und Zweck des Änderungsbebauungsplanes sind:

- Sicherung der örtlichen Struktur und Funktion des Gewerbe- und Industriegebietes „Industriestraße“
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der langfristigen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes **unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohnnutzungen.**

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

Der Bebauungsplan Nr. 47/2020 hat zur Folge, dass durch den Wegfall unbebaubarer öffentlicher Wege- und Grünfläche zusätzlich überbaubares Gewerbegebiet entsteht. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 wurde der Umfang zur erforderlichen Kompensation der entfallenden Grünmaßnahmen an einer anderen Stelle geklärt. Das Unternehmen Rosenbauer Deutschland GmbH hat zugesichert, den erforderlichen Ausgleich zu übernehmen. Hierfür wird zum Abschluss des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## 5. GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN ZUR ABWÄGUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die betriebseigenen Flächen des Unternehmens Rosenbauer Deutschland GmbH sind bereits stark überbaut und mit gewerblicher Nutzung bzw. ergänzenden Nutzungen voll ausgelastet. Die Fläche zwischen der Bahnanlage und der Rudolf-Breitscheid-Straße wird als Stellplatzanlage für die Mitarbeiter und künftig auch für die Chassis genutzt. Die Fläche in der Straße Schieferling, auf der zurzeit die Chassis zwischengelagert werden, bietet Wohnbaupotential und soll künftig dahingehend entwickelt werden (städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Auf dem Sande“).

Es ist jedoch beabsichtigt, aufgrund des ständigen Produktionszuwachses weitere zusammenhängende Fertigungsketten entstehen zu lassen. Für einen effektiveren Betriebsablauf und die geplante Betriebserweiterung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ dringend erforderlich.

Das Unternehmen Rosenbauer Deutschland GmbH ist einer der größten produzierenden Betriebe in Luckenwalde. Insgesamt sind ca. 370 Personen (Stand 2020) aus Luckenwalde und Umgebung in diesem Unternehmen beschäftigt. Die stetig wachsende Produktion des Unternehmens sorgte für einen Umsatz von ca. 230 Millionen Euro im Jahr 2020.

Dies verdeutlicht, dass das Unternehmen eine große Bedeutung für den lokalen und regionalen Arbeitsmarkt hat und wichtiger Bestandteil der städtischen und regionalen Wirtschaft ist. Luckenwalde ist einer der 15 Regionalen Wachstumskerne des Landes Brandenburg, hierzu leistet auch das Unternehmen Rosenbauer Deutschland GmbH einen wesentlichen Beitrag.

Darüber hinaus wirkt sich das Unternehmen auch auf andere Unternehmen und Branchen (z.B. Zulieferer, Beherbergungsunternehmen) in Luckenwalde und Umgebung aus. Die Feuerwehren, die ihre Fahrzeuge hier abholen, bilden einen signifikanten Anteil an den Übernachtungen in den Hotels in Luckenwalde.

Würde die Änderung des Bebauungsplanes nicht erfolgen, wäre eine betriebliche Erweiterung an diesem Standort nicht möglich. Die Ansiedlung an einem anderen Standort in der Stadt Luckenwalde wäre aufgrund der immensen Erwerbs- und Herstellungskosten unrentabel und wird daher von der Rosenbauer Deutschland GmbH nach Abwägung der Wirtschaftlichkeit abgelehnt. Einen alternativen Lösungsansatz für die Erweiterungsabsichten des Betriebes Rosenbauer Deutschland GmbH gibt es demnach nicht.

Die Nachverdichtung der bereits gewerblich genutzten Fläche ist zudem gegenüber einer Neuerschließungsmaßnahme vorteilhaft. Durch die Nachverdichtung der Fläche wird dem zentralen Planungsgrund-

satz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB) entsprechen.

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

Dem Ziel der Nachverdichtung wird dabei mehr Gewicht zugesprochen, da hierdurch ein wesentlicher Beitrag zur Förderung der städtischen und regionalen Wirtschaft geleistet und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle entgegengewirkt werden kann. Dies entspricht ebenso den Zielen der Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg reichte hierzu eine bestätigende Stellungnahme ein. Die Herrichtung des Rad- und Fußweges für die Erschließung des Industriegebietes ist nicht mehr erforderlich (siehe Kapitel 6.2.2) und das grüngestalterische Entwicklungspotential durch die ursprünglich vorgehaltene Herrichtungsmöglichkeit eines Rad- und Fußwegs mit begleitender öffentlicher Grünfläche wird zudem als verhältnismäßig gering bewertet (siehe Kapitel 6.3).

### Immissionsschutz

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Immissionsschutz – hat im Zuge der Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf in ihrer Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 darauf hingewiesen, dass ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuverdichtung und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung nicht grundsätzlich auszuschließen seien. Daher wurde das ALB Akustiklabor Berlin Partnerschaft mbB mit einer Geräuschimmissionsprognose<sup>2</sup> für die Produktionsstätte der Rosenbauer Deutschland GmbH in Luckenwalde beauftragt, mit deren Hilfe die Beurteilungspegel sowie entsprechende Maximalpegel für den Betrieb der Gesamtanlage mit den geplanten Änderungen ermittelt wurden. Die Berechnung erfolgte anhand von Geräuschmessungen und Betreiberangaben.

Das Gutachten beruht auf zwei wesentlichen Annahmen bzw. Grundsätzen. Zum einen ist von einer Vorbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Straße Schieferling aufgrund der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Gemengelage auszugehen. Zum anderen wurde mit dem Landesamt für Umwelt abgestimmt, dass die Geräuschimmissionsprognose unter Anwendung des Irrelevanzkriteriums<sup>3</sup> nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erarbeitet wird.

Insbesondere für die Wohnbebauung und den Schulstandort entlang der Straße Schieferling ist bereits im Bestand und durch Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 02/91 eine Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm vorhanden. Gemäß TA Lärm sind unter Gemengelage ungeordnet über einen längeren Zeitraum gewachsene und i.d.R. bebaute Bereiche mit Immissionskonflikten zwischen lärmintensiven Nutzungen (z.B. Gewerbe und Industrie) und schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) zu verstehen.

Wenn im Bestand grundsätzlich unverträgliche Nutzungen aneinander grenzen, können gemäß Nr. 6.7 TA Lärm die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für

<sup>2</sup> ALB Akustiklabor Berlin Partnerschaft von Ingenieuren mit beschränkter Berufshaftung. Betrieb und Erweiterung der Produktionsstätte der Rosenbauer Deutschland GmbH am Standort Rudolf-Breitscheid-Straße 79 in 14943 Luckenwalde, Geräuschimmissionsprognose. Berlin: 09.08.2021.

zzgl. zwei schalltechnische Stellungnahmen vom 03.09.2021 und 21.10.2021

<sup>3</sup> Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm: Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Kern-, Dorf- und Mischgebiete (= 60 dB(A)) sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Wohnnutzung wurde der Zwischenwert von 58 dB(A) zur Beurteilung angesetzt. Für das Schulgebäude lässt sich sogar ein Schutzanspruch von 60 dB(A) rechtfertigen, da die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist und somit eher einem Schutzanspruch eines Mischgebietes als eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Aufgrund der Komplexität des Gewerbe- und Industriestandortes ist eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nicht nur um mindestens 6 dB(A) (Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm), sondern um mindestens 10 dB(A) anzustreben. Somit wurden für alle Immissionsorte die um 10 dB(A) verringerten IRW als Immissionsbegrenzungen (IBG) für die Beurteilung angesetzt. Für das Schulgebäude kommt für die Räume in Richtung Norden jedoch nur eine geringe Anzahl an möglichen geräuschemittierenden Anlagen als Vorbelastung in Frage. Daher erscheint vertretbar, hier das Irrelevanzkriterium (IRW – 6 dB(A)) gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm anzusetzen.

Unter Anwendung des Irrelevanzkriteriums gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm und der Bildung von Zwischenwerten gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm konnte nachgewiesen werden, dass weder der bestehende Betriebsstandort noch die Veränderung durch die Planung zu einem Lärmkonflikt führt, die der Änderung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

### Denkmalschutz

Der Gebäudebestand im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes steht teilweise unter Denkmalschutz. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sowie die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming in die Planung eingebunden. Aus deren Stellungnahmen ging hervor, dass deren Belange in der Planung hinreichend berücksichtigt sind. Es wird von beiden Stellen darauf hingewiesen, dass bauliche Entwicklungen nur in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen kann und eine Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming im Baugenehmigungsverfahren sowie die Einholung einer denkmalrechtliche Erlaubnis zwingend erforderlich sind.

## 6. PLANINHALT

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

### 6.1. *Nutzung der Grundstücke*

#### 6.1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/1991 festgesetzte öffentliche Wege- und Grünfläche wird durch die Neufestsetzung als Gewerbegebiet überplant.

Aufgrund dessen, dass die öffentliche Wege- und Grünfläche als Gewerbegebiet überplant wird sind die aktuellen Rechtsgrundlagen für das gesamte Plangebiet anzuwenden. Da die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, die u.a. die Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten unter den Aspekten des Immissionsschutzes regelte, mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 02. April 2014 außer Kraft gesetzt worden ist, kann diese für die Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan nicht mehr zur Anwendung kommen.

Die ursprünglich festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes in GE 0, GE 1 und GE 2 für die Teilgebiete 4, 5 und 6 wird im Bebauungsplan Nr. 47/2020 aufgehoben. Die Teilgebiete 4, 5 und 6 werden fortan als „allgemeines“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.1.1 Gewerbegebiete und Industriegebiete für das Gewerbegebiet GE soll der Ausschluss der Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aus dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin für die Teilgebiete 4, 5 und 6 gelten.

Die Umgrenzung des Gewerbegebietes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird an den realen Gegebenheiten angepasst.

Der Um- und Ausbau der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Straße Schieferling erfolgten, nachdem der Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ Rechtskraft erlangte. Insbesondere wurden bei der Straßenplanung der Fuß- und Radfahrverkehr und das öffentliche Begleitgrün großzügiger berücksichtigt. Diese Flächen ragen in das festgesetzte Gewerbegebiet hinein. Es ist nicht mehr vorgesehen, dass Teile der Flurstücke 865 und 796 (im städtischen Eigentum genutzt als Straßenverkehrsfläche) veräußert werden, um diesen eine gewerbliche Nutzung zuzuführen. Diese Flächen sind inzwischen gewidmete Straßenverkehrsflächen. Die festgesetzten Flächennutzungen entsprechen also zum Teil nicht der Realität. Dies soll nun mit der Bebauungsplanänderung korrigiert werden. Die Umgrenzung des Gewerbegebietes orientiert sich an den Verlauf der Flurstücksgrenzen zwischen den städtischen und den privaten Flurstücken. Damit vergrößert sich auch der Abstand zwischen zulässiger gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung etwas.

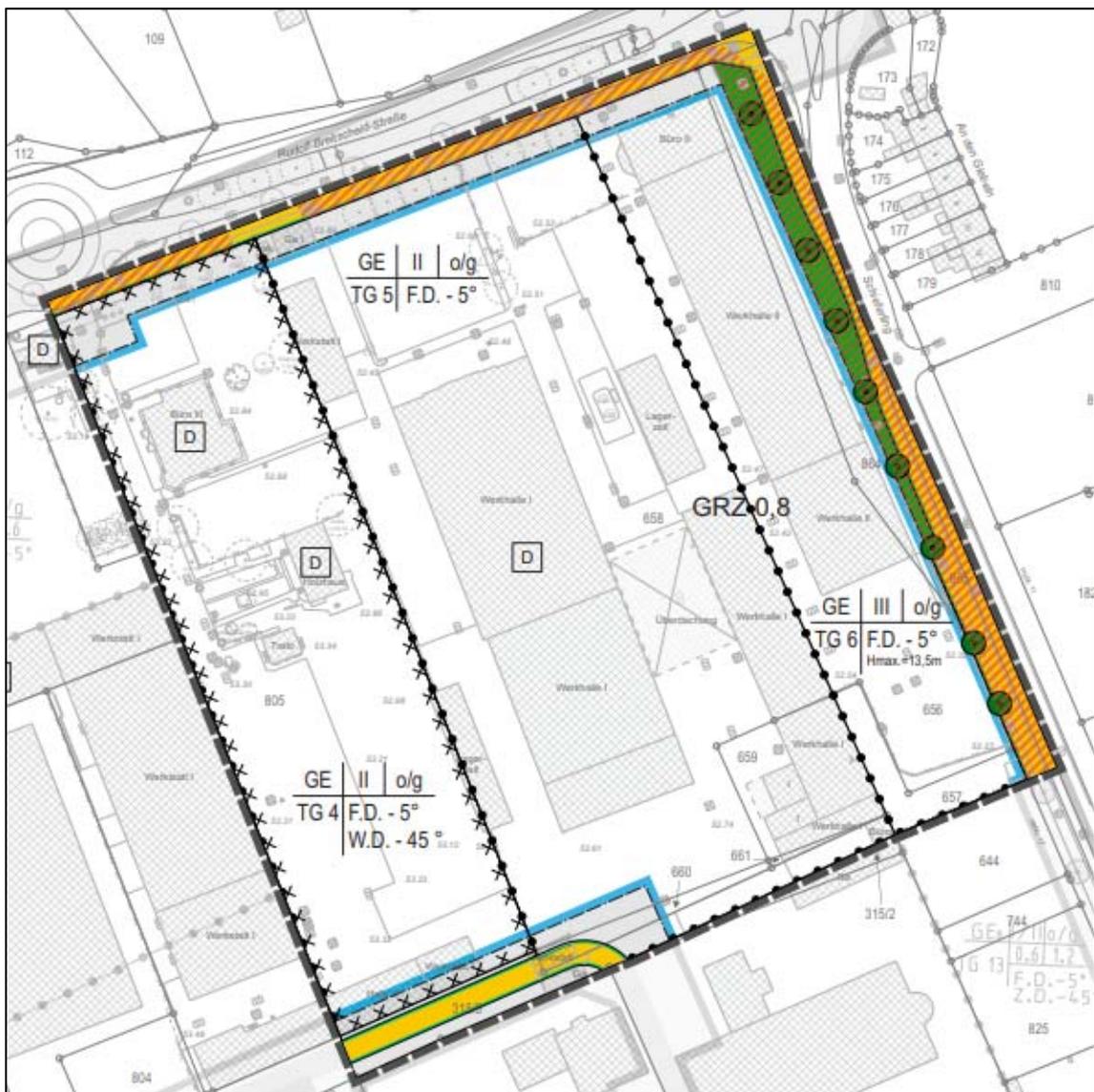


Abb. 6: Nebenzeichnung – entfallenes Gewerbegebiet (rote Schraffur) zugunsten der Neufestsetzung von Straßenverkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche als Angleichung an die realen Gegebenheiten

### 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens hat sich ergeben, dass die Änderung der Vollgeschossanzahl im Teilgebiet 5 nicht erforderlich ist, da der geplante Neubau einer Logistikhalle unter den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ möglich war. Eine Änderung der Vollgeschossanzahl, wie sie noch im 1. Entwurf geplant war, wird demnach nicht erfolgen.

Hingegen erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,8 nun für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes und nicht mehr für jedes Teilgebiet einzeln. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Betriebsgelände der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH über fünf Flurstücke und sechs Teilgebiete (drei außerhalb des Geltungsbereiches) erstreckt, wirkt sich die kleinteilige Gliederung der Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Teilgebiete in diesem Bereich restriktiv auf die Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens aus. Mit dieser Änderung wird eine flexiblere bauliche und betriebliche Entwicklung bei einer gleichzeitig eingeschränkten Verfügbarkeit von zusätzlich bebaubaren Flächen ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der GRZ und Vollgeschossanzahl (unverändert) in der 2- und 3-Dimensionalität hinreichend bestimmt. Zusätzliche Beschränkungen sind aus der städtebaulichen Zielsetzung nicht erforderlich, daher wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) aufgehoben.

### 6.1.3. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Als Änderung werden die Baugrenzen in Teilgebiet 4 und Teilgebiet 5 miteinander verbunden, wodurch sich die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Eine selbstbestimmte Entwicklungsplanung des Unternehmens Rosenbauer Deutschland GmbH auf dem Grundstück ist damit gewährleistet.

Des Weiteren sind aus heutiger Sicht keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Ausschwenkungen und Einrückungen der Baugrenzen im nord- und südöstlichen Bereich erklären würden. Daher werden die Baugrenzen begradigt und an den realen Gegebenheiten angepasst (siehe Kapitel 6.1.1.). Die Baugrenze orientiert sich an den Verlauf der Flurstücksgrenzen zwischen dem städtischen (Gemarkung Luckenwalde, Flur 21, Flurstück 865) und den privaten Flurstücken (Gemarkung Luckenwalde, Flur 21, Flurstücke 864, 656 und 657) sowie der Gebäudekubatur auf Flurstück 656, der Flur 21, der Gemarkung Luckenwalde.

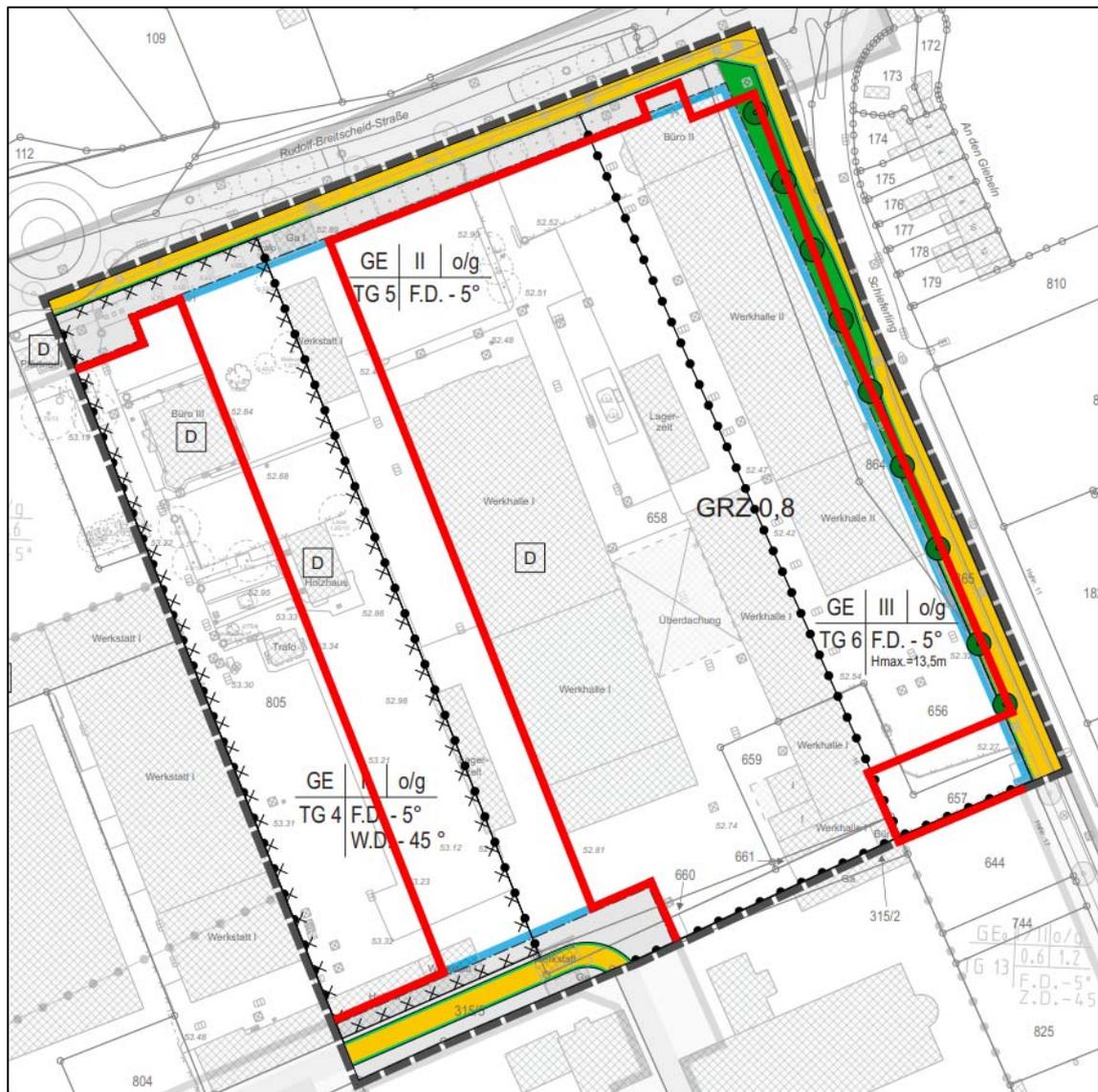


Abb.7: Nebenzzeichnung - Vergleich Baugrenzen Bebauungsplan Nr. 02/91 (rot) und Bebauungsplan Nr. 47/2020 (blau)

## 6.2. Verkehrsfläche

### 6.2.1. Straßenverkehrsfläche

Die ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzte, aber als Verkehrsfläche genutzten Teile der Flurstücke 865 und 796 der Flur 21 der Gemarkung Luckenwalde werden nun als zusätzliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen (siehe Kapitel 6.1.1.), da eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen ausgeschlossen werden kann.

### 6.2.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad-/Fußweg

Die Festsetzung des auf dem Flurstück 658 aus Flur 21 an der westlichen Flurstücksgrenze verlaufenden Rad- und Fußweges entfällt zugunsten der Festsetzung als Gewerbegebiet.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ heißt es zum Verkehrskonzept - Fußgänger- und Fahrradverkehr: „Aufgrund der bereits vollzogenen Grundstücksteilungen und -verkäufe und der stellenweise vorhandenen gewerblichen Bebauung lässt sich ein gesondert von den Straßen geführtes Fahrrad- und Fußwegesystem nicht mehr planen und anlegen. Fuß- und Radwege werden daher

längs der vorhandenen Erschließungsstraßen geführt. Nur im Bereich zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der sogenannten Umringsstraße [...] wird ein unabhängig von den Straßen geführtes Fahrrad- und Fußwegesystem festgesetzt.“ Dies funktioniert jedoch nur in Verbindung damit, dass die Umringsstraße hergestellt wird. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse der betreffenden Grundstücke erschwert die Realisierbarkeit der Umringsstraße.

Im Lauf der Jahre hat sich erwiesen, dass der festgesetzte Rad- und Fußweg zwischen den Teilgebieten 4 und 5 nicht erforderlich ist, so mal sich hierdurch lediglich eine sehr geringe Verkürzung der Wegebeziehung ergäbe. Daher war dieser Weg nie Bestandteil der Planungen für die erfolgten Erschließungsmaßnahmen im Industriegebiet. Das Rad- und Fußwegesystem entlang der Erschließungsstraßen wurde in diesen Straßenbaumaßnahmen vervollständigt, so dass sich für die Herrichtung des Rad- und Fußweges weiterhin kein Bedarf ergibt.

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

### 6.3. Grünflächen/ Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

#### Zwischen Teilgebiet 4 und 5

Die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Grünfläche beiderseits des im Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ festgesetzten Rad- und Fußweges mit wegebegleitender intensiver Gehölzabpflanzung (36 Bäume der Artenliste B) sowie die grünordnerische Festsetzung Nr. 4 Absatz 2 „Die ausgewiesenen Grünflächen beidseitig des im Teilbereich A des Bebauungsplanes zwischen den Teilgebieten TG 4 und TG 5 festgesetzten Rad- und Fußweges sind wegebegleitend intensiv mit Gehölzen abzupflanzen. Die zur Abpflanzung vorgesehenen Bäume sind der Artenliste B zu entnehmen. Zusätzlich sind 2 Sträucher der Artenliste E je angefangene 10 lfd. m im Bereich zwischen den Bäumen zu pflanzen.“ entfallen ebenfalls zugunsten der Festsetzung als Gewerbegebiet.

Schon im „Grünordnerischen Rahmenplan für das Luckenwalder Industriegebiet“ (Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Diana Lindner, August 2008) wurde darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des zur Verfügung stehenden Raumes nur ein begrenztes ökologisches Gestaltungspotential ergibt und damit auch nur einen geringen Beitrag zur Förderung des Artenreichtums leisten kann. Der grünordnerische Rahmenplan empfiehlt den Entfall der im Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ festgesetzten begrünten Wegeverbindung. Die Pflanzung der vorgesehenen Vegetation soll an anderer Stelle gesichert werden (siehe Kapitel 6.4).

Die zwei Baumstandorte im Bestand (Walnuss und Linde) wurden im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, da sie sich auf der vormals öffentlichen Grünfläche befinden und sich daraus ergab, dass sie die wegebegleitende intensive Gehölzabpflanzung ergänzen können. Die festgesetzten Baumneupflanzungen und die öffentliche Grünfläche entfallen zu Gunsten des neu festgesetzten Gewerbegebietes. Die zwei Baumstandorte, die zum Erhalt festgesetzt sind, würden inmitten des sich neu ergebenden Baufeldes stehen und damit eine optimale Ausnutzung des Baufeldes verhindern. Aufgrund dessen werden diese beiden zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte gestrichen. Ein Ausgleich hierzu soll ebenfalls an anderer Stelle gesichert werden, sofern eine Fällung erforderlich ist (siehe Kapitel 6.4).

#### Am Schieferling

Das vorhandene Straßenbegleitgrün entlang der Straße Schieferling auf dem Flurstück 865, der Flur 21, der Gemarkung Luckenwalde wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um diese Fläche als solche dauerhaft zu sichern.

Aufgrund der Anpassung der Ausweisungen der Flächennutzungen an den realen Gegebenheiten entlang der Straße Schieferling wird auch die Lage der festgesetzten Baumneupflanzungen angepasst. Diese befinden sich nun auf der neu festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

#### 6.4. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes wird das wesentliche Planungsziel zur Festsetzung eines Gewerbegebietes gewahrt. Durch die Änderung der Baugrenzen wird ein Teil des Bereiches, welcher für die Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und Grünflächen vorgesehen war, durch eine überbaubare Grundstücksfläche als Gewerbegebiet überplant. Die entfallenden grünordnerischen und zeichnerischen Festsetzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 5 „Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich“ ersetzt.

Zeichnerisch und textlich ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 die Pflanzung von 36 Bäumen der Artenliste B (straßenbegleitende Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU. 18 - 20 cm)) und 76 Sträuchern der Artenliste E (Gehölze (Strauch, 2xv., Höhe 60 - 100 cm), mittl. Höhe < 5 m), die Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Bepflanzung nicht näher beschrieben) entlang des festgesetzten öffentlichen Rad- und Fußweges sowie die Erhaltung von zwei Bäumen vorgesehen.

Bei der Festsetzung zur Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher sowie zur Anlage der öffentlichen Grünfläche, welche durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 47/2020 überplant werden sollen, handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 waren Flächen festzusetzen, auf denen der erforderliche Ausgleich gemäß § 15 BNatSchG erbracht werden kann.

Wenn diese Festsetzungen zu Gunsten einer überbaubaren Fläche aufgehoben werden, müssen sie an anderer Stelle ersetzt werden. Für den Ersatz dieser Pflanzmaßnahmen galt es einen neuen Standort zu ermitteln.

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

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

Alternativ sollen die Ausgleichsmaßnahmen entlang der Spandauer Straße als straßenbegleitende Baumbepflanzung (Bäume der Artenliste B) und entlang des Garagenkomplexes (ca. 100 Meter) in der Gottower Straße als Strauchbepflanzung (Sträucher der Artenliste E) durchgeführt werden.

Im Falle einer notwendigen Fällung der beiden im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bäume, die zum Erhalt bestimmt waren, wird der Ausgleich ebenfalls als ergänzende straßenbegleitende Baumbepflanzung entlang der Spandauer Straße erfolgen (Bäume der Artenliste B). Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming und wird per Bescheid von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming bestimmt.

Der Firma Rosenbauer Deutschland GmbH werden dafür städtische Flächen zur Verfügung gestellt. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB erforderlich, der Art, Lage und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen vorgibt und bis vor der Rechtskraftwirkung des Änderungsbebauungsplanes zu schließen ist.

Die Untere Naturschutzbehörde forderte darüber hinaus in ihrer Stellungnahme vom 20. Dezember 2020, dass die Grünfläche ebenfalls an anderer Stelle ersetzt wird. Dem kann die Stadt Luckenwalde jedoch aus nachfolgenden Gründen nicht zustimmen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 dient der städtebaulichen Ordnung innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Die Sicherung der Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen, zum Beispiel auch durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und zusätzlicher Durchwegungen war dabei grundlegendes Ziel. Im Bereich des Änderungsbebauungsplanes ergab sich verkehrlich die Erforderlichkeit eines 3 m breiten Geh- und Radweges. Tatsächlich ist aber, um keinen „Angstraum“ entstehen zu lassen, eine breitere gestaltete Fläche, möglichst mit Bäumen als Schatten- und Luftfeuchtigkeitsspende für die Aufenthaltsqualität erforderlich. Da hierfür Privatflächen in Anspruch genommen werden sollten, war eine Festsetzung für öffentliche Zwecke erforderlich. Primäres Ziel war aber eine Wegeverbindung herzustellen.

Die Festsetzung der den Rad- und Fußweg begleitenden öffentlichen Grünflächen wurde hingegen nicht als rechtlich zwingend erforderliche Ausgleichsmaßnahme vorgenommen.

Vor Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes regelte sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Aus der Eigenart der näheren Umgebung ließ sich aufgrund der vorhandenen Baustrukturen eine GRZ von mindestens 0,8, teilweise vielleicht sogar bis 1,0 ableiten. Mit der durch den Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,8 war demzufolge kein Eingriff verbunden. Im Bereich des Änderungsbebauungsplanes lag die GRZ bereits in den neunziger Jahren auf einzelnen Grundstücken bei 1,0. Durch die allgemeine Beschränkung der GRZ auf 0,8 und die zusätzliche Festsetzung von kleinteiligen Grünflächen wie der um die es hier geht, wurde also in weiten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 02/91 die zulässige GRZ um 20 % reduziert. Die aus der Festsetzung der Grünfläche zusätzlich resultierende Entsiegelung ist vom Umfang dazu vergleichsweise sehr geringfügig.

Auch wenn in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 steht, dass sich die Versiegelung zwischen der (damals) geplanten Nutzung und der (damals) bestehenden Nutzung deutlich erhöht, bedeutet dies nicht, dass ein ausgleichender Eingriff im Sinne des BauGB vorlag, denn es gilt § 1a Abs. 3 BauGB – Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Bei den in der Begründung genannten „Kompensationsmaßnahmen“ geht es also eher um den planerisch wünschenswerten Ausgleich.

Des Weiteren wird der öffentlichen Grünfläche im Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/91 nur eine sehr geringfügige Bedeutung zugeschrieben. Weder der „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße““ (IDAS GmbH, November 1996) noch der „Grünordnerische Rahmenplan für das Luckenwalder Industriegebiet“ (Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Diana Lindner, August 2008) geben Vorgaben zur Gestaltung oder Bepflanzung. Das heißt der ökologische Wert wurde nie festgelegt. Hingegen wurde im Grünordnerischen Rahmenplan darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des zur Verfügung stehenden Raumes nur ein begrenztes ökologisches Gestaltungspotential ergibt und damit auch nur einen geringen Beitrag zur Förderung des Artenreichtums leisten kann.

Da eine gänzliche „Kompensation“ der öffentlichen Grünfläche an anderer Stelle nicht möglich ist und dem Planungsziel der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen mit der damit verbundenen Sicherung und ermöglichten Neuschaffung von Arbeitsplätzen eine höhere Gewichtung beigemessen wird, wird hierauf im großen Teil verzichtet.

Darüber hinaus gibt es einen teilweisen Ersatz für die öffentliche Grünfläche (642,1 qm). Die öffentliche Grünfläche entlang der Straße Schieferling wird durch Festsetzung dauerhaft gesichert und ersetzt an dieser Stelle das bisherige Gewerbegebiet.

Auch entstehen durch den vollständigen Ersatz der Baum- und Strauchpflanzungen zusätzliche Grünbeiriche im öffentlichen Straßenland, die langfristig gesichert und gestaltet werden.

#### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Art der Bepflanzung	überplante Festsetzungen	externe Ausgleichsmaßnahmen
Baumpflanzung	36 Stück	36 Stück
Baumerhalt	2 Stück	gemäß Fällbescheid
Strauchpflanzung	76 Stück	76 Stück

**Übernahme der Artenlisten aus dem Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“****Artenliste B**

Straßenbegleitende Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU. 18-20 cm)  
(auch geeignete Sorten)

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

**Artenliste E**

Gehölze (Strauch, 2 xv., Höhe 60-100 cm), mittl. Höhe < 5m

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**6.5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)****6.5.1. Denkmalschutz**

Die Baudenkmale:

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

sind durch Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 47/2020 übernommen. Der Denkmalschutz umfasst gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch die Umgebung der Denkmale, soweit diese für die Erhaltung, das Erscheinungsbild oder die städtebauliche Bedeutung der Denkmale erheblich ist. Die Denkmale sind in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Planzeichen nach PlanzV eingetragen.

**6.5.2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Das Grundstück Gemarkung Luckenwalde, Flur 21, Flurstück 805 ist zusammen mit weiteren Grundstücken (die nicht Teil des Bebauungsplanes sind) im Altlastenkataster unter der ALKAT-Nr. 0333720418 „ehemalige Schuhfabrik LUWAL – Luckenwalde“ erfasst. Ebenso ergab eine orientierende Altlastenerkundung aus Juni 2016 die Einstufung des Bodenmaterials gemäß LAGA TR Boden in die Zuordnungsklasse Z 2 (siehe Kapitel 2.6).

Daher wird die entsprechende Fläche im Änderungsbebauungsplan nachrichtlich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Die grünordnerische Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ gilt entsprechend. Hierin wird von der Einrichtung sensibler Nutzungen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes (z.B. Betriebswohnungen) abgeraten. Weiterhin wird im Ursprungsbebauungsplan unter IV Hinweise Nr. 1 Altlastensanierung und Kampfmittel darauf hingewiesen, dass für die Sanierung der Altlastenverdachtsflächen die Forderungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde maßgebend sind und dass eine Abstimmungspflicht bei einer Sanierung von kontaminiertem Grundwasser mit der unteren Wasserbehörde besteht.

## 6.6. Textliche Hinweise

### 6.6.1. Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereiches werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ vollständig ersetzt. Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 02/91 „Industriestraße“ wahren ihre Rechtskraft, hiervon ausgenommen ist die grünordnerische Festsetzung Nr. 4 Absatz 2.

### 6.6.2. Artenschutz

Vor Beginn der Fäll-, Rodungs- und Baumaßnahmen ist eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme insbesondere auf gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten durchzuführen, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

### 6.6.3. Zu beachtende Satzungen und Verordnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming sowie die Satzungen der Stadt Luckenwalde (u. a. Stellplatzsatzung) zu beachten.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Schaffung von Planungssicherheit und der damit bewirkten Investitionssicherheit für die Grundeigentümer trägt der Bebauungsplan zur langfristigen Sicherung des gewerblichen Standortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze bei.

Mit der Geräuschimmissionsprognose konnte nachgewiesen werden, dass die Belange gesunder Wohnverhältnisse in dem benachbarten Wohngebiet hinreichend berücksichtigt werden (siehe Kapitel 5 Immissionsschutz).

### 7.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten/vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zwar kein Umweltbericht erforderlich, jedoch müssen die verschiedenen Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutz-

güter und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden daher im Folgenden beschrieben.

Die Umweltbelange sind im Hinblick auf die aus der Änderung des Bebauungsplanes hervorgehende Auswirkungen zu berücksichtigen. In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung heißt es: „Die Beschränkung der Begründung auf die Planänderungen betrifft auch die Umweltprüfung. Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden.“<sup>4</sup>

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt im Wesentlichen, dass die Fläche, die ursprünglich als Rad- und Fußweg sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, nun als Gewerbegebiet sowohl durch Gebäude und Gebäudeteile sowie durch Nebenanlagen bebaubar ist. Auf der außerhalb der Baugrenze befindlichen Fläche, die bereits im Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt war, war bereits eine Bebauung mit Nebenanlagen möglich.

Das heißt, die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bezieht sich vornehmlich auf die von der Fläche des ursprünglich festgesetzten Rad- und Fußweges, der öffentlichen Grünfläche sowie der außerhalb der Baugrenze befindlichen Gewerbefläche ausgehenden Auswirkungen.

Zustandsbeschreibung	Zu erwartende Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
<b><i>Mensch und Bevölkerung</i></b>		
<p>Das Plangebiet ist Teil des großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes „Industriestraße“. Im Plangebiet selbst sind derzeit Gewerbenutzungen vorhanden, die zum überwiegenden Teil bereits vor Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 02/91 „Industriestraße“ errichtet wurden. Wohngrundstücke grenzen unmittelbar östlich an das Plangebiet an, südlich und westlich des Gebietes sind weitere Gewerbe- und Industrienutzungen vorhanden.</p> <p>Es ist von einer Vorbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Straße Schieferling aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage auszugehen (siehe Kapitel 5 Immissionsschutz).</p>	<p>Die erarbeitete Geräuschimmissionsprognose für das Plangebiet mit den vorhandenen Betrieben und der geplanten Erweiterung hat ergeben, dass die Planung keine zusätzlichen Lärmkonflikte hervorruft.</p> <p>Die Planung dient der Verstärkung der gewerblichen Nutzung am Standort. Damit verbunden werden der Betriebsstandort und bestehende Arbeitsplätze gesichert, sowie zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.</p>	<p>In den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist am konkreten Bauvorhaben nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden und keine Lärmkonflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen jedoch vorbelasteten Nutzungen entstehen.</p> <p>Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>
<b><i>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz</i></b>		
<p>Gesetzlich geschützte Biotope sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet ist zu einem</p>	<p>Aufgrund der stark anthropogenen Prägung und der erhöhten Lärmemissionen, ausgehend von den vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben, sind keine</p>	<p>Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, wird folgender textlicher Hinweis aufgenommen:</p>

<sup>4</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL). Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Potsdam: Januar 2020. S. 2/8 aus Kapitel D 3 – Änderungsbebauungspläne –

großen Teil versiegelt. Die übrigen Freiflächen auf Flur 21, Flurstück 805 der Gemarkung Luckenwalde sind stark anthropogen geprägt. Die Pflanzenwelt weist insgesamt eine geringe Vielfalt auf.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und anderen Gehölze, sowie insbesondere das leerstehende Wohnhaus (sog. Schweizerhaus) stellen Habitatpotenziale für bestimmte Arten, worunter bspw. gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermausarten fallen, dar.

Es gilt zudem die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming.

größeren artenschutzrechtlichen Konflikte ableitbar. Dies bestätigte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming in ihrer Stellungnahme vom 20. Dezember 2020.

„Vor Beginn der Fäll-, Rodungs- und Baumaßnahmen ist eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme insbesondere auf gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten durchzuführen, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.“

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming behält sich im nachgelagerten Genehmigungsverfahren vor, eine artenschutzrechtliche Prüfung einzufordern, wenn Gebäude- oder Gehölzstrukturen verloren gehen werden, die einen potenziellen Lebensraum u. a. für Brutvögel und streng geschützte Tierarten (z. B. Fledermäuse) bieten.

Auch auf die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming wird textlich hingewiesen.

### ***Boden und Bodenbelastungen***

Das Flurstück 805 der Flur 21 der Gemarkung Luckenwalde ist zusammen mit weiteren Grundstücken (die nicht Teil des Bebauungsplanes sind) im Altlastenkataster unter der ALKAT-Nr. 0333720418 „ehemalige Schuhfabrik LUWAL – Luckenwalde“ (siehe Kapitel 2.6 Altlasten) erfasst.

Eine orientierende Altlastenerkundung des Grundstückes (Juni 2016) gemäß Bundesbodenschutzverordnung ergab, dass für mehrere Schwermetalle die Vorsorgewerte überschritten werden. Die nachgewiesenen Konzentrationen liegen jedoch

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.000 qm vorbereitet. Da die natürlichen Bodenfunktionen auf dieser Fläche bereits zu einem großen Maße gestört sind, ist kaum von zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Durch die Flächenausweisung für Gewerbe werden von den Bodenkontaminationen auf dem Betriebsgelände der „ehemaligen Schuhfabrik LUWAL“ voraussichtlich keine empfindlichen Nutzungen betroffen sein.

Das Flurstück 805 der Flur 21 der Gemarkung Luckenwalde wird im Änderungsbebauungsplan nachrichtlich als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, übernommen.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes ist im Ursprungsbebauungsplan bereits die grünordnerische Festsetzung Nr. 10 zur nachrichtlichen Übernahme der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind getroffen worden. Aufgrund dieser Festsetzung wird unter anderem von der Einrichtung sensibler Nutzungen

deutlich unterhalb der nutzungsspezifischen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Des Weiteren ergab sie eine Einstufung des Bodenmaterials in die Zuordnungsklasse Z 2 (LAGA TR Boden). Zur abschließenden Gefährdungsabschätzung sind weitere Untersuchungen des Bodens erforderlich.

Die Fläche die nun als zusätzliche Gewerbefläche ausgewiesen wird ist stark anthropogen geprägt. Im Bestand ist die Fläche bereits zu ca. 50% durch Gebäudebestand und befestigte Flächen versiegelt. Die übrige Fläche ist zum Teil bereits stark in seinen bodenphysikalischen, -mechanischen, -chemischen und -biologischen Verhältnisse überformt und wie beschrieben mit Schadstoffen belastet. Dadurch sind hier kaum natürliche Böden vorhanden und dementsprechend auch kaum natürliche Bodenfunktionen. Daraus ergeben sich mittelstarke bis starke Vorbelastungen.

(z.B. Wohnen, auch Betriebswohnungen) innerhalb des Gewerbegebietes abgeraten.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden bestehende Altlasten auf dem Flurstück 805 der Flur 21 der Gemarkung Luckenwalde saniert. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus. Der anfallende Boden ist gesetzeskonform zu entsorgen.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### *Wasser, Oberflächengewässer, Grundwasser*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwassergefährdung. Der Grundwasserstand liegt bei > 2 m bis 5 m unter Flur, wobei das Grundwasser nicht gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt ist.

Das Flurstück 805 der Flur 21

Aufgrund der Art des geplanten Vorhabens entsteht baubedingt keine Kontaminationsgefahr für das Grundwasser.

Aufgrund der nachgewiesenen Altlasten (siehe Kapitel 2.6) kann bereits ggf. ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser erfolgen. D.h. eine Vorbelastung ausgehend von der „ehemalige Schuhfabrik LUWAL – Luckenwalde“ ist gegeben.

Die zusätzliche mögliche Ver-

Aufgrund der bereits getroffenen gestalterischen Festsetzung Nr. 6 Regenwasser / Schmutzwasser<sup>5</sup> im Ursprungsbebauungsplan werden Auswirkungen auf die Grundwasserqualität vermieden.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden bestehende Altlasten auf dem Flurstück 805 der Flur 21 der Gemarkung Luckenwalde saniert. Dadurch wird eine Verbesserung des

<sup>5</sup> Regenwasser / Schmutzwasser - Zur Minimierung der in den im Plangebiet festgesetzten Regenrückhaltebecken zurückzuhaltenden Regenwassermengen, des Flächenverbrauches für die Rückhaltebecken selbst sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest, dass das auf 30 % der privaten, versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Das darüber hinaus anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über eine Regenwasserkanalisation den Regenrückhaltebecken zuzuleiten, über die es zeitverzögert der nächsten Vorflur zugeführt wird.

Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser und Schmutzwasser sind über eine Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abzuleiten. [...]

der Gemarkung Luckenwalde ist zusammen mit weiteren Grundstücken (die nicht Teil des Bebauungsplanes sind) im Altlastenkataster unter der ALKAT-Nr. 0333720418 „ehemalige Schuhfabrik LUWAL – Luckenwalde“ (siehe Kapitel 2.6 Altlasten) erfasst.

Die Grundwasserneubildung ist mit < 50 mm/Jahr sehr gering.

versiegelung der Fläche wird geringfügig Auswirkung auf die Grundwasserneubildung haben.

Von der Planung gehen jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

Bodens bewirkt. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Grundwasserqualität aus.

Aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan gestalterische Festsetzung Nr. 6 Regenwasser/Schmutzwasser<sup>6</sup>, grünordnerische Festsetzung Nr. 5 Oberflächenbefestigung<sup>7</sup> und grünordnerische Festsetzung Nr. 7 Stellplatzbegrünung<sup>8</sup> werden die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung gemindert.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

### Fläche

Das Plangebiet insgesamt ist durch Gebäude oder versiegelte Flächen stark überbaut.

Die Fläche die nun als zusätzliches Gewerbegebiet festgesetzt wird ist ebenfalls stark baulich geprägt. Im Bestand ist die Fläche bereits zu ca. 50% durch Gebäudebestand und befestigte Flächen versiegelt.

Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dementsprechend erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unversiegelten Bodens vorbereitet. Die zulässige versiegelbare Fläche übersteigt das bisherige Maß (Ursprungsbebauungsplan ca. 26.800 m<sup>2</sup>) um ca. 2.000 m<sup>2</sup> und beträgt gemäß dem Änderungsbebauungsplan einschließlich der Verkehrsflächen insgesamt ca. 28.800 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für das Gewerbegebiet „GE“ eine GRZ von 0,8 vor. Diese bleibt zum Bebauungsplan Nr. 02/91 unverändert. Es besteht keine Kompensationspflicht.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes ist im Ursprungsbebauungsplan bereits die grünordnerische Festsetzung Nr. 5 zur Teilversiegelung von Stellplatzflächen und Fußwegen<sup>9</sup> getroffen worden. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemindert.

### Luft und Klima

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als klimatischer Wirkungsraum „Klima der Siedlungs- und Gewerbebereiche mit hoher Bebauungsdichte“ katego-

Das Kleinklima und die lokale Luftqualität unmittelbar am Vorhabenstandort werden durch die zusätzliche mögliche Versiegelung und Errichtung von Gebäu-

Aufgrund der bereits getroffenen grünordnerischen Festsetzungen Nr. 3 zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen<sup>10</sup>, Nr. 6 zur extensiven

<sup>6</sup> ebd.

<sup>7</sup> Oberflächenbefestigungen - Oberflächenbefestigungen von oberirdischen, freien Stellplätzen und Fußwegen innerhalb des Plangebietes sind in wasserdurchlässiger Pflasterung oder sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung, wie Rasengittersteine, anzulegen.

<sup>8</sup> Stellplatzbegrünung – Zur Versickerung des Oberflächenwassers ist bei Parkplätzen mit mehr als 10 Stellplätzen zwischen den Stellplatzreihen ein mindestens 1,5 m breiter Pflanzstreifen muldenförmig anzulegen. In den Pflanzstreifen ist für je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Artenliste C zu pflanzen.

<sup>9</sup> siehe Fußnote Nr. 7

<sup>10</sup> Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke – Die nicht überbauten [...] Flächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht in anderer Form genutzt werden sollen, zu bepflanzen bzw. gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. [...]

riert, welcher durch starkes sommerliches Aufheizen mit Schwüle, schlechte Luftqualität durch Konzentration von Emitenten (Luft, Lärm), behinderten Luftaustausch und Wärmeinseln gekennzeichnet ist.

Die Fläche befindet sich in einem großflächigen Gewerbe- und Industriestandort der Stadt Luckenwalde. Das Plangebiet selbst sowie die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind bereits sehr stark überbaut. Im Hinblick auf Lufthygiene und Lokalklima ist von einer starken Vorbelastung auszugehen. Das Gebiet hat aufgrund seiner Beschaffenheit keinen maßgeblichen Einfluss auf die Kaltluftentstehung.

Zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen werden sich aus der produktionsbetrieblichen Umstrukturierung und Erweiterung kaum ergeben.

den nur geringfügig verändert. Dies wirkt sich aufgrund des begrenzten Umfangs der betroffenen Fläche und dessen vorhandenen Qualität voraussichtlich nicht nachteilig auf die Umgebung, insbesondere der der angrenzenden Wohnnutzung, aus.

Die Auswirkungen verkehrsbedingter Emissionen durch die produktionsbetriebliche Umstrukturierung und Erweiterung ist als sehr gering einzustufen.

Dachbegrünung<sup>11</sup> und Nr. 7 zur Stellplatzbegrünung<sup>12</sup> im Ursprungsbebauungsplan werden die Auswirkungen auf das Kleinklima und die lokale Luftqualität gemindert.

#### **Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert**

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist als sehr gering zu bewerten, da es stark von Menschenhand überformt ist. Es ist ringsum von gewerblicher und industrieller Nutzung umgeben.

Teils sind kleine Baumbestände vorhanden, die jedoch keine landschaftsbildprägende Wirkung entfalten.

Das Plangebiet weist aus den vorgenannten Gründen auch keinen Erholungswert auf.

Im Zuge der Verwirklichung der betrieblichen Erweiterung der Rosenbauer Deutschland GmbH kommt es zur Veränderung und Neuordnung des Landschafts- und Ortsbildes.

Dies wird sich jedoch städtebaulich gut in die Umgebung einfügen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

#### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Baudenkmale:  
- Objekt-Dokumentnr.: 09105810 Pianofabrik Nienendorf, bestehend aus Fabrikgebäude (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/2020), Fabrikan-

Es ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Die Baudenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 47/2020 übernommen. Auf die einschlägigen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) wird in der Be-

<sup>11</sup> extensive Dachbegrünung – Flachdächer von Verwaltungsgebäuden sind, sofern eine Aufstockung durch ein weiteres Geschoss nicht zulässig ist bzw. angestrebt, extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

<sup>12</sup> siehe Fußnote Nr. 8

tenvilla, Wohnhaus (sog. Schweizerhaus) und Pfortnerhaus  
 - Objekt-Dokumentnr.: 09105800 Fabrikhalle der Firma Koebe  
 sind durch Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg geschützt.

gründung hingewiesen.

### **Wechselwirkungen**

Bestehende Kontaminationen vom Boden können das Schutzgut Mensch und Bevölkerung sowie das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigen.	Es ist davon auszugehen, dass nach Erlangen des Baurechtes die Kontaminationen zumindest zum großen Teil beseitigt werden, da für eine Neubaumaßnahme auf dem entsprechenden Flurstück Bodenaushub erforderlich sein wird. Dies hat zur Folge, dass die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Mensch/Bevölkerung sowie Grundwasser positiv beeinflusst werden. Darüber hinaus wird bereits im Ursprungsbebauungsplan von der Einrichtung sensibler Nutzungen (z.B. Wohnen, auch Betriebswohnungen) innerhalb des Gewerbegebietes abgeraten.	Mit den genannten Maßnahmen werden auch die Eingriffe in Wechselwirkungen angemessen kompensiert.
---	---	---

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

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

### **7.3. Soziale Auswirkungen**

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

### **7.4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit**

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

## 7.5. Flächenbilanzierung

Flächenart	02/91 Fläche in qm	47/2020 Fläche in qm	Veränderung Fläche in qm
Verkehrsfläche	1.048,7	2.150,9	1.102,2
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>474,3</i>	<i>2.150,9</i>	<i>1.676,6</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>574,4</i>	<i>0,0</i>	<i>-574,4</i>
Gewerbegebiet	32.233,0	33.399,0	1.166,0
<i>bebaubar (GRZ 0,8)</i>	<i>25.786,4</i>	<i>26.719,2</i>	<i>932,8</i>
<i>nicht bebaubar</i>	<i>6.446,6</i>	<i>6.679,8</i>	<i>233,2</i>
öffentliche Grünfläche	2.910,3	642,1	-2.268,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>36.192,0</b>	<b>36.192,0</b>	
versiegelbare Fläche (Verkehrsfläche + bebaubare Gewerbefläche)	26.835,1	28.870,1	2.035,0
nicht versiegelbare Fläche (Grünfläche + nicht bebaubare Gewerbefläche)	9.356,9	7.321,9	-2.035,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>36.192,0</b>	<b>36.192,0</b>	

## 8. ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS

### 8.1. Aufstellungsbeschluss

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

### 8.2. Frühzeitige Beteiligung

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß der Möglichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Es ist jedoch gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB **im Amtsblatt vom 22. April 2020** öffentlich bekannt gemacht worden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb der Frist **vom 27. April 2020 bis zum 08. Mai 2020** zur Planung äußern kann. Hierbei ergingen dem Stadtplanungsamt jedoch keine Stellungnahmen.

### 8.3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss **zum 1. Entwurf**

**Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. November 2020 (Beschluss Nr. B-7148/2020) wurde der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ (Stand 15. Oktober 2020) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich am 25. November 2020 öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 25/2020).**

### 8.4. Öffentliche Auslegung **zum 1. Entwurf**

**Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47/2020 „Industriestraße - 1. Änderung“ lagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB während der Frist vom 01. Dezember**

2020 bis einschließlich 12. Januar 2021 öffentlich aus (einschließlich Bereitstellung auf den Internetseiten der Stadtverwaltung). Es gingen erneut keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

#### 8.5. *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf*

Mit Schreiben vom 18. November 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats (bis zum 24. Dezember 2020) zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße – 1. Änderung“ (Stand 15. Oktober 2020) gebeten. Die Unterlagen wurden gleichzeitig auf den Internetseiten der Stadt Luckenwalde eingestellt.

Es gingen insgesamt 26 Stellungnahmen ein. In Auswertung der Stellungnahmen wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen:

- Die Teilgebiete 4, 5 und 6 werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg ist für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieser Teilgebiete nicht mehr maßgeblich.
- Aufgrund der sich unmittelbar neben dem Plangebiet anschließenden rückwärtigen Wohnbebauung und den aus der verstärkten Nutzung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes möglichen erhöhten Geräuschemissionen wurde eine Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Mit dem vorliegenden Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass die Planung zu keinem Lärmkonflikt zwischen den Nutzungen Gewerbe und Industrie und den schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gemeinbedarf führt (siehe Kapitel 5 Immissionsschutz).
- Die Begründung wurde um die Darstellung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergänzt.
- Die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 47/2020 wird angepasst. Im Änderungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes werden die zeichnerischen Festsetzungen durch die eigenständige Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 47/2020 „Industriestraße – 1. Änderung“ vollständig ersetzt.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden angepasst. Zusätzlich zur Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen in der Spandauer Straße wird nun auch die Pflanzung von Sträuchern in der Gottower Straße vorgegeben.

Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben haben:

- minimale Anpassung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes im nördlichen Bereich, um diese an den ursprünglichen Verlauf des Gewerbegebietes der Teilgebiete 4, 5 und 6 aus dem Ursprungsbebauungsplan anzupassen (zeichnerischer Fehler der Geltungsbereichsdarstellung wird damit behoben),
- Festsetzung der GRZ von 0,8 für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes und nicht mehr für jedes Teilgebiet einzeln,
- Anpassung der Umgrenzung des Gewerbegebietes und der Straßenverkehrsfläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze an den realen Gegebenheiten,
- Anpassung der Baugrenzen im nord- und südöstlichen Bereich an den realen Gegebenheiten,
- keine Änderung der Anzahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 5,
- Aufhebung der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und
- Neufestsetzung der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße Schieferling.

#### 8.6. *Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum 2. Entwurf*

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

### 8.7. Erneute öffentliche Auslegung zum 2. Entwurf

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

Es gingen insgesamt xx Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

...

### 8.8. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf

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

Es gingen insgesamt xx Stellungnahmen ein.

...

### 8.9. Satzungsbeschluss

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

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

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

## 10. ANLAGEN

Anlage 1: Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls