

Stadt Luckenwalde  
Stadtplanungsamt

# Bebauungsplan Nr. 12a/94 „Nuthe-Innenstadt Nord“

## Begründung Stand 02.05.2006

Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 4422/2006

I Planungsgegenstand.....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Plangebiet.....	3
2.1 Geltungsbereich.....	3
2.2 Bestand.....	3
Grundstücke.....	5
Natürliche Grundlagen.....	5
Boden.....	5
Wasser.....	6
Klima.....	6
Landschaftsbild, Flora und Fauna.....	6
Altlasten.....	6
Verkehrerschließung.....	6
Ver- und Entsorgung.....	7
Denkmalschutz und Gestaltungssatzung.....	7
2.3 Planerische Ausgangssituation.....	7
Landes- und Regionalplanung.....	7
Flächennutzungsplan.....	8
Leitlinien zur Stadtentwicklung.....	8
Programme und Instrumente zur Umsetzung der Stadtentwicklungsplanung.....	9
Fernwärmevorranggebiet.....	10
Ehemalige Kriegsstätte.....	10
Grund- und Oberflächenwassermessstellen.....	10
Zulässigkeit von Vorhaben.....	10
II Planinhalt.....	11
1 Intention der Planung.....	11
Umweltbelange, Eingriff-Ausgleichbilanz.....	13
Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	15
Übernahme von Darstellungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan.....	16
Kompensation der Eingriffe.....	16
2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....	17
3 Wesentlicher Planinhalt.....	17
Art der baulichen Nutzung.....	17
Maß der baulichen Nutzung.....	17
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien.....	19
Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Stellplätze.....	19
Öffentliche Grünflächen.....	21
Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgrund § 89 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).....	21
Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	22
III Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	22
Planerische Auswirkungen.....	22
IV Verfahren.....	22
V Anhang.....	23
Rechtsgrundlagen.....	23

# I Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Stadtkern der Stadt Luckenwalde. Anfang der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts unterlag das Planungsgebiet unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Die Entwicklungsinteressen einzelner Grundeigentümer widersprachen dem Ziel der Stadt, die Innenstadt durch eine verbesserte Erlebbarkeit der Nuthe und die Schaffung eines attraktiven Grünzuges aufzuwerten.

Am 3.5.1994 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/94 „Nuthe-Innenstadt“, um einen planungsrechtlichen Rahmen für die geordnete Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern.

Am 31.1.2006 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde die Teilung des Geltungsbereichs in die beiden Bebauungspläne Nr. 12a/94 Nuthe-Innenstadt Nord und Nr. 12b/94 Nuthe-Innenstadt Süd.

## 2. Plangebiet

Die Stadt Luckenwalde liegt ca. 50 km südlich der Bundeshauptstadt Berlin. Die Einwohnerzahl (Stand 31.12.2005) beträgt 21.474. Die Berliner Innenstadt ist mit Auto oder Bahn in etwa einer Stunde zu erreichen. Die Fahrtdauer nach Berlin wird sich im Jahr 2006 durch die Wiedereröffnung der Anhalter Bahn auf ca. 38 Minuten (bis Hauptbahnhof Lehrter Bahnhof) verkürzen.

Luckenwalde ist Kreisstadt und Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming. Zur Stadt Luckenwalde gehören die vormals selbständigen Gemeinden Frankenfelde und Kolzenburg.

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des eigentlichen Siedlungsursprungs, dem Bereich Burg, am mittelalterlichen Stadtkern der Stadt Luckenwalde, der von Marktturm, Johanniskirche, Markt und Rathaus geprägt wird. Er wird begrenzt von:

- der Breiten Straße im Südosten,
- der südlichen Grenze des Flurstücks der Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Nr. 341 und der südlichen Grenze des Flurstücks der Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Nr. 19 sowie deren gradliniger Verbindung im Südwesten,
- dem Haag im Nordwesten und
- dem Markt im Nordosten.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3,1 ha.

### 2.2 Bestand

Das Plangebiet gehört zu den ältesten Stadtteilen Luckenwaldes. Es hat sich im Verlauf des 19. und 20. Jahrhundert im Bereich Breite Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße zum Bestandteil des geschäftlichen Zentrums der Stadt und zum Mittelpunkt des öffentlichen Lebens entwickelt. Zunächst war Luckenwalde eine Ackerbürgerstadt, deren Einwohnerzahl im Jahre 1839 zum ersten Mal über 6.000 steigt. Mit der Industrialisierung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und der Verbesserung der Verkehrsverbindungen – 1841 erfolgt der Anschluss der Stadt an die Berlin-Anhalter Bahn – wandelt sich der Charakter

Luckenwaldes grundlegend: Aus der Ackerbürgerstadt wird eine rasch wachsende Industriestadt, deren Einwohnerzahl sich innerhalb von 60 Jahren mehr als verdreifacht. Im Jahre 1900 zählt die Stadt etwa 21.000 Einwohner. Schwerpunkte der sich ansiedelnden Industriezweige sind Metall, Holz, Papier, Tuche und Schuhe.

Im Plangebiet ist die Struktur der Ackerbürgerstadt anhand der Grundstücksstruktur und des typischen schmalen, langen Grundstückszuschnitts mit der Bebauung an der Breiten Straße und den dahinter liegenden ursprünglichen Gartenbereichen, hinter denen die „Luckwaldschen Acker“ (Stadtplan 1794) erstreckten, noch gut zu erkennen.

Mit dem räumlichen Wachstum der Stadt einher geht ein Funktionswandel der Innenstadt: Hier entsteht das Zentrum des geschäftlichen und öffentlichen Lebens. 1844 wird am Markt, gegenüber der Kirche, das Rathaus eingeweiht. In den Erdgeschossen der Häuser an der Breiten Straße werden nach und nach Läden und Gaststätten eingerichtet; einzelne Ackerbürgerhäuser werden durch Neubauten ersetzt, die jetzt als drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden. Im 20. Jahrhundert wird die Breite Straße zur „Hauptgeschäftsstraße“ Luckenwaldes. In den hinteren Grundstücksbereichen befindet sich eine Vielzahl von ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden (Schuppen, Ställe, Garagen), die zum Teil gewerblich genutzt werden. Auf dem Grundstück Breite Straße 9 wurde 1911 ein Kino eingerichtet (ehem. Tanzsaal der Gaststätte „Prinz von Preußen“). Dies Gebäude wurde 2004 abgerissen. Zu diesem Grundstück bestand auch ein Zugang von der Straße Haag über einen über die Nuthe führenden Steg. Daneben gab es in früherer Zeit weitere Brücken vom Haag aus über die Nuthe zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke. Unterbrochen wird die geschlossene Bebauung lediglich gegenüber der Einmündung der Dahmer Straße. Die Gebäude dieses Grundstückes (Breite Straße 12/13) wurden 1993 abgebrochen. Das Grundstück Breite Straße 12-13 besitzt erhebliche Bedeutung für die gewerbliche bzw. industrielle Geschichte der Stadt. Hier befanden sich hinter den Ackerbürgerhäusern am Blockrand die Gebäude der ehemaligen Brauerei Fähndrich, später Bestandteil der Wirte-Brauereigenossenschaft für Luckenwalde und Umgebung. Als letztes Überbleibsel dieser Gebäudesubstanz sind Teile der sogenannte Remise (ehemaliges Kesselhaus und Pferdestall) der Brauerei erhalten geblieben.

Lange Zeit bleibt das geographische Zentrum der Stadt auch ihr geschäftlicher Mittelpunkt. Unterstützt wird diese Funktion auch durch die Anlage einer Fußgängerzone im Verlauf der Breiten Straße 1979 zwischen Markt und Dahmer Straße und 1987 zwischen Dahmer Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße. Hingegen bleibt eine bereits seit Beginn des 19. Jahrhunderts geplante direkte Verbindung der Innenstadt mit dem Bahnhof parallel zur Käthe-Kollwitz-Straße unrealisiert. Erst mit der Öffnung des Volltuchgeländes zwischen Haag und Puschkinstraße ist die Voraussetzung geschaffen worden, durch geeignete Maßnahmen im Planungsgebiet eine durchgehende öffentliche Fußwegverbindung von der Fußgängerzone Breite Straße bis zum Bahnhof zu realisieren.

Nach 1990 entsteht dem Einzelhandel die Konkurrenz großflächiger, vermeintlich autogerechterer Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Stadt. Der Stadtkern verliert einen wesentlichen Teil seiner funktionalen Bedeutung. Diese Entwicklung wird inzwischen als Mangel erkannt. Die Stadt Luckenwalde verfolgt das Ziel, die Innenstadt wieder zu stärken und zu einem lebendigen, attraktiven und wirklichen Stadtzentrum zu entwickeln. In diesem Zusammenhang kommt der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes und die Ausnutzung der hier gegebenen Entwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung zu.

Die Grundstücke erstrecken sich in der Regel von der Breiten Straße bis an die Nuthe. Der größte Teil der Gebäude stammt aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts oder ist noch älter. Die Gebäude an der Breiten Straße sind überwiegend zwei- bis viergeschossig und traufständig mit Satteldach in geschlossener Bauweise errichtet worden.

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird für öffentliche Zwecke benutzt. Das Rathaus hat sich vom ursprünglichen Rathausgebäude Markt 10 in die angrenzenden Gebäude Breite Straße 1 – 3 „ausgedehnt“. In Richtung Nuthe angrenzend befinden sich das Heimatmuseum (Markt 11), das zukünftig auch die Tourist Information aufnehmen wird, und Einrichtungen der örtlichen Feuerwehr.

In den Jahren 2003 und 2005 wurden die ersten beiden Bauabschnitte des Nutheparks hergestellt, ein dritter Abschnitt erfolgt nach dem geplanten Umzug der Freiwilligen Feuerwehr auf das ehemalige Gaswerkgelände an der Dessauer Straße / Brandenburger Straße (außerhalb des Plangebietes). Dazu wurden die Wohngebäude Haag 6 – 9 und Teile des Baudenkmals Remise (Breite Straße 12 – 13) zurückgebaut. Die Grundstücke entlang der Breiten Straße wurden geteilt. Die hinteren Grundstücksbereiche wurden durch die Stadt Luckenwalde erworben. Die zwischen Haag und Nuthe bereits vorhandene Grünanlage wurde neugestaltet. Der Nuthepark ist Bestandteil eines ebenso alten, wie langfristig angelegten Ziel der Stadtentwicklung, nämlich dem Ziel stadtwert entlang der Nuthe einen öffentlichen Grünzug anzulegen.

Die Baulücke Breite Straße 12 – 13 wurde als Grünfläche mit Beachvolleyballfeld gestaltet, diese Nutzung stellt aber nur eine Zwischennutzung bis zur späteren Bebauung des Grundstücks dar.

## **Grundstücke**

Die Grundstücke an der Breiten Straße befinden sich in Privatbesitz. Die für den Nuthepark benötigten Grundstücksteile wurden ebenso wie die für die im Bebauungsplan vorgesehene Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung benötigten Grundstücksteile durch die Stadt Luckenwalde erworben. Die Grundstücke am Markt (Rathaus, Heimatmuseum) sind Eigentum der Stadt. Teile der derzeit noch durch die Feuerwehr genutzten Grundstücke sind bereits an einen privaten Eigentümer verkauft worden, das Nutzungsrecht für die Feuerwehr ist aber gesichert.

Die Grundstücke am Haag befinden sich bis auf die ehemaligen Wohnbaugrundstück Haag 6 und 9, die der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lugewo gehören, in Eigentum der Stadt Luckenwalde.

## **Natürliche Grundlagen**

Die Stadt Luckenwalde und damit das Plangebiet liegt naturräumlich im Baruther Tal. Dessen Morphologie wird durch feuchte Talniederungen und leicht wellige Talsandflächen mit Strichdünen sowie Schwemmsandfächern in 35 – 55 Meter Höhe geprägt. Alluviale Urstromtalniederungen, Talsandflächen, Strichdünen und Schwemmsandfächer sind die typischen morphologischen Formtypen dieses Bereiches.

Das Planungsgebiet ist städtisch geprägt, das Biotopotential derzeit gering.

## **Boden**

Das Baruther Urstromtal stellt ein genetisches Endglied der glazialen Serie dar und wird durch diese stark geprägt. Im gesamten Gebiet herrschen Flachmoor- und teilweise anmoorige Sandböden vor. Zwischen den vorwiegend auftretenden organischen Nassböden treten stellenweise leicht vergleyte Braunerden auf. Die Bodengüte ist sehr heterogen, meistens aber gering. Die Sandgleye und die Auenböden lassen sich ackerbaulich nutzen.

Aufgrund der überwiegend sandigen Substrate ist die Filter-, Puffer- und Transformatorwirkung des Bodens als gering bis mittelmäßig einzustufen.

Der Durchlässigkeitsbeiwert entspricht einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit.

Die Empfindlichkeit gegenüber Wind- und Wassererosion ist aufgrund des hohen Bedeckungsgrades des Bodens durch Vegetation als gering zu bewerten.

## **Wasser**

Die Nuthe durchfließt das Plangebiet auf einer Länge von etwa 215 Metern. Sie weist eine geringe Fließgeschwindigkeit und eine relativ geringe Wasserfracht auf, teilweise ist sie begradigt / befestigt worden. Ihre Sohlbreite beträgt drei bis vier Meter, ihre durchschnittliche Wassertiefe etwa 50 cm. Ein Einlaufbauwerk (Volltuchgelände) ist westlich der Fußgängerbrücke angeordnet.

Im Rahmen der Herstellung des Nutheparks erfolgten auch Änderungen am Flussbett der Nuthe sowie die Anlage eines Teiches, der größtenteils vom Nuthewasser gespeist wird.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt 0 bis 2 Meter. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der geringen Pufferkapazität des Bodens sowie des äußerst geringen Grundwasserflurabstandes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasser als hoch einzustufen.

Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet aufgrund der mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten eine hohe Bedeutung.

## **Klima**

Luckenwalde liegt im Einflussbereich des ostdeutschen Binnenlandklimas. Es liegen hier relativ hohe Jahresschwankungen der Temperatur vor. Das Juli-Monatsmittel beträgt etwa 15,0 – 18,5°C; im Januar herrschen mit –1,0 bis 0,5°C nur leichte Fröste. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 bis 8,5°C.

Luckenwalde liegt mit durchschnittlich 500 bis 580 mm Jahresniederschlag in einem nur mäßig feuchten Gebiet. Die Niederschlagssumme der Monate April, Mai und Juni beträgt 130 bis 145 mm, die der Monate Juni, Juli und August 170 bis 195 mm.

## **Landschaftsbild, Flora und Fauna**

Das Plangebiet ist an der Breiten Straße und am Markt geprägt von der Bebauung am Markt und an der Breiten Straße. Zu Beginn der planerischen Überlegungen waren die nutheseitigen Grundstücksbereiche gekennzeichnet durch die unstrukturierte rückwärtige Bebauung, die teilweise leer stand und dem Verfall ausgesetzt war. Hinter dieser Bebauung verläuft ein Fahrweg, der die Grundstücke der Breiten Straße rückwärtig erschließt. Die Flächen zwischen Fahrweg und Nuthe wurden teils als wilde Stellplatzfläche genutzt, teils der Verwilderung überlassen. Am Haag bestand bereits eine gestaltete Grünfläche auf der schmalen Fläche zwischen Fahrbahn und Nuthe. Die Nuthe war jedoch von der Straße aufgrund der hohen, steilen Böschung nicht sichtbar. Auf den Grundstücken Haag 7 und 9 befanden sich leerstehende Gebäude, teils in ruinösem Zustand. Die „Hinterhofsituation“ an der Breiten Straße, die ungeordneten Freiflächen und die leerstehenden Gebäude stellten eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar, und führten aufgrund ihrer Lage an einer der beiden Hauptdurchfahrtsstraßen der Stadt zu einem verheerenden Eindruck bei Durchreisenden. Mit der Herstellung der ersten beiden Bauabschnitte des Nutheparks erfolgte bereits ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes.

## **Altlasten**

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Erkenntnisse bzgl. etwa vorhandener Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vor.<sup>1</sup>

## **Verkehrerschließung**

---

<sup>1</sup> Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vom 20.10.1998

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Breite Straße, den Markt und den Haag. Die Breite Straße ist 1979 und 1987 in zwei Bauabschnitten zu einer Fußgängerzone umgebaut werden. Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche erfolgt seitdem für die Grundstücke Breite Straße 1 – 13 zusätzlich über einen im wesentlichen unbefestigten Weg, der vom Markt nördlich des Museums in das Gebiet führt.

Die B 101 (Berlin – Jüterbog – Meissen - Aue) verläuft seit längerem über den Haag, was aufgrund der Frequentierung und der damit verbundenen Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Stadtgebiete geführt hat.

Nach der Fertigstellung des zweiten, südlichen Teils der Ortsumgehung B101n ist für das Plangebiet eine Entlastung vom Durchgangsverkehr zu erwarten. Der Haag wird dann zur kommunalen Straße herabgestuft werden. Die Auslegung der Planunterlagen für den Südabschnitt erfolgte Mitte des Jahres 2005, sodass der Planfeststellungsbeschluss in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung der bereits bebauten Bereiche mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Für die neu zu errichtenden Gebäude in den hinteren Grundstücksbereichen sind Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen.

### **Denkmalschutz und Gestaltungssatzung**

Der Stadtkern wurde 1976 vom Rat des Bezirks Potsdam als Denkmalensemble „Stadtkern“ festgesetzt. Diese Unterschutzstellung wurde gemäß Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz in das aktuelle Denkmalverzeichnis übernommen. Für diesen Bereich, der den Altstadtkern von Luckenwalde umfasst, hat die Stadt einen Gestaltungskatalog mit Richtlinien und Anregungen für die Sanierung als Handlungsempfehlung erarbeitet. Der Katalog soll als Gestaltungssatzung verbindliche Wirkung erhalten. Die Blockränder der Straßen Markt (außer Markt 12), und Breite Straße liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der im Verfahren befindlichen Gestaltungssatzung „Zentrum“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächendenkmals „Stadtkern Luckenwalde“, das im Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Teltow-Fläming geführt wird. Das Flächendenkmal schließt die unterirdische Substanz des Bodendenkmals „Mittelalterlicher und historischer Stadtkern von Luckenwalde“ ein.

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmale:

- Breite Straße 12 - 13, Stallgebäude der Brauerei Fähndrich „Remise“
- Haag, Denkmal für die Gefallenen der Kriege 1866 und 1870/71
- Markt 10, Rathaus
- Markt 11, alte Yorkschule; heute Heimatmuseum

Die Denkmale wurden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **2.3 Planerische Ausgangssituation**

### **Landes- und Regionalplanung**

Gemeinsam mit der benachbarten Stadt Jüterbog ist Luckenwalde nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms als Regionales Entwicklungszentrum des Städtekranses um Berlin und als Mittelzentrum eingestuft. Durch diese Rolle hat Luckenwalde in der Entwicklung des Landes Brandenburg eine besondere Aufgabe. Die Stadt soll eine Vielzahl

von Aufgaben und Versorgungsfunktionen für das ländlich geprägte Umland übernehmen und ausbauen.

Zentrale Funktionen bietet Luckenwalde dabei sowohl in Verwaltung als auch in Bildung und Kultur (Sitz des Landkreises Teltow-Fläming, Amtsgericht, Finanzamt, Bundesagentur für Arbeit, Kreiskrankenhaus, alle Schulzweige einschließlich Gymnasium und Gesamtschule / Oberstufenzentrum sowie spezielle Bildungseinrichtungen wie Musikschule und Volkshochschule, Stadttheater, Freizeitbad Fläming-Therme, diverse sonstige Sportangebote) aber auch als Arbeitsplatz- und Einzelhandelsstandort für die Nachbarstädte bzw. -gemeinden.

Als politische Vorgabe für die in Vorbereitung befindliche neue Ausrichtung der Landesentwicklungsplanung wurde Luckenwalde im Beschluss der Landesregierung zur Neuausrichtung der Förderpolitik vom 22.11.2005 als einer von 15 regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg festgelegt.

Auf diesen Kabinettsbeschluss nimmt der Bericht des Ministers für Infrastruktur und Raumordnung vom 9.1.2006 „Stärke Städte – Masterplan Stadtumbau“ Bezug, der ein 10-Punkte-Programm zur zukünftigen Politik der Städte enthält:

1. Stärkung der Innenstädte
2. Stärkung der Städte als Wirtschaftsstandort und als Basis für Wissen
3. Konsequente Fortführung des Stadtumbaus
4. Förderung familiengerechten Wohnens und von Wohnen im Alter
5. Infrastrukturausstattung im Rahmen der Stadtentwicklung integrativ sichern
6. Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und lokaler Netzwerke
7. Anregung und Unterstützung interkommunaler Kooperation
8. Klare Fördersystematik
9. Erschließung von EU-Programmen für Aufgaben der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus im Rahmen der „Städtischen Dimension“
10. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte als Basis für eine situationsgerechte Unterstützung der Städte und für einfache Förderverfahren

## **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde wird das Plangebiet vorwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Die Standorte des Rathauses und des Museums am Markt sind als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Entlang der Nuthe ist durchgehend ein Grünzug dargestellt. Dies entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, das Zentrum in seiner Funktion als Mischgebiet mit Wohnen, mischgebietsverträglichem Gewerbe, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## **Leitlinien zur Stadtentwicklung**

Bereits zu DDR-Zeiten setzte die Stadt Luckenwalde mit der Herstellung der Fußgängerzone („Boulevard“) in der Breiten Straße den baulichen Schwerpunkt auf die Entwicklung der Innenstadt. Die Fußgängerzone wurde 1980 eingeweiht. Die Herstellung der Fußgängerzone beschränkte sich nicht nur auf die bloße Umgestaltung und künstlerische Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche, sondern umfasste auch die Rekonstruktion (Sanierung) der anliegenden Gebäude und erhebliche Modifikationen am Stadtgrundriss.

1996 formulierte die Stadt Luckenwalde eine Entwicklungsplanung, die folgende – im wesentlichen heute noch gültigen - Hauptziele verfolgt:

- Stärkung der zentralen Funktion Luckenwaldes: Die Stadt soll ihrer Rolle als Zentrum im Süden des Landkreises Teltow-Fläming bzw. des Landes Brandenburg gerecht werden.
- Stärkung der Innenstadt: Durch die Ansiedelung von Handelsbetrieben außerhalb der Innenstadt, teilweise vor den Toren der Stadt, wurde das Stadtzentrum geschwächt. Stadtentwicklungsziel der Stadt ist es, diesen Trend umzukehren. Mit dem Ausbau der

Achse Bahnhof – Innenstadt (Käthe-Kollwitz-Straße) und der Ansiedelung der Kreisverwaltung in unmittelbarer Zentrumsnähe hat die Stadt wichtige Entscheidungen zugunsten der Innenstadt getroffen. Weitere Maßnahmen in dieser Richtung sind die Entwicklung des Nuthe-Grünzuges und die rückwärtige Erschließung des Boulevards in der Innenstadt.

- Vorrangige Innenentwicklung und Schonung des Außenbereiches: Gefördert werden soll die Verdichtung innerhalb der heutigen Bebauungsgrenzen. Außenbereichsflächen sollen nur im Einzelfall in Anspruch genommen werden.

## **Programme und Instrumente zur Umsetzung der Stadtentwicklungsplanung**

### **Stadterneuerung**

In der Innenstadt wurden 1996 zwei Sanierungsgebiete („Innenstadt“ / 30 ha und „Petrikirchplatz“ / 22 ha) förmlich festgelegt. Das historische Stadtzentrum wurde nicht mit einbezogen, da man davon ausging, dass sich der Bereich am Markt und an der Breiten Straße aufgrund seiner bevorzugten Lage ohne den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes entwickeln würde. Diese Fehleinschätzung wurde korrigiert. Das neue Sanierungsgebiet Zentrum wurde im Januar 2005 förmlich festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Zentrums. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Festlegungen des Maßnahmenkonzeptes für das Sanierungsgebietes Zentrum.

### **Stadtumbau**

Mit der Erarbeitung des integrierten Stadtumbaukonzeptes wurde die Anpassung der Stadtentwicklungsplanung an die veränderten Rahmenbedingungen des Bevölkerungsrückganges und damit des wachsenden Wohnungsleerstandes eingeleitet. Ziel der gesamtstädtischen Konzeption ist es, trotz rückläufiger Einwohnerzahlen eine funktionsfähige, attraktive Stadt mit einer nachhaltig leistungsfähigen Wohnungswirtschaft zu erhalten.

Die Stadt Luckenwalde strebt eine Reduzierung des lokalen Wohnungsmarktes um bis zu 1.500 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahre 2015 an. Die Umstrukturierung des Wohnungsmarktes soll „stadtverträglich“ erfolgen und dazu beitragen, erforderliche Aufwertungen nachhaltig zu unterstützen.

Auch das Stadtumbaukonzept räumt der Innenstadtentwicklung höchste Priorität ein; aus diesem Grund sollen die Stadtquartiere „Zentrum“, „Karree“ und „Dahmer Straße“ zu Handlungs- und Förderschwerpunkten - insbesondere der Aufwertung (Erhaltungsgebiete mit Priorität) - deklariert werden. Zum Maßnahmenprogramm innerhalb der Erhaltungsgebiete mit Priorität gehört auch die Nutzung des Verdichtungspotentials. Damit soll erreicht werden, dass die zwar schleppende, aber konstant vorhandene Nachfrage nach sanierten oder neuen Wohnungen des mittleren bis gehobenen Standards bedient wird

Seit 2002 wird der Stadtumbauprozess, der die gesamte Stadt einbezieht, im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost gefördert.

### **Gemeinschaftsinitiative URBAN**

Ein weiteres wichtiges Programm zur Umsetzung der Stadtentwicklungsplanung ist das EU-Programm Gemeinschaftsinitiative URBAN II, in das die Stadt Luckenwalde im Jahre 2001 aufgenommen wurde. Ein Entwicklungsschwerpunkt dieses Programms ist die „Sanierung veralteter Infrastruktur, Stärkung der Stadtstruktur, Verbesserung der Umweltqualität“. Ziel der entsprechenden Maßnahmen ist die Nutzbarmachung insbesondere innerstädtischer Entwicklungspotenziale zur Förderung der wirtschaftlichen Wiederbelebung der Stadt insgesamt und zur Stärkung der Innenstadt als dem zentralen Bereich des wirtschaftlichen

und kulturellen Lebens der Stadt im Besonderen. Das Wettbewerbsgebiet liegt am Schwerpunktbereich des Urban-Programms. Die u.a. mit Stadtumbau kumulierten Urban-Projekte „Neugestaltung des Nutheparks“ , Sanierung des Heimatmuseums (Markt 11), „Kultur- und Begegnungsstätte am Markt (Markt 12a), Musik- und Kulturzentrum Alhambra (Markt 16), Multifunktionaler Gewerbehof (Trebbiner Straße 15) und weitere Freiflächengestaltungen am südlichen Rand des Stadtkerns (Zinnaer Straße, Heidestraße) sind bedeutende flankierende Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtzentrums und des Wohnstandortes. Die Gestaltung des Straßenraumes Salzuffer Allee hat derzeit den Status eines Ersatzprojektes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die wesentlichen Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes planungsrechtlich gesichert werden

### **Fernwärmevorranggebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet „Innenstadt“. Für sanierungsbedürftige und neue Anschlüsse besteht grundsätzlich ein Anschlusszwang an das Fernwärmenetz.

### **Ehemalige Kriegsstätte**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines als ehemalige Kriegsstätte geschützten Gebietes. (Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 16.09.1993 i. V. m. der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumliche umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte – Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming vom 21.06.1994). Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten Gebeine von Kriegstoten gefunden werden. In diesem Fall ist die Arbeit sofort zu unterbrechen und die Polizei zu informieren. Auf die weiteren Bestimmungen wird verwiesen.

### **Grund- und Oberflächenwassermessstellen**

Im Planungsgebiet befinden sich

- eine Grundwassermessstelle („Feuerwache“; RW 45 80 375, HW 75 73 500) und
- eine Oberflächenwassermessstelle („Postbrücke“, RW 45 80 390, HW 75 73 520)

Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Landesumweltamt, Abtlg. Gewässerschutz / Wasserwirtschaft abzustimmen.

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Der Geltungsbereich umfasst sowohl Flächen, die im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen, als auch Flächen, die dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Zum Innenbereich zählen die überbauten Grundstücksteilflächen:

- am Markt
- an der Breiten Straße.
- sowie die zu Verfahrensbeginn bebauten Grundstücke Haag 6 – 9.

Auf diesen Flächen sind derzeit Vorhaben unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB zulässig.

Auch im Bereich der hinteren Grundstücksflächen waren oder sind bis in unterschiedliche Grundstückstiefe prägende Gebäude vorhanden, so beispielsweise die „Remise“ auf dem Grundstück Breite Straße 12 – 13, die Feuerwehr einschließlich Nebenanlagen und das ehemalige Kino auf dem Grundstück Breite Straße 8 – 9. Die Stellplatzanlagen reichten auf einzelnen Grundstücken (Breite Straße 5-6, Breite Straße 8-9) bis nahezu an die Nuthe. Auf mehreren Grundstücken waren noch Reste ehemaliger Bebauung (Fundamente,

Mauerwerksreste) vorhanden, die teilweise bis an die Nuthe heranreichten, und im Rahmen der Herstellung des Nutheparks entfernt wurden.

Östlich der Nuthe sind in den nutheseitigen Grundstücksbereichen wären aufgrund der vorhandenen Baugenehmigungen (Stellplätze) für die Grundstücke Breite Straße 5 – 6 und Breite Straße 8 – 9 auch auf den übrigen Grundstücken Stellplatzanlagen genehmigungsfähig. Diese Anlagen reichten über die vorgesehene Baufelder zwischen dem Nuthepark und der Erschließungsstraße hinaus bis weit in den Nuthepark hinein.

Durch den Bebauungsplan werden die für eine Zulässigkeit der geplanten Hochbaumaßnahmen zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Nuthepark erstmalig geschaffen.

### **Konzept Nuthegrünzug**

Im Rahmen des Förderprogrammes Interreg II C erstellte die Stadt Luckenwalde das Konzept eines stadtweiten Grünzugs entlang des die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchfließenden Flüsschens Nuthe und führte damit konzeptionelle Überlegungen weiter, die mindestens schon seit den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik waren. Erste Realisierungen erfolgten im Bereich des Nutheparks und im Bereich des Kreishauses. Die Fortführung des Nuthegrünzugs betrifft insbesondere auch das Bebauungsplangebiet.

## **II Planinhalt**

### **1 Intention der Planung**

Der Stadtteil Zentrum besitzt das Potential zu einem Stadtquartier mit einer hohen Nutzungsvielfalt. Gründe dafür sind die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, die zentrale Lage im Stadtgebiet bei gleichzeitig hohem Grünanteil und eine differenzierte, bauhistorisch wertvolle Bausubstanz.

Die Stärken des Gebiets sind:

- Konzentration stadt- und regionalbedeutender Einrichtungen wie öffentliche Verwaltung und Kultur
- wichtiger Arbeitsstandort
- hoher Anteil denkmalgeschützter und denkmalwerter Bausubstanz
- Potenzial an Flächen im Altbaubestand zur Verbesserung des Angebots Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie
- Potenzial hochwertiger Neubauflächen für die langfristige Entwicklung zur Erweiterung des Angebots Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Wohnen
- Potenzial an Grünflächen zur Verbesserung der Freiraumversorgung und Stadtbild
- gute Verkehrsanbindung
- Freiflächenpotenziale zur Neugestaltung des Straßenraumes inkl. Stellplatzanlagen und Straßengrün

Mit der Planung sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen Luckenwaldes durch Aufwertung der Innenstadt,
- Stärkung und Aufwertung des Stadtkerns (Bereich Breite Straße) durch Sicherung und Ansiedelung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und ggf. eines großflächigen Einzelhandelsstandortes / Kaufhauses sowie durch Sicherung des Standortes für öffentliche Einrichtungen (Rathaus und Museum),
- Stärkung der Wohnfunktion durch Inanspruchnahme bisher ungenutzter Grundstücksflächen im Blockinnenbereich für die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden in bevorzugter Lage am Nuthepark,
- Verbesserung der Erschließung der Grundstücke an der Breiten Straße durch Anlage einer rückwärtigen Erschließungsstraße,
- Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzangebotes für Bewohner, Kunden, Besucher und Beschäftigte,
- Schaffung und Sicherung einer Fußwegverbindung entlang der Nuthe zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Markt sowie Herstellung einer Fußwegeverbindung zwischen Bahnhof, Goethestraße, Volltuchgelände, Vorseithof / Kunsthalle, Nuthepark, Fußgängerzone Breite Straße durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen,
- Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des Nuthe-Grünzuges mit Öffnung des Blockinnenbereiches entlang der Nuthe als Teil der Entwicklung des Grünzuges im übergreifenden Zusammenhang,
- Aufweitung des Grünzuges im Blockinnenbereich zu einer attraktiven parkartigen Grünfläche mit hohem Erlebniswert in Verbindung zum Grünbereich am Haag. Anlage einer zusätzlichen Wasserfläche an der Nuthe, zusätzlicher Fußgängerbrücken .

#### Bebauung, Nutzung und Freiflächen

Die Planung sieht eine Unterteilung des Gebietes in verschiedene Zonen vor:

- Breite Straße :

Zur Stärkung der Versorgungsfunktion sollen im Bereich der Baulücke an der Breiten Straße Einzelhandelsbetriebe, ggf. ein großflächiger Einzelhandelsstandort bzw. ein Kaufhaus errichtet werden. Ferner sollen die bestehenden Geschäftsnutzungen und die Wohnnutzungen gesichert werden und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Die Bauhöhe soll vier Geschosse an der Breiten Straße nicht überschreiten. In den hinteren Grundstücksbereichen zwischen Breite Straße und Haag sollen in der Regel zwei Geschosse nicht überschritten werden. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Breite Straße 8-9 und 10; hier ist eine maximale Dreigeschossigkeit vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur des Bestandes wird teilweise eine größere Baudichte zugelassen als grundsätzlich für solche Gebiete vorgesehen.

Die Durchfahrten an der Breiten Straße sollen erhalten bleiben. Sie sind ein charakteristisches Element der historischen Baustruktur der Luckenwalder Innenstadt und dienen auch der Ausweitung geschäftlicher Nutzungen in die hinteren Grundstücksbereiche.

- Hintere Grundstücksbereiche Breite Straße:

Ebenfalls zur Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Stadtbereiches sollen die hinteren Grundstücksbereiche neue Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Um eine Konkurrenzsituation mit den Geschäften in der Breiten Straße zu vermeiden, sollen in den hinteren Bereichen jedoch vor allem Wohnhäuser entstehen. Die Anlage von öffentlich nutzbaren Stellplätzen dient auch insbesondere besserer Erreichbarkeit und damit der Stärkung des Einzelhandels.

- Ecke Breite Straße / Markt:

Dieser Bereich soll als Standort für öffentliche Einrichtungen gesichert werden und damit ebenfalls zu einer Belebung der Innenstadt beitragen. Neben dem Rathaus soll das

Museum an diesem Standort gesichert werden. Auf der derzeitigen Freifläche soll eine größere Anzahl von Stellplätzen angelegt werden, von der ein erheblicher Teil für die öffentliche Nutzung bereitgestellt werden soll.

– Ecke Haag / Markt:

Es ist erklärter Wille der Stadt, die Feuerwehr zu verlagern und den Standort der Feuerwehr für andere Nutzungen zugänglich zu machen. Vorgesehen an diesem Standort ist eine zwei- bis dreigeschossige Neubebauung für gemischte Nutzungen. Die derzeitige Nutzung der Fläche durch die Feuerwehr ist befristet bis zum Zeitpunkt der Aufgabe der Nutzung.

– Nuthe-Grünzug:

Der Nuthe-Grünzug soll gesichert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Er spielt eine wichtige Rolle bei der Weiterentwicklung der Fußwegeverbindungen der Stadt. So soll eine öffentliche Fußwegverbindung parallel zum Wasserlauf von der Rudolf-Breitscheid-Straße bis zum Markt / Ecke Haag sowie auch eine Verbindung zwischen der Breiten Straße und dem Bahnhof geschaffen werden. An der Südostseite der Nuthe zwischen der Straße am Markt und der Remise soll entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein öffentlicher Park angelegt werden. Im Rahmen der Gestaltung der Parklandschaft sind u.a. die Anlage einer teichartigen Wasserfläche in Verbindung mit der Nuthe, eine leichte Anhebung des Wasserspiegels durch Stauwehre, die Abflachung von Uferböschungen und mindestens eine weitere Brückenverbindung zum Haag vorgesehen. Unter Einbeziehung von Teilen der historischen Bausubstanz soll eine Freiraumarchitektur am öffentlichen Grünbereich entwickelt werden (Schlauchturm).

Weitere Gestaltungsziele sind die Sicherung des Platzes am Brunnen (ehem. Kariedelbrunnen) und die Anlage eines Weges zwischen der bestehenden Fußgängerbrücke, dem Brunnen und dem Markt sowie die Anlage eines Vorplatzes gegenüber dem Vierseithof.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Blockinnenbereiches soll über eine Stichstraße vom Markt bis zum künftigen Einzelhandels- bzw. Kaufhausstandort als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Öffentliche Stellplätze sollen im Hofbereich des Rathauses und des Museums sowie im Bereich der Erschließungsstraße angelegt werden, private Anwohnerstellplätze sollen weiterhin auf den eingefriedeten Teilen der privaten Grundstücke untergebracht werden.

Die übrigen Gebiete sind über vorhandene Straßen erschlossen (Breite Straße und Markt).

#### Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den vorhandenen Straßen. Über die neue Erschließungsstraße werden die notwendigen Leitungen für die neuen Baufelder verlegt werden. Zur Versorgung von Baufeldern, die nicht direkt an öffentliche Straßen anschließen bereitet der Bebauungsplan die Belastung der Flächen mit den erforderlichen Leitungsrechten vor.

### **Umweltbelange, Eingriff-Ausgleichbilanz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die notwendigen Arbeitsschritte eines Grünordnungsplanes durchgeführt. Einzelne Bestandteile, wie die Biotopkartierung wurden nach fünf Jahren wiederholt, will die ursprünglichen Ergebnisse sich als nicht mehr aktuell herausgestellt haben.

Das Plangebiet liegt im wesentlichen im beplanten Innenbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen kaum über das gemäß § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß hinaus. Dafür werden für größere Flächen die bisher zulässige bauliche Nutzung eingeschränkt. Daher ist – auch in Auswertung des Grünordnungsplanes aus dem Jahr 1998

– eine verbal-argumentative Auseinandersetzung mit der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik ausreichend.

Zusätzliches Baurecht schafft der Bebauungsplan im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und in der Teilfläche 5 des Mischgebietes. Bei diesen Flächen handelt es sich baurechtlich derzeit um die größtenteils aus Betonplatten bestehende Erschließungsstraße und um Flächen, bei denen es sich gemäß gültiger Baugenehmigungen um private Stellplätze handelt (Breite Straße 5 – 6, Breite Straße 8 – 9). Insofern findet im planungsrechtlichen Sinn keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden statt. Darüber hinaus würde die Inanspruchnahme bislang nicht bebaubarer Flächen ausgeglichen werden durch die Aufhebung des Baurechtes für die Grundstücke Haag 6 – 9, für die Einschränkung des Baurechtes und die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Grundstücks Breite Straße 12 – 13 und im Bereich der Feuerwehr, sowie die Aufhebung des Baurechtes für Teile der Stellplatzflächen auf den Grundstücken Breite Straße 5 – 6 und 8 – 9.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und der Teilfläche 5 des Mischgebietes ist der Versiegelungsgrad etwas höher als in dem Bereich der nur gering versiegelten Stellplatzflächen. Daher erscheint die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 (Pflanzung eines Obstbaumes je 60 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche) gerechtfertigt.

Bei der Herstellung des Nutheparks konnten wesentliche Bestandteile des vorhandenen Baumbestandes erhalten bleiben. Einzelne Bäume mussten dem Teich bzw. der Renaturierung des Nutheufers weichen. Einige Bäume wurden aus Vitalitätsgründen bei der Herstellung des Nutheparks gefällt. Die aus Vitalitätsgründen erfolgten Baumfällungen wurden nach Baumschutzverordnung ausgeglichen. Dies gilt auch für die Baumfällungen, die zur Renaturierung des Nuthelaufes erforderlich waren. Diese werden nicht nur durch die Ersatzpflanzungen aufgewogen, sondern waren auch Voraussetzung für die Renaturierungsmaßnahmen und trugen damit wesentlich zu einer Aufwertungsmaßnahme bei.

Als besonderer Einzelbaum soll eine Hängebirke (*Betula Pendula*) im Bereich der Feuerwehr erhalten bleiben.

## **Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege**

Abgeleitet aus den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 BNatSchG und gem. § 1 BbgNatSchG sowie aus der Bestands- und Konfliktanalyse lassen sich für das Plangebiet die folgenden Ziele ableiten:

- Aufwertung des Bereichs entlang der Nuthe zu einem öffentlichen Park als Bestandteil des Nuthe-Grünzugs
- Pflege und Entwicklung des Nuthelaufes zu einem naturgemäßen Bachlauf: Die Böschungen entlang der Nuthe und dem Nutheteich sind zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers zu erweitern.
- Die Vegetationsbestände an der Nuthe werden als Lebensräume freilebender Pflanzen und Tiere von jeglicher Bebauung freigehalten und dauerhaft für Naturschutz und Landschaftspflege gesichert.
- Der Baumbestand des Nuthe-Grünzuges wird durch die Neupflanzung von standort- und florengerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt. Das charakteristische Landschaftsbild des Nuthe-Grünzuges bleibt erhalten und wird mit dem Ziel einer naturnahen Grünfläche entwickelt.
- Durchgrünung des Plangebietszentrums (u.a. durch Anlage eines Baumschirmes über den neuen Stellplatzanlagen und Pflanzbindungen für private Grundstücke)

- Anpassung der neuen Bebauung durch offene Bauweise und die gezielte Auswahl baumfreier Bereiche.
- Die neuangelegten Pflanzungen werden durch fachgerechte Pflege dauerhaft erhalten.

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes werden insbesondere folgende Maßnahmen ergriffen:

Schutz des Baumbestandes / Lebensräume für Flora und Fauna:

- Der Vegetationsbestand wird fast vollständig erhalten.
- Die Allee zwischen Haag und Nuthe sowie die Bäume an der Nuthe werden im Rahmen der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche geschützt.

Baumschutz während der Bauarbeiten

- Komplette Schutzzäunung für die öffentliche Grünfläche.
- Schutzzäunung des gesamten Kronentraufbereiches der zu erhaltenden Einzelbäume.
- Die für die notwendige Baustelleneinrichtung und Baustellenzufahrten dürfen keine Gefährdung des Baumbestandes nach sich ziehen. Die notwendigen Trassen sind vor Baubeginn abzustecken, abnehmen zu lassen und bis zur Abnahme einzuhalten.

Pflege und Entwicklung des Baumbestandes

- Notwendig werdende Neu-/Nachpflanzungen sind in der bestehenden zweireihigen Anordnung der Allee zwischen Nuthe und Haag mit Linden (H, 4 x v, StU 20/25) zu ergänzen.
- Baumsanierung durch helfende und nachsorgende Maßnahmen an Baum und Baumumfeld zur Wiederherstellung der langfristigen Gesundheit und Verkehrssicherheit: Kronenpflege, Kronenschnitt, Wundversorgung, Bodenverbesserung durch Bodenlockerung, Belüftungsmaßnahmen, Erstellung eines Düngeplans auf Grundlage einer Bodenanalyse zur Optimierung und langfristigen Sicherung der Nährstoffversorgung.

Bodenschutz:

- Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Benutzung der vorhandenen / neuen Zufahrten als Baustraßen. Verdichteter Boden (im Bereich von Zufahrten / Lagerflächen) ist zu lockern.
- Stellplätze und Zufahrten sowie Erschließungswege sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit dauerhaft unterbinden sind nicht zulässig.
- Allein für den Feuerwehreinsatz notwendige Zufahrten sind als befahrbare Rasenflächen auszubilden.

Grundwasserschutz:

- Alles auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, ist in gesonderten, geeigneten Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.
- Alle Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkplatzflächen und befestigten Flächen allgemein sind über eine flächenhafte und dezentrale Versickerung in Wiesenmulden bzw. Muldenrigolen erst durch die belebte Bodenschicht zu reinigen bevor sie dem Grundwasser und / oder der Nuthe bzw. dem Nutheteich zugeführt werden.
- Die direkte Einleitung des Niederschlagswassers der Verkehrs- und Parkplatzflächen ist nicht zulässig. Damit kann eine nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden werden.

- Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz des Grundwassers und des Bodens auf die Verwendung von Bioziden und chemischen Düngemitteln zu verzichten.
- Zur Vermeidung der Grundwassergefährdung sind bei allen Baumaschinen Auffanggefäße für Treibstoffe zu verwenden.

Sicherung der Freiflächen:

- Nicht bebaute und begrünte Flächen sind dauerhaft von weiterer Bebauung freizuhalten.

Sicherung der Erholungsfunktion:

- Alle Bauarbeiten sind mit geräuscharmen, neuwertigen Maschinen durchzuführen um die Lärmbelästigung der Anwohner auf ein Minimum zu reduzieren.

Nuthelauf

- Sohlschwellen sollen eine ständige Durchleitung von Nuthewasser, insbesondere bei Niedrigwasser, durch das Sammelbecken, den Nutheteich gewährleisten. Anlagen zur Sedimentabscheidung sind vorzusehen. Staustufen, die einer hydraulischen Durchgängigkeit entgegenstehen, sind unzulässig.
- Der neu anzulegende Teich soll durch einen oberirdischen Zu- und Abfluß direkt aus der Nuthe gespeist werden. Der Wasserstand des Teiches wird über zwei Stauwehre, die in Verbindung mit den neuen Brücken zu erstellen sind, reguliert.
- Im Bereich der Wehre und / oder Sohlschwellen sind Bauwerke aus Ortbeton zulässig. In den naturnahen Uferbereichen ist die Uferbefestigung mit ingenieurbioologischen Baumaßnahmen zu gewährleisten (insbesondere Holz, Steinschüttung, Lebendverbau. Die Abdichtung erfolgt mit Tonschlag, 2-lagig.
- Eine Fachplanung für wasserbautechnische Maßnahmen ist vorzusehen.

## **Übernahme von Darstellungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan**

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Darstellungen zur Eingriffskompensation, -vermeidung und -minimierung wurden soweit erforderlich als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Abgewichen wurde von den Darstellungen des Grünordnungsplanes in einem Punkt:

Bei der Bemessung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen war im Grünordnungsplan enthalten, dass pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Baumpflanzung vorzusehen sei. Demgegenüber wird im B-Plan festgesetzt, dass pro 60 m<sup>2</sup> Versiegelung auf den Grundstücken ein Baum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die Höhe des Ausgleichs an die Schwere des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt anhängig zu machen und nicht von der Größe eines Grundstückes. Im Ergebnis entspricht die bei einer maximal möglichen Versiegelung erforderliche Zahl der anzupflanzenden Bäume den Darstellungen des Grünordnungsplanes.

## **Kompensation der Eingriffe**

Nach dem Grünordnungsplan (Stand: 24.02.2000) können durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna vollständig kompensiert werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass der Bebauungsplan

Für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung ist festzustellen, dass durch die Ausweisung des Nutheparkes als öffentliche Grünfläche die Erholungsnutzung und Erlebbarkeit erstmalig möglich wird.

## 2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan schafft die wesentlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines der wesentlichsten Ziele der Stadtentwicklung, der funktionellen und gestalterischen Aufwertung der Innenstadt. Er bereitet die Grundlagen für einen der wichtigsten Abschnitte des Nuthegrünzuges und trägt so bei zur Umsetzung eines langfristigen, jahrzehntealten Zieles der Stadtentwicklung, der Herstellung eines stadtweiten Grünzuges entlang der Nuthe. Durch die Herausbildung einer den höchsten gestalterischen Ansprüchen genügenden Parkanlage im Herzen der Stadt trägt der Bebauungsplan auch zur städtischen Identitätsbildung bei und entspricht den wesentlichen Zielen des Stadtumbauprogrammes und des URBAN-Programmes.

## 3 Wesentlicher Planinhalt

### Art der baulichen Nutzung

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Breite Straße erfolgt die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes** zum Neubau von Wohnhäusern und der Teilfläche 5 des Mischgebietes zum Neubau eines Gebäudes mit gemischter Nutzung auf bisher im wesentlichen durch die vorhandene private Erschließungsstraße belegten Grundstücksflächen. Ziel ist es, im zentralen Bereich von Luckenwalde das Wohnen zu fördern und Verdichtungspotentiale zu nutzen. Dementsprechend sind im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Anlagen von Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesen Baugebieten nicht zulässig.

Die Festsetzung des **Mischgebietes in den Teilflächen 1 - 5** dient im wesentlichen der Sicherung und Entwicklung der derzeitigen Funktion des Gesamtgebietes mit einer Mischung aus Einzelhandel und Wohnen; es handelt sich um überwiegend bebaute Bereiche. Die Festsetzung soll die Versorgungsfunktion der Innenstadt und ihre Bedeutung als Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie das innerstädtische Wohnen sichern und stärken. Dementsprechend sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sind in Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, nicht zulässig.

Der Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt dient in besonderem Maße die Festsetzung des **Kerngebietes** an der Breiten Straße. Diese Festsetzung soll die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes bzw. eines Kaufhauses und von Einzelhandelsgeschäften ermöglichen und damit die Herausbildung eines Gegenpols zu den Versorgungseinrichtungen am Stadtrand unterstützen. Es wird davon ausgegangen, dass ein solcher Standort wesentlich zur Förderung des Einzelhandels in der Breiten Straße insgesamt beiträgt. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unzulässig.

Der Standort des Rathauses und des Heimatmuseums wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „**Verwaltung, Museum**“ festgesetzt.

### Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutende Eigenart des Gebietes erhalten werden. Neue Gebäude sollen sich im Maß der Nutzung (Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, Höhe der baulichen Anlage, Geschosshöhe etc.) weitgehend in den Bestand einfügen.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Geschossflächenzahl von 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Dichte für die allgemeinen Wohngebiete wird insbesondere durch die direkte Lage der Wohngebiete am Nuthe-Grünzug ausgeglichen.

Für die **Mischgebiete** Nr. 1, 3 und 5 wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt.

Für das Mischgebiet Nr. 4 erfolgt keine Festsetzung einer GRZ oder GFZ. Diese Abweichung von den anderen Mischgebieten ergibt sich aus der besonderen Situation: Es handelt sich hier um die unter Denkmalschutz stehende Remise; der Baukörper füllt die nach der Planung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche fast völlig aus, durch eine Baulinie wird der vorhandene Baukörper bzw. durch Abriss reduzierte Baukörper der Remise festgesetzt, die vorhandene 2-Geschossigkeit wird übernommen.

Die Baulinien im Mischgebiet Nr.1 umfassen den Bereich des Schlauchturmes, der nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung durch die Feuerwehr als Teil der historischen Bausubstanz zu einer Freiraumarchitektur am öffentlichen Grünbereich entwickelt werden soll.

Die Geschossflächenzahl der Mischgebiete Nr. 2, 3 und 5 wird mit maximal 1,6 festgesetzt. Im Mischgebiet Nr.1 wird die Geschossflächenzahl auf max. 1,2 festgesetzt.

Die Überschreitung der gemäß BauNVO maximal zulässigen GFZ von 1,2 ist gerechtfertigt durch den Bestand und die Zielsetzung, die besondere Eigenart der städtebaulichen Struktur zu erhalten.

Mit der hohen Ausnutzung dieser Grundstücke soll die städtisch / dichte Siedlungsstruktur erhalten werden und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermindert werden. Die Überschreitungen werden insbesondere durch die angrenzende Grünfläche des Nutheparks ausgeglichen. Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Für das **Kerngebiet** wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt; die Geschossflächenzahl soll hier maximal 1,8 betragen.

Für die **Flächen für den Gemeinbedarf** wird keine GRZ und GFZ festgesetzt. Hier wird im Wesentlichen der denkmalgeschützte Bestand durch die Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

– Geschossigkeit

Für das Mischgebiet Nr. 1 wird eine Geschossigkeit von mindestens zwei und maximal drei festgesetzt. Die Geschossigkeit innerhalb der Mischgebiete Nr. 2 an der Breiten Straße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt und soll direkt an der Breiten Straße bis zu einer Grundstückstiefe von 20 Metern mindestens zwei und maximal vier Geschosse betragen. In den dahinterliegenden Grundstücksbereichen wird für die Gebiete Nr. 3 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Für das Kerngebiet wird bis zu einer Grundstückstiefe von 20 Metern von der Breiten Straße aus eine Geschossigkeit von maximal vier Geschossen festgesetzt. In dem dahinterliegenden Grundstücksbereich wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Mit diesen differenzierten Festsetzungen soll die vorhandene städtebauliche Struktur erhalten bzw. ergänzt werden.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine maximale Geschossigkeit von drei Geschossen festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet das Baufenster im Bereich Breite Straße 8/9, hier wird eine Geschossigkeit von mindestens zwei und maximal drei festgesetzt. Damit soll die der innerstädtischen Lage angemessene Dichte sichergestellt werden.

Mit diesen Festsetzungen wird einer Einfügung möglicher Neubauten in das vorhandene Stadtbild Rechnung getragen und es wird die städtebaulich gewünschte Dichte durch die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit erreicht.

Im Plangebiet ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der nicht über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat.

## **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

### – Bauweise

Um ein aufgelockertes Ensemble aus Gebäuden mit stadtvillenartigem Charakter und mit hohem Wohnwert als Parkrandbebauung realisieren zu können wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Bauweise aus Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt,.

Für die Mischgebiete Nr. 2 und 3 sowie für das Kerngebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit soll die historische städtebauliche Struktur erhalten bzw. im Bereich der derzeitigen Baulücke Breite Straße 12 / 13 wiederhergestellt werden. Für die Mischgebiete Nr. 1 und 5 wird demgegenüber eine offene Bauweise festgesetzt.

### – Baugrenzen und Baulinien

Um die erhaltene historische städtebauliche Struktur zu erhalten, werden an der straßenorientierten Seite der Grundstücke zur Breite Straße und zum Markt jeweils Baulinien festgesetzt. Ziel ist die Einhaltung der historischen Bauflucht, die ein besonderes städtebauliches Merkmal der Luckenwalder Innenstadt ist.

Weiterhin werden der Schlauchurm und die gemäß denkmalpflegerischem Sanierungskonzept zu erhaltenden Teile der Remise durch Ausweisung von baukörperumgrenzenden Baulinien als historische Gebäude gesichert.

Für die hinteren Grundstücksbereiche der Mischgebiete wurden Baugrenzen festgesetzt, die vorhandene Bebauung wurde berücksichtigt.

Für die allgemeinen Wohngebiete wurden Baugrenzen festgesetzt. Damit soll ein gestalterischer Spielraum für Neubauten geschaffen werden, der auch aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

### – Durchfahrt

Für das Grundstück Breite Straße 12-13 wird für die Durchfahrt zur Breiten Straße eine Mindesthöhe von 6,0 Metern (lichte Höhe) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen; mit ihr soll die offene Verbindung zwischen dem Nuthepark und der Fußgängerzone Breite Straße betont werden.

## **Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Stellplätze**

### Erschließung

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen (Markt und Haag) werden als Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dienen vor allem dem Durchgangsverkehr und der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Zur Erschließung des inneren Plangebietes ist die Anlage einer Stichstraße vorgesehen. Sie führt westlich vom Standort des Heimatmuseums in den Innenbereich des Plangebietes und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit sollen die vom Fahrverkehr ausgehenden Belastungen in diesem Bereich gemindert werden.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im weiteren Verlauf dieser Stichstraße erfolgt im Bereich des Kerngebietes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen Kerngebiet und MI 4 (Remise) die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Fläche mit der Kennzeichnung „b“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Im Teilgebiet 1 des Mischgebietes erfolgt zwischen der Stichstraße und der öffentlichen Parkanlage die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten. Die Fläche mit der Bezeichnung „d“ ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das festgesetzte Gehrecht dient vor allem der verbesserten Durchwegung des Gebietes und der verbesserten Erreichbarkeit des Nutheparkes und der Fußgängerzone. Es dient ferner der Realisierung der angestrebten Fußwegeverbindung zwischen Breite Straße, Nuthepark, Vierseithof, Volltuchgelände, Goethestraße und Bahnhof.

#### Stellplätze

Der Bauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung: Im Geltungsbereich des Bauungsplanes treten die örtlichen Bauvorschriften über den Nachweis der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) außer Kraft. Die Zahl der notwendigen Stellplätze entspricht der Zahl der innerhalb der Grundstücksfläche maximal möglichen Stellplätze. Die maximal für Stellplätze verwendbare Fläche ergibt sich aus der Grundfläche, die gemäß festgesetzter GRZ in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO – abzüglich der Grundfläche der vorhandenen und geplanten Bebauung – für die Herstellung von Stellplätzen zur Verfügung steht.

Die textliche Festsetzung reduziert die Zahl der notwendigen Stellplätze auf die tatsächlich auf den Grundstücken herstellbaren. Die Rechtsgrundlage hierfür ist § 81 Abs. 4 BbgBO, der die unterschiedliche Festsetzung der Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze und die Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen erlaubt, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Die Festsetzung dient dem Ziel der Stärkung der Innenstadt und ist wirtschaftspolitisch damit begründet, dass die ansässigen Eigentümer vor dem Hintergrund ausreichender Stellplätze im öffentlichen Raum nicht mit unverhältnismäßigen Forderungen nach der Herstellung oder Ablöse faktisch nicht benötigter Stellplätze belastet werden sollen.

Zur Bereitstellung von öffentliche Stellplatzflächen wird der gesamte Hofbereich des Museums und des Rathauses Bestandteil der Straßenverkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Die Hofflächen bieten Raum für die Anordnung von ca. 70 öffentlichen Stellplätzen.

Weitere Stellplatzkapazitäten liegen im Bereich der privaten Bauflächen. Hier ist zunächst der Bedarf der Anlieger und Nutzer zu decken. Durch die vorgegebene Anordnung der Parkflächen direkt an der neuen Erschließungsstraße werden zusätzliche Erschließungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken minimiert. Neben der Versorgung der Anwohner des Gebietes dienen die Stellplätze den Besuchern bzw. Kunden der Geschäfte und der Verwaltung an der Breite Straße.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur zulässig zwischen der Begrenzungslinie der neuen Erschließungsstraße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; selbständige Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Weitere öffentliche Parkplätze zur Versorgung der Innenstadt befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt wird somit sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Bedarfsdeckung im öffentlichen und privaten Raum zu realisieren sind. Da der

Innenstadtbereich besondere Anforderungen zum Thema Stellplatzbedarf und Erreichbarkeit aber auch Anzahl und Ausgestaltung (etc. s.o.) im sensiblen Stadtraum stellt, verzichtet der Bebauungsplan auf weitergehende Festsetzungen. Kapazitäts- und Umsetzungsplanungen sollten durch das zu erarbeitende Stellplatzkonzept der Stadt Luckenwalde unter Einbeziehung des stadträumlichen Kontextes vorbereitet und konkretisiert werden.

## **Öffentliche Grünflächen**

Die Grünflächen des Nutheparks werden entsprechend dem Ziel ihres weitgehenden Erhaltes und ihrer Entwicklung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt.

## **Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Als Ausgleich für den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen, ferner Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt. Die Maßnahmen basieren auf der Eingriff-Ausgleichbilanz des Atelier Loidl (Landschaftsarchitekten) vom 24.02.2000 zu diesem Bebauungsplan bzw. zum Bebauungsplan Nr. 12/94 Nuhe-Innenstadt (Entwurf). Entsprechende Festsetzungen: Im Allgemeinen Wohngebiet und in der Teilfläche 5 des Mischgebietes sind an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche Hecken mit bis zu 1,5 m Höhe anzulegen. Zu verwenden sind dabei Pflanzen der Pflanzenliste. Je laufendem Meter sind 2,5 Sträucher zu pflanzen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur Hecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleich je angefangene 60 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein floren- und standortgerechter Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Kann die Anpflanzung nicht auf dem Grundstück erfolgen, ist sie ersatzweise auf Grundstücken innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Zentrum“ oder der Stadtumbauegebiete Luckenwaldes durchzuführen, deren Bebauung im Rahmen des Stadtumbauprogrammes zurückgebaut wird. Diese Maßnahmen führt die Stadt Luckenwalde auf Kosten der entsprechenden Grundstückseigentümer durch.
- Auf öffentlichen und privaten zusammenhängenden Stellplatzflächen () von mehr als drei Stellplätzen sind je vier Stellplätze ein kleinkroniger Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist über Vegetationsflächen dezentral zu versickern.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgrund § 89 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine max. Firsthöhe von 12,5 m zulässig. Eine Ausnahme bildet der Teilbereich des Grundstückes Breite Straße 8/9. Hier ist eine maximale Traufhöhe von 9,5 m und eine max. Firsthöhe von 15,5 m zulässig. Für den Teilbereich 5 des Mischgebietes erfolgt die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 9,5 m und eine max. Firsthöhe von 15,5 m. Höhenbezugspunkt ist das jeweilige umliegende Gelände (s. textliche Festsetzung).

Im Allgemeinen Wohngebiet soll durch die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern und Pultdächern mit Dachneigungen zwischen 40 und 45° sowie Tonnendächern die beabsichtigte städtebauliche Aufgelockertheit unterstützt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 14 m durch Fassadenrücksprünge etwa in der Gebäudemitte zu gliedern. Diese Rücksprünge müssen sich über die gesamte Fassadenhöhe erstrecken und eine Tiefe von mindestens 0,5 m und eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Ausgestaltung der Einfriedungen zum öffentlichen Nuthepark zum Straßenraum der neuen Erschließungsstraße (Heckenpflanzungen im WA , MI 5).

## **Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

Die Baudenkmale und die Wasserfläche der Nuthe werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **III Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **Planerische Auswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden wichtige Ziele der Stadtentwicklung verfolgt. Zum einen wird ein Beitrag geleistet zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel, die Entwicklung des Nuthe-Grünzuges zu einer durchgehenden Grünverbindung und die Schaffung innerstädtischen Wohnraums.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in Teilbereichen des Plangebietes über das heute zulässige hinausgehende Versiegelungen bzw. Eingriffe im Sinne des Naturschutzes ermöglicht. Diese Eingriffe werden durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen, z.B. durch das Anpflanzen von Bäumen und die Entwicklung des Nutheparks. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher werden weitestgehend erhalten.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen zur Errichtung zusätzlicher Gebäude. Darüber hinaus ist die Anlage von Straßen, Wegen und Stellplätzen und die Herstellung des Park vorgesehen. Durch die entsprechenden Baumaßnahmen ist mit zeitlich befristeten Beeinträchtigungen der Lebensqualität im Plangebiet und angrenzenden Bereichen zu rechnen.

Durch die zusätzlichen Wohngebäude und die Anlage der Straßen im Plangebietsinneren kommt es in diesem Bereich zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen durch Anlieger und Besucher der Innenstadt. Durch die Festsetzung von verkehrsberuhigten Straßen und einer entsprechenden Gestaltung des Straßenraumes werden diese Beeinträchtigungen reduziert bzw. auf das absolut Unvermeidbare beschränkt.

Weitere Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der persönlichen Lebensumstände sind derzeit nicht erkennbar.

Eine gesetzliche Bodenordnung ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden.

Es sind Ausgaben erforderlich für den Erwerb der geplanten öffentlichen Grünfläche und der Anlage von Straßen, der Errichtung von Brücken und der Steganlage im südlichen Plangebiet.

## **IV Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschlussvorlage Nr. 0105/94 am 3.5.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/94 „Nuthe-Innenstadt“ beschlossen. Die amtliche

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gleichzeitig mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. 21/98 vom 14.10.1998 auf Seite 10. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 29.10.1998 im Konferenzraum der Stadtverwaltung, Theaterstraße 16d in 14943 Luckenwalde, im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Darüber hinaus bestand vom 30.10.1998 bis zum 13.11.1998 die Gelegenheit, die Planunterlagen im Stadtplanungsamt einzusehen und Anregungen und Bedenken zu äußern.

Am 11.5.1999 beschloss die Stadtverordnetenversammlung (Beschlussvorlage Nr. 3109/99) den Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.06.1999 bis zum 16.07.1999. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11/1999 am 2.6.1999 auf Seite 5.

Aufgrund von Planänderungen fasste die Stadtverordnetenversammlung noch zwei weitere Male, mit Beschluss Nr. 3330/2000 vom 28.3.2000 und mit Beschluss Nr. 3483/2001 vom 27.3.2001, Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüsse. Eine öffentliche Auslegung erfolgte vom 29.5.2000 bis zum 30.6.2000. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 17.5.2000 im Amtsblatt Nr. 10/2000 auf Seite 13. Der Beschluss vom 27.3.2001 wurde aufgrund sich ändernder Planungsvorgaben nicht umgesetzt.

Am 12.1.2006 beschloss die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 4368/2006 die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12/94 „Nuthe-Innenstadt“ in die Bebauungspläne Nr. 12a/94 „Nuthe-Innenstadt Nord“ und Nr. 12b/94 „Nuthe-Innenstadt Süd“. Für den Bebauungsplan Nr. 12a/94 wurde gleichzeitig der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst. Die Teilung des Bebauungsplanes und die erneute öffentliche Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 2/2006 vom 8.2.2006 auf Seite 7 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.2.2006 bis zum 16.3.2006.

Das Verfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung durchgeführt.

## **V Anhang**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I, S. 267)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350)