

Stadt Luckenwalde
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 13/94 „Zapfholzweg I“

Begründung Stand 2.5.2006

Anlage 4 zur Beschlussvorlage Nr. 4424/2006

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Plangebiet.....	3
Altlasten	3
3. Planerische Ausgangssituation.....	4
Landes- und Regionalplanung	4
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	4
II. Planinhalt	5
1. Intention der Planung	5
Fachgutachten und Umweltbericht	6
Wesentlicher Planinhalt	6
Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz	6
Maß der baulichen Nutzung	6
Verkehr.....	6
Grundkonzept der landschaftsbezogenen Erschließung	7
Begrünungskonzept	7
III Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
IV Verfahren	8
V Anhang.....	8
Rechtsgrundlagen.....	8

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des vorher durch die ehemaligen GUS-Streitkräfte genutzte Gelände am Zapfholzweg (Größe 28,5 ha) im Rahmen einer Konversionsmaßnahme zu einem Gewerbepark mit dem Branchenschwerpunkt Biotechnologie.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 3.5.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/94 „Zapfholzweg I“ beschlossen.

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.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Luckenwalde.

Die großen Industrieanlagen der Vergangenheit haben sich vom Bahnanschluss abhängig entlang der Bahnstrecke entwickelt. Kleine Gewerbe- und Industriegebiete liegen in verstreuter Lage im gesamten Stadtgebiet.

Das Plangebiet wurde vollständig durch die GUS-Streitkräfte genutzt. Der Bauzustand der vorhandenen Gebäude ließ eine Fortsetzung der gewerblichen bzw. Wohnungsnutzung nur bedingt zu. Die Erschließung erfolgt über den neu ausgebauten Zapfholzweg. Zur Lagegunst des Gebietes trägt der unmittelbarer Anschluss des Zapfholzweges an die B101n bei.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von 28,5 ha. Es war zu Zeiten der militärischen Nutzung, abgesehen von Flächen am südlichen Rand und im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs, vollständig bebaut.

Im Norden grenzt es an das Gewerbegebiet „Am Frankenfelder Berg“. Der Bebauungsplan Frankenfelde Nr. 1 / Frankenfelder Berg setzt für die Flächen nördlich des Zapfholzweges Industriegebiet und Gewerbegebiet fest. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/94 „Zapfholzweg II“ an. Hier ist ebenfalls auf militärischen Konversionsflächen die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Südosten, durch Wald abgegrenzt, schließt sich das Gebiet der Weinberge an.

Die Planung muss das im Osten liegende Gebiet der Mülldeponie beachten und bezüglich sensibler Nutzungen einen entsprechenden Schutzabstand wahren. Der Abstand der bereits während der militärischen Nutzung entstandenen Wohngebäude beträgt zwischen 140 m und 180 m, zu den eigentlichen Schüttflächen der Deponie 160 m bzw. 200 m.

Altlasten

Im Rahmen der Vorplanung erfolgte eine detaillierte Altlastenuntersuchung. Die Ergebnisse sind in den planerischen Überlegungen dahin gehend berücksichtigt worden, dass Konflikte mit sensiblen Nutzungen ausgeschlossen werden können.

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

Im Rahmen des Kabinettsbeschlusses zur Neuausrichtung der Wirtschaftspolitik wurden 16 Kompetenzfelder und 15 Regionen festgelegt, in denen eine oder mehrere der definierten Kompetenzfelder verortet wurden. Ziel ist eine besondere Beförderung dieser Regionen. Die betrifft sowohl eine direkte Unternehmensförderung als auch die Verbesserung wirtschaftsnaher Infrastruktur sowie anderer Faktoren, die für die Entwicklung der Betriebe wichtig sind. Die Stadt Luckenwalde zählt mit den Kompetenzfeldern Automotive, Ernährungswissenschaft, Metallbe- und -verarbeitung sowie – wichtig im Zusammenhang mit den Planungszielen dieses Bebauungsplanes – Biotechnologie zu den Wachstumskernen Brandenburgs.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche und gemischte Baufläche dar. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche bzw. Fläche für die Forstwirtschaft dar. Die Abgrenzungen entsprechen denen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde entwickeln und entsprechen den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

II. Planinhalt

1. Intention der Planung

Die Entwicklung der Biotechnologie am Standort Luckenwalde erfolgt(e) in Übereinstimmung mit Grundsätzen und Zielstellungen des Landesentwicklungskonzepts. Mit herkömmlichen Gewerbeparks bzw. -flächen erschien eine wirtschaftliche Umstrukturierung und Wiederbelebung der Region nicht erreichbar. Mit dem Vorhaben entstehen Rahmenbedingungen, um Entwicklungsimpulse aus dem Metropolenraum Berlin / Potsdam in die Tiefe des Landes zu übertragen und perspektivisch die Formulierung eines innovativen Klein- und Mittelstandes anzustoßen. Im Plangebiet werden vorrangig Unternehmen in biotechnologischen, artverwandten sowie unterstützenden Dienstleistungsbereichen tätig sein.

Durch eine Rahmenplanung wurden die Möglichkeiten der Weiternutzung von Infrastruktureinrichtungen und Gebäuden aus der Zeit der militärischen Nutzung untersucht. Der Rahmenplan entwickelte die Vorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Ziele und Zwecke der Planung lassen sich im einzelnen wie folgt beschreiben:

- a) Im Osten des Geländes der bisherigen Kasernenanlage ist der Erhalt der bereits vorhandenen Wohnbebauung und deren Ergänzung vorgesehen, wobei das Wohngebiet in seiner Einordnung als Mischgebiet auf die angrenzenden, wenn auch durch einen Grünzug getrennten Gewerbegebiete Rücksicht nehmen muss, da das vorrangige Ziel die Entwicklung des Biotechnologie-Parks ist.
- b) Die Zulässigkeit von Wohnbebauung dient einerseits der Nachnutzung vorhandener Wohnanlagen der ehemaligen Kasernenanlagen, andererseits soll den Mitarbeitern des Biotechnologieparks die Möglichkeit zum Bau von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Damit wird der Forderung nach arbeitsplatznahen Wohnraumangeboten entsprochen.
- c) Die gewerbliche Nutzung soll erhalten und gesichert werden.
- d) Um die angrenzende Wohnbebauung bzw. die Wohnbauflächen ausreichend zu schützen, werden die Teilflächen des Gewerbegebietes nach zulässigem Emissionsverhalten gegliedert.
- e) Insgesamt soll das Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung entlang dem Zapfholzweg eingebunden werden.
- f) Wesentlicher Bestandteil des Planes ist die Durchgrünung des zu Verfahrensbeginns fast vollständig versiegelten Kasernengeländes und die Umsetzung eines koordinierten Rad- und Fußwegekonzeptes unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer und grünordnerischer Aspekte.
- g) Das Plangebiet wird durch eine zentrale Zufahrt an den Zapfholzweg angebunden.

Fachgutachten und Umweltbericht

Für das Plangebiet wurden ein Grünordnungsplan und eine Altlastenuntersuchung erarbeitet.

Wesentlicher Planinhalt

Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund ihrer speziellen Nutzungsart in einem Biotechnologie-Park passen. Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs wurden im Zentrum des Gebietes Nutzungen geplant, die in jeder Form die Entwicklung eines Biotechnologieparks fördern können. Da im Osten des Biotechnologieparks die vorhandene Wohnbebauung erweitert werden soll, ist es notwendig, diese Nutzungen nutzungsunschädlich gegeneinander abzustufen. Im Bebauungsplan ist daher auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO eine Baugebietsgliederung durchgeführt worden. Die Gliederung erfolgt in Abstandsklassen, wobei Abstände der jeweiligen Gewerbegebiete zu den Mischgebieten verringert eingesetzt werden dürfen, da es sich nicht um ein reines Wohngebiet handelt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der BauNVO für die zulässigen Grundflächenzahlen werden nicht vollständig ausgeschöpft, um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Die Errichtung eines den modernen Anforderungen entsprechenden Gewerbegebietes erfordert, dass das bisher fast vollständig versiegelte Gelände einer Grüngliederung zugeführt und der bisherige Prozentsatz der Versiegelung nicht erhöht wird.

Innerhalb der festgesetzten Gliederung können auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teilgebiet zulässig sind. Der Nachweis ist über ein Einzelgutachten zu führen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Gewerbegebiet wie folgt festgelegt:
Die zulässige Traufhöhe der zu errichtenden Anlagen und Gebäude beträgt im Mittel bei einer Zahl von drei Vollgeschossen 10,00 m über Erdgeschossfußboden und bei zwei Vollgeschossen bis zu 7,00 m über Erdgeschossfußboden. Für Laborgebäude und Technikhallen kann unabhängig von der Geschossigkeit ausnahmsweise eine bauliche Höhe von maximal 165 m zugelassen werden. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Vorderkante der straßenseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Verkehr

Das Erschließungssystem nimmt weitgehend Rücksicht auf die vorher vorhandenen Erschließungsachsen des ehemaligen GUS-Geländes, wobei eine Trennung zwischen den Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes und des Mischgebietes erfolgt. Die Abzweigung des das Mischgebiet erschließenden Straßenzuges erfolgt so früh, dass eine Mischung des Ziel- und Quellverkehrs der Gewerbegebiete mit denen der Mischgebiete nur in dem Bereich unmittelbar südlich der Einmündung in den Zapfholzweg erfolgt. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Straßenbereichen im südlichen Bereich wird

durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Zur Schonung der planungsrechtlichen im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung wird die Erschließungsstraße im Bereich der südlichen Mischgebietsfläche als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Das vorgesehene Geh- und Radwegekonzept wird durch die Festsetzung der dafür erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie teilweise durch Geh- und Fahrrechte gesichert. Einzelne dieser Wege sind aber auch Bestandteil der festgesetzten Grünfläche.

Grundkonzept der landschaftsbezogenen Erschließung

Im Rahmen einer Einbindung des Plangebietes in ein übergeordnetes Naherholungskonzept bzw. des Konzeptes einer Fuß- und Radwegeplanung bis zum Stadtkern Luckenwaldes kann eine durch eine Fuß- und Radweg begleitete Grünverbindung zwischen der nördlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplanbereichs erreicht werden. Die Begrünung dieses Fuß- und Radwegekonzeptes wird besonders verstärkt durch die Anlage 15 m breiter, mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzender und das Gewerbegebiet von den Mischgebieten trennender Grünstreifen. Der Anschluss des Fuß- und Radwegenetzes an das Gebiet der Weinberge werden Wegebeziehungen geschaffen, die insbesondere Naherholungszwecken dienen.

Begrünungskonzept

Im Grünordnungsplan wird festgehalten, wie die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im einzelnen zu bepflanzen sind. Im Grünordnungsplan werden auch die Baumpflanzungen zusätzlich bestimmt, die längs der Erschließungsstraßen angepflanzt werden sollen bzw. als prägende Einzelbäume oder Baumgruppen zu erhalten sind. Da der Grünordnungsplan nicht als Bestandteil des Bebauungsplanes festgeschrieben wird, werden die aus landschaftspflegerischer und grünordnerischer Sicht zur Kompensation des Eingriffes erforderlichen Maßnahmen und Pflanzgebote als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Grünordnungsplan enthält eine tabellarische Zusammenstellung der zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen hinsichtlich Stammumfang, Stammdurchmesser (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Grünordnungsplanes)

Zusätzlich wird im Bebauungsplan ein vorhandener mit Trockenrasen bedeckter Bunker nach Entfernung der Kopfbauten zum Rückzugsbereich für Fledermäuse festgesetzt.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sichert die Reaktivierung einer ursprünglich militärisch genutzten Fläche zu einem Gewerbestandort. Neben dem Verzicht auf zusätzlichen Flächenverbrauch durch die Inanspruchnahme freier Flächen für die Entwicklung von Gewerbegebieten ist die mit dem Vorhaben verbundene Sanierung von Bodenkontaminationen ein weiterer wesentlicher positiver Effekt des Vorhabens.

Die Entwicklung der Gewerbeflächen bietet die räumliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und die Ansiedlung von Betrieben.

Die Entwicklung als Standort für die Wachstumsbranche Biotechnologie ist von großer wirtschaftspolitischer Bedeutung für den Standort Luckenwalde, da die Förderpolitik des Landes Brandenburg maßgeblich von dem Entwicklungspotential der Wachstumsbranchen abhängig ist.

IV Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschlussvorlage Nr. 0103/94 am 3.5.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/94 „Zapfholzweg I“ beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 14/94 vom 23.8.1994 auf Seite 4. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung konnte verzichtet werden, da die für einen Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erforderlichen Voraussetzungen bestanden.

Am 26.01.1995 beschloss die Stadtverordnetenversammlung (Beschlussvorlage Nr. 0217/95) die Erweiterung des Geltungsbereichs sowie den Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.10.1995 bis zum 17.11.1995. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Die amtliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung und zur Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgte im Amtsblatt Nr. 11/1999 am 4.10.1995 auf Seite 3.

Mit Beschluss Nr. 0019/96 beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 13.2.1996 die Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Am 24.09.1996 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 13/94 „Zapfholzweg I“ als Satzung. Auf Antrag der Stadt Luckenwalde vom 24.02.1997 erteilte das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Schreiben vom 7.3.1997 die Genehmigung des Bebauungsplanes mit drei Maßgaben und einer Auflage.

Am 17.11.2005 billigte die Stadtverordnetenversammlung mit Beschlussvorlage Nr. 4337/2005 den überarbeiteten, die Maßgaben und Auflagen erfüllenden Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 2/2006 vom 08.02.2006 auf Seite 6. Die öffentliche Auslegung wurde vom 16.02.2006 bis zum 16.03.2006 durchgeführt.

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)

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) vom 6. Juni 1995 (Abl. 49/95, S. 590)