



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7453/2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	29.08.2023
Stadtverordnetenversammlung	19.09.2023

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 52/2023 "Trebbiner Straße/Mühlenstraße"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für die Fläche in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Flurstücke 71/2, 73, 74, 373, 374 sowie Flur 14, Flurstück 245/3 soll der Bebauungsplan Nr. 52/2023 „Trebbiner Straße/ Mühlenstraße“ aufgestellt werden (siehe Anlage 1).
 2. Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen:
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird der Öffentlichkeit frühzeitig die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung sachdienlicher Hinweise aufzufordern.
 4. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag zur teilweisen Übertragung der Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 „Trebbiner Straße/ Mühlenstraße“ der Stadt Luckenwalde gemäß § 11 BauGB abzuschließen.
-

Finanzielle Auswirkung: [ja]

Gesamt				Produktkonto
-aufwendungen	[ja]	8.000,00	€	51110.521160
-auszahlungen	[ja]	8.000,00	€	
Auswirkung Folgejahre:	[ja/nein]		€	

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

- veröffentlichungspflichtig -

Bürgermeisterin

Amtsleiter Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter Stadtplanungsamt

Erläuterung/Begründung:

Mit Schreiben vom 05. April 2023 hat Herr Ian Lunau als Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Trebbiner Straße 30 sowie 30 a-d und Mühlenstraße 8 und 9 (Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Flurstücke 71/2, 73, 74, 373, 374 sowie Flur 14, Flurstück 245/3) beantragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 „Trebbiner Straße/ Mühlenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen der Bestandsbebauung und der Nuthe geschaffen werden.

Neben der baulichen Verdichtung des Blockinnenbereiches ist die Weiterentwicklung des Nuthe-Grünzuges maßgebliche Zielstellung. Diese Zielstellung ist bereits im INSEK 2030 und im Integrierten energetischen Quartierskonzept Nuthe/Burg avisiert worden. Die Planungen sollen nun im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden. Für die Erweiterung des Nuthe-Grünzuges wurde bereits im Grundbuch des Grundstückes Mühlenstraße 5 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Stadt Luckenwalde eingetragen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst einen ca. 6 Meter breiten Grundstücksstreifen, die nun auch mithilfe des Bebauungsplanes gesichert werden soll. Diese Dienstbarkeit beeinflusst die Nutzbarkeit des Grundstückes Mühlenstraße 5, die sich im Privateigentum befindet. Die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes gibt daher eine weitere Zielstellung des Bebauungsplanes vor.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Anlage 1 zu erkennen.

Auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Bestandsgebäude (Gewerbe, Gemeinbedarf, Wohnen u.a.). Diese sollen bestehen bleiben und in die Planung integriert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und der Bebauungsplan stellt mit der Zielstellung der Nachverdichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit der weiteren Erfüllung der nachfolgenden Kriterien kann das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden:

- Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.100 qm. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes wird demnach deutlich unter 20.000 qm liegen.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.
- Es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll nicht verzichtet werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange zu ermitteln (z.B. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem Antrag vom 05. April 2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger die Übernahme sämtlicher Kosten, die im Rahmen des Planverfahrens, der inneren Erschließung sowie Anbindung an die vorhandene öffentlichen Straßen und der sonstigen damit verbundenen Erfordernisse für die Grundstücke Trebbiner Straße 30 sowie 30 a-d und Mühlenstraße 8 und 9 anfallen, zugesichert. Hierfür wird zwischen der Stadt Luckenwalde und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die anteiligen Planungskosten für das Grundstück Mühlenstraße 5 wird von der Stadt Luckenwalde getragen, da die Sicherung des Nuthe-Grünzuges im öffentlichen Interesse erfolgt. Hierzu wird eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen, die die flächenbezogene Aufteilung der Kosten regelt. Ein weiterer städtebaulicher Vertrag (z.B. Herrichtung der Erschließungsanlagen) wird zum Ende des Verfahrens geschlossen.

Anlage:

Bebauungsplan Nr. 52/2023 "Trebbiner Straße/ Mühlenstraße" - Geltungsbereich