



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7464/2023

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

Titel:

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49/2021 "Wohnanlage Beelitzer Straße 12"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird gebilligt (Anlage 1, Stand: August 2023).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/2021 (Anlage 2, Stand: August 2023) mit der dazugehörigen Begründung (Anlage 3, Stand: 17. August 2023) wird in den vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/2021 mit der dazugehörigen Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkung: [nein]

Bestätigung Kämmerei:

veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter Stadtplanungsamt

Erläuterung/Begründung:

Mit Schreiben vom 08.01.2021 hat die VR-Bank Fläming eG, Baruther Straße 23, 14943 Luckenwalde, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohnprojekt mit drei Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser zur Vermietung), einer privaten Wohnstraße und Nebenanlagen auf der Fläche in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 5, Flurstücke 240/2 und 419 (Anlage 1 und Anlage 2) beantragt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnanlage mit bis zu 27 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB. Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.03.2022. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 19.04.2022 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 25.03.2022 und in der PelikanPost am 09.04.2022.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Unterlagen, die auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet wurden. Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 01.04.2022 bis zum 25.04.2022 bei der Stadtverwaltung Luckenwalde, Markt 1 in 14943 Luckenwalde zu den Dienstzeiten eingesehen werden und wurden zugleich im Internet bereitgestellt.

Grundlage der Beteiligung bildete:

- Informationsblatt, Stand: 03/2022;
- Vorentwurf des Bebauungsplans, Stand: 03/2022;
- Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand: 03/2022;
- Anlagen zur Begründung:
 - Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH, Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange mit integriertem Artenschutzbeitrag, Stand: 01/2022 (Fortgeschrieben 08/2023);
 - Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH, Umweltbestandskarte, Stand: 01/2022 (Fortgeschrieben 08/2023).
- weitere Gutachten:
 - Ingenieurbüro Thomas Schmidt, Ergebnisbericht zur Altlastenuntersuchung des Baugrundes, Stand: 06.05.2019;
 - Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung Gabriel Pelz, 1. Bericht zur faunistischen Untersuchung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäudes in Luckenwalde, Beelitzer Str. 12, Stand: 24.03.2021 (Fortgeschrieben 13.06.2022);
 - Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung Gabriel Pelz, Teilkonzept Fledermaus zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Stand: 14.05.2021;
 - HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten, Stand: 28.10.2021 (Fortgeschrieben 01.08.2023);
 - HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung, Stand: 12.10.2021.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und mit einem Auswertungsvorschlag versehen (vgl. Anlage 1).

Die Hinweise vorliegender Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren wurden in die Entwurfsunterlagen (Anlage 2 und 3) eingearbeitet und die vorliegenden Gutachten wurden zum Teil fortgeschrieben. Der Bericht zur Erfolgskontrolle der Ersatzmaßnahmen (Fledermausquartier) im Zapfholzweg in Bezug zum Bauvorhaben Beelitzer Str. 12 in Luckenwalde, Stand: 15.12.2022 (Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung Gabriel Pelz), ist zwischenzeitlich erarbeitet worden.

Sofern bei den Stadtverordneten ein Interesse besteht auch die Gutachten einzusehen, können diese gerne zur Verfügung gestellt werden.

Nach Billigung des Entwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung wird das Planverfahren nach Maßgabe der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt: Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Gutachten werden ebenfalls Gegenstand der Veröffentlichung und Auslegung sein. Unter anderem wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Veröffentlichung im Internet unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung gebeten.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 49/2021 - Auswertung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 49/2021 - Entwurf Planbild

Anlage 3.1: Bebauungsplan Nr. 49/2021 - Entwurf Begründung Anlage Prüfung Umweltbelange

Anlage 3.2: Bebauungsplan Nr. 49/2021 - Entwurf Begründung Anlage Umweltbestandskarte

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 49/2021 - Entwurf Begründung