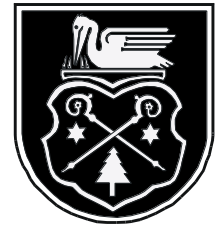


# Stadtverordnetenversammlung Luckenwalde

Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr



## Niederschrift

### 07. ordentliche öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde – Wahlperiode 2024 - 2029

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 17.06.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:48 Uhr
<b>Sitzungsort:</b>	Stadt Luckenwalde, Markt 10, Sitzungssaal, 14943 Luckenwalde

#### Anwesend:

##### **Vorsitzender-**

Herr Bert Lindner

##### **Mitglieder-**

Herr David Bode

Herr Hans Buchner

Herr Matthias Grunert

Herr Andreas Krüger

Herr Jochen Kubick

Herr Jochen Neumann

Herr Harald-Albert Swik

Frau Nadine Walbrach

Herr Michael Wessel

Herr Martin Zeiler

##### **Sachkundige Einwohner-**

Herr Frank Hildebrandt

Herr Richard Küter

Herr Dietmar Reuter

Herr Erik Scheidler

Herr Philipp Schumann

##### **Verwaltung-**

Herr Marco Groke

Frau Elisabeth Herzog-von der Heide

Herr Peter Mann

##### **Gast-**

Herr Christian Buddeweg

Herr Oliver Weltz

Herr Ludger Westkämper

##### **Schriftführerin-**

Frau Sonja Dirauf

Vertreter für Herrn Stock

ab 19:05 Uhr

Vertreter für Frau Dr. Jürgen

**Abwesend:****Mitglieder-**

Frau Dr. Anja Jürgen

Herr Rainer Stock

**Sachkundige Einwohner-**

Herr Norbert Jurtzik

Herr Andreas Schröder

Frau Dr. Ricarda Voigt

**Tagesordnung:****I. ÖFFENTLICHER TEIL:**

1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit
2. Zwischenstand zur Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung
3. Einwohnerfragestunde
4. Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 29.04.2025
5. Feststellung der Tagesordnung
6. Vorstellung einer Hol- und Bringzone der Friedrich-Ebert-Schule
7. Beschlussvorlagen
- 7.1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55/2025 „Industriestraße - 2. Änderung" B-8095/2025
- 7.2. Antrag: Nachhaltige Investitionen in Energieeffizienz und Digitalisierung öffentlicher Gebäude – Stromnutzung optimieren, CO2-Ausstoß reduzieren, Ressourcen zielgerichtet einsetzen - Fraktion CDU A-8024/2025
- 7.3. Antrag: Prüfauftrag zur Errichtung einer Tinyhaus-Siedlung in Luckenwalde - Fraktion Die Linke/BV/LÖS/Die PARTEI-PDS A-8026/2025
8. Anfragen von Ausschussmitgliedern
9. Informationen der Verwaltung
10. Informationen des Ausschussvorsitzenden

**II. NICHT ÖFFENTLICHER TEIL:**

11. Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 29.04.2025

12. Feststellung der Tagesordnung
13. Anfragen von Ausschussmitgliedern
14. Informationen der Verwaltung
15. Informationen des Ausschussvorsitzenden

## **I. Öffentlicher Teil**

### **TOP 1.            Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit**

**Herr B. Lindner** eröffnet die 7. Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr. Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß. Zu Sitzungsbeginn sind zehn Mitglieder anwesend. Herr B. Lindner fragt, ob die Ausschussmitglieder damit einverstanden sind, den Tagesordnungspunkt 7.1 mit der Beschlussvorlage B-8095/2025 vorzuziehen. Es gibt keine Gegenstimmen.

### **TOP 2.            Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.            B-8095/2025 55/2025 „Industriestraße - 2. Änderung“**

**Frau Walbrach** kritisiert, dass die Beschlussvorlage nicht eine Woche vorher zugänglich war und deshalb in der Fraktionssitzung nicht besprochen werden konnte.

**Herr Mann** und **Herr Westkämper** von der Ludger Westkämper GmbH erläutern die Beschlussvorlage (Anlage 1).

Auf Nachfrage von **Herrn Neumann** bestätigt **Herr Westkämper**, dass die Kleingartenanlage an der Ecke Industriestraße erhalten bleibt.

**Herr Kubick** kann nur einigen Aspekten beipflichten und sieht ein Problem mit der geplanten Wohnbebauung so dicht am Industriegebiet.

**Herr Westkämper** ist sich sicher, dass das kein Problem wird und verweist auf den Wohnungsmangel. Nur wenige Meter entfernt gibt es bereits Wohnbebauung.

Herr Swik erscheint zum Ausschuss.

**Frau Walbrach** dankt Herrn Westkämper für sein Engagement auch bezüglich der Mendelsohnhalle. Am Schieferling möchte sie nur Betriebswohnungen und sie bittet die Verwaltung, auf eine Trennung von Industrie und Wohnungen zu achten, weil sie das ähnlich wie Herr Kubick sieht und Probleme wegen Lärm etc. erwartet.

**Herr Grunert** teilt die Bedenken, hält Herrn Westkämper aber für einen kompetenten Investor, der hier hohes unternehmerisches Risiko eingeht und Vertrauen verdient habe.

Auch **Herr Neumann** dankt Herrn Westkämper. Er gibt zu bedenken, dass der Bereich baurechtlich schon immer ein Industriegebiet mit angrenzender Wohnbebauung war, die jetzt

nur etwas näher rückt. Heutzutage gäbe es bessere bauliche Möglichkeiten, deswegen stimmt er dem Vorhaben zu.

**Herr Bode** sieht das wie Frau Walbrach. Industrie sei nun einmal nicht geräuschlos. Er fragt, wie die Verwaltung sicherstellen wolle, dass es später wegen des Lärms keinen Ärger geben werde.

**Herr Mann** erklärt, dass erst mit der Bauleitplanung begonnen wird. Die Frage wird im Rahmen des Planverfahrens durch entsprechende Gutachter und das Landesamt für Umwelt zu klären sein. Möglichkeiten wären aktiver und passiver Schallschutz sowie Restriktionen für die Unternehmen.

**Herr Bode** fragt Herrn Westkämper, ob er trotz der zusätzlichen Kosten für den Schallschutz und der Restriktionen das Risiko eingehen wolle, dort zu bauen.

**Herr Westkämper** bestätigt das. Schallschutzmaßnahmen sind bei Wohnbebauung an viel befahrenen Straßen auch notwendig.

**Frau Walbrach** unterstützt das Vorhaben und möchte wissen, ob der Bereich Industriegebiet bleibt oder Mischgebiet wird.

**Herr Mann** betont, dass der Bereich Industriegebiet bleiben wird, weil man die Bedingungen für die Bestandsunternehmen nicht verschlechtern, sondern durch das Planverfahren verbessern will.

**Herr Kubick** schlägt vor, ein Urbanes Gebiet daraus zu machen, was mehr Möglichkeiten für den Schallschutz mit sich bringen würde.

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für die in der Anlage 1 gekennzeichnete Fläche wird der Bebauungsplan Nr. 55/2025 „Industriestraße - 2. Änderung“ aufgestellt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.
3. Im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es wird ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird den Bürgern 30 Tage Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und sich zu äußern.
4. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übertragung der Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/2025 „Industriestraße - 2. Änderung“ abzuschließen.

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**Zustimmung empfohlen**

### **TOP 3.            Zwischenstand zur Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung**

**Herr Weltz** von EEB ENERKO Energiewirtschaftliche Beratung GmbH stellt den Zwischenstand zur Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung vor (Anlage 2).

**Frau Walbrach** fragt, welche Rolle kleine Windräder auf Dächern spielen könnten und bittet darum, Solarthermie zu erklären.

**Herr Weltz** hält Kleinwindkraft für eher irrelevant. Durch Windunregelmäßigkeiten auf den Dachflächen könne so nur wenig und unstete Energie erzeugt werden, was diese Anlagen unwirtschaftlich mache. Er erklärt, dass bei Solarthermie eine Flüssigkeit, die durch Vakuumröhren oder Flachabsorber läuft, von der Sonne erwärmt und diese Energie durch einen Wärmetauscher eingespeist wird. Nachteile dieser simplen Technologie seien, dass direktes Sonnenlicht notwendig ist und eine übliche Vorlauftemperatur im Winter nicht erreicht wird. Dann wäre eine Speichermöglichkeit notwendig.

**Herr Kubick** widerspricht dem zum Teil. Solarthermie hat einen sehr viel höheren Wirkungsgrad und sei für Privatgebäude als Indachanlage eine gute Unterstützung, z. T. auch in Ergänzung zu Photovoltaikanlagen auf der nördlichen Dachseite. Die energetische Nutzung von Parkplatzflächen fehlt ihm in der Wärmeplanung.

**TOP 4.            Einwohnerfragestunde**

keine

**TOP 5.            Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 29.04.2025**

keine

**TOP 6.            Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird mit der bereits erfolgten Änderung zu Tagesordnungspunkt 7.1 bestätigt.

**TOP 7.            Vorstellung einer Hol- und Bringzone der Friedrich-Ebert-Schule**

**Herr Mann** stellt die geplante Hol- und Bringzone für die Friedrich-Ebert-Grundschule vor (Anlage 3).

**Herr Bode** fragt, wo die Lehrer parken und ob dafür die Fläche beim Stadtarchiv genutzt werden kann, um den öffentlichen Raum zu entlasten.

**Herr Mann** antwortet, dass die Lehrkräfte Parkplätze im öffentlichen Raum finden. Die Fläche am Archiv ist ein Grundstück der Stadt Luckenwalde, das nicht als öffentliche Parkfläche vorgesehen ist und es werden auch keiner Berufsgruppe Vorrechte eingeräumt.

**Frau Walbrach** hält die vorgestellte für die richtige Variante und vor allem den Zugang zum Gebäude von hinten für einen guten Fortschritt. Sie unterstützt Herrn Bode und fragt, ob das Ordnungsamt die Fläche am Archiv nutzen könnte, um den vorderen Bereich zu entlasten. Da die Theatergasse sehr zugeparkt sei, müsse eine Lösung gefunden werden.

**Herr Mann** erinnert daran, dass das Parkraumkonzept den kompletten Bereich für Anwohnerparken vorsieht, was bislang nicht umgesetzt wurde. Zählungen zeigen kein

Problem und durch die neue Hol- und Bringzone fallen auch keine Parkplätze weg. Eine zeitliche Begrenzung gibt es an der Schule schon.

**Herr Zeiler** hält die Variante der Hol- und Bringzone in der Theatergasse für wesentlich besser. Der Zweck des baulichen Aufwands für die vorgestellte Variante erschließt sich ihm nicht.

**Herr Mann** berichtet, dass die Variante Theatergasse auch vom Straßenverkehrsamt schnell abgewählt wurde, weil dann dort zusätzlicher Verkehr entstehen würde.

**Herr Neumann** fragt nach den Parkmöglichkeiten in der Theatergasse, wenn diese Fahrradstraße wird und gibt zu bedenken, dass der Hintereingang des Theaters für LKW erreichbar bleiben muss. Wenn die Einbahnstraßenregelung wegfällt und beidseitig geparkt werden dürfte, wäre die restliche Fahrbahn sehr schmal.

**Herr Mann** bestätigt, dass man sich mit dem genauen Querschnitt der Theatergasse noch beschäftigen und mit den Anliegern über die Zufahrten und das Parken sprechen muss. Derzeit sind dafür nicht die finanziellen Mittel vorhanden; der Straßenbelag soll lediglich mit Unterhaltungsmitteln in Stand gesetzt werden. Man wollte ursprünglich an der Einbahnstraßenregelung festhalten, was vom Straßenverkehrsamt abgelehnt wurde und auch nicht mehr in dieser Form genehmigungsfähig wäre.

**Herr Zeiler** schlägt die Grünstraße beidseitig als Hol- und Bringzone vor, da der Verkehr vor der Schule sich dann auch wirklich verringern würde. Die vorgeschlagene Variante bringe keinen Mehrwert, nur Kosten für die aufgestellten Schilder.

**Herr Mann** antwortet, dass die Grünstraße nicht beidseitig genutzt werden kann, da der Fußweg von der Zone zur Schule ohne Querung der Straße möglich sein soll. Generell ist das Ziel, dass möglichst wenig Eltern die Kinder mit dem Auto direkt zur Schule bringen. Die Hol- und Bringzone ist ein Angebot für diejenigen, die das dennoch unbedingt möchten.

**Herr Bode** schlägt vor, die Theatergasse zur Sackgasse zu machen und an der Seite zum Kleinen Haag mit Pollern zu begrenzen.

**Herr Mann** betont, dass das nicht zulässig ist. LKW dürfen ohne Einweiser die Straße dann nicht mehr befahren, der SBAZV ebenfalls nicht und auch die Feuerwehr wird diese Variante nicht unterstützen. Herausnehmbare Poller haben sich als nicht praktikabel erwiesen.

**Herr Kubick** hält es für unnötig, Kinder mit dem Auto zur Schule zu fahren.

**Herr Mann** gibt ihm recht. Mit Projekten zur Schulwegsicherheit von Polizei etc. wird dafür sensibilisiert, dass in der Regel die „Elterntaxen“ die größte Gefahr auf Schulwegen darstellen.

**Frau Walbrach** gibt den Hinweis von Herrn Nehues weiter, dass das Schulgebäude auch bei schlechtem Wetter erst um 7:45 Uhr geöffnet werde. Bei Regen warten viele Eltern mit dem Auto in der Straße, damit die Kinder im Trockenen bleiben können. Lösungsvorschläge wären, die Schule bei Regen frühzeitiger zu öffnen oder ein Vordach zum Unterstellen anzubringen.

**Herr Mann** will das Thema mit der Schule besprechen.

**TOP 8.                    Beschlussvorlagen**

**TOP 8.1.                Antrag: Nachhaltige Investitionen in Energieeffizienz und Digitalisierung öffentlicher Gebäude – Stromnutzung optimieren, CO2-Ausstoß reduzieren, Ressourcen zielgerichtet einsetzen - Fraktion CDU                A-8024/2025**

**Frau Walbrach** fasst den Antrag zusammen.

**Herr Groke** und **Herr Buddeweg** erläutern den Ist-Zustand (Anlage 4). Aus statischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Erweiterung der Photovoltaikanlage auf der Fläming-Therme nicht sinnvoll. Zur Stadtverordnetenversammlung am 8. Juli werden Verantwortliche von Aquapark Management GmbH eingeladen, die noch einiges ergänzen könnten.

**Herr Grunert** fragt, was mit der Digitalisierung der Energiezähler gemeint ist, warum der Antragsteller nach dem Überschussstrom fragt und warum man funktionierende Wechselrichter austauschen sollte. Für ihn ist der Antrag nicht zustimmungsfähig und er schlägt vor, ihn zurückzuziehen.

**Frau Walbrach** bedankt sich für die Informationen und hält das Thema auch im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung weiterhin für sinnvoll. Der Antrag wird zurückgestellt und soll in der nächsten Ausschusssitzung erneut beraten werden.

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Modernisierung und energetische Optimierung der bestehenden Fotovoltaikanlage am Sportkomplex Fläminghalle/Fläming-Therme/Ringerhalle zu prüfen und ein Umsetzungskonzept inkl. Zeit- und Finanzplan vorzulegen. Ziel ist eine erhöhte Effizienz der Eigenstromverwertung, CO<sub>2</sub>-Einsparung sowie langfristige Kostensenkungen zu erreichen.

Folgende Punkte sind dabei zu beachten:

- Digitalisierung der Energiezähler in allen Hallen zur Erfassung von Echtzeitverbrauch und -produktion (Live-Monitoring),
- Einsatz effizienter Wechselrichter
- Prüfung der Amortisation und Förderfähigkeit im Rahmen energetischer Sanierung öffentlicher Gebäude (z. B. über KfW-Programme, BEG etc.),
- Prüfung der Nutzung oder Vergütung von Überschussstrom, insbesondere bei saisonal bedingter Überproduktion

**zurückgestellt**

**TOP 8.2.                Antrag: Prüfauftrag zur Errichtung einer Tinyhaus-Siedlung in Luckenwalde - Fraktion Die Linke/BV/LÖS/Die PARTEI-PDS                A-8026/2025**

**Herr Zeiler** erläutert den Antrag.

**Herr Schumann** berichtet, dass er vor ein paar Jahren ein solches Projekt begleitet habe und in der Umsetzung viele Probleme aufgetreten seien. Baurechtlich sei das nicht einfach, die Flächen sollten vermietet oder verpachtet werden. Die Erschließung muss vorhanden und das Straßennetz für den An- und Abtransport der Häuser geeignet sein. Meist entstünden soziale Probleme z. B. mit dem Müll und auch in Sachen Stadtbild wäre so etwas nicht optimal. Die Grundidee sei gut, es sei aber viel zu beachten und er rät der Stadtverwaltung davon ab.

Auf Nachfrage von **Herrn Reuter** erklärt **Herr Mann**, dass die Stadtverwaltung den Prüfauftrag zunächst in Eigenleistung übernehmen könnte. Man hat sich bereits mit der Gemeinde Wiesenburg in Verbindung gesetzt, um von den Erfahrungen dort zu profitieren.

**Frau Walbrach** findet die Idee generell gut, sieht aber auch Probleme bei der Umsetzung ohne feste Anschlüsse etc. Vielleicht sollte ein Grundstückseigentümer die Flächen an die Tinyhausbesitzer verpachten. Der Antrag scheint ihr noch nicht ausgereift. Sie fragt, was die Verwaltung davon hält.

**Frau Herzog-von der Heide** hat kein Problem mit einem Prüfauftrag. Die Ergebnisse könnten im Ausschuss vorgestellt werden, um dann weiter zu überlegen, ob das Konzept für Luckenwalde vorstellbar ist.

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten zur Errichtung einer Tinyhaus-Siedlung in Luckenwalde zu prüfen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Eignung verfügbarer Flächen:
  - Identifikation geeigneter kommunaler Grundstücke für Tiny Houses.
  - Prüfung, inwieweit ungenutzte Kleinstgrundstücke sinnvoll für eine Tinyhaus-Siedlung verwendet werden können.
2. Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen:
  - Untersuchung der rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Tiny Houses nach BauGB, insbesondere im Hinblick auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§12 BauGB).
  - Prüfung von Möglichkeiten zur flexiblen Genehmigung mobiler oder autarker Tiny Houses ohne festen Wasser-, Abwasser- oder Stromanschluss.
3. Vergabemodelle und Fördermöglichkeiten:
  - Untersuchung von Förderprogrammen durch Land und Bund zur finanziellen Unterstützung des Projekts.
  - Analyse möglicher Vergabeformen (Erbbaurecht, Miete, Verkauf).
4. Stadtentwicklung:
  - Analyse der verkehrlichen und infrastrukturellen Anforderungen für eine solche Siedlung.
5. Pilotierung des Projekts in Zusammenarbeit mit der Hochschulpräsenzstelle:
  - Im Rahmen einer überschaubaren Pilotphase könnte z. B. die Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Gewerbehofs zur Errichtung autarker Tiny-Häuser erwogen werden.

Die Ergebnisse der Prüfung sollten der Stadtverordnetenversammlung im vierten Quartal 2025 zur weiteren Beratung vorgelegt werden.

Ja 7 Nein 1 Enthaltung 3 Befangen 0

**Zustimmung empfohlen**

## **TOP 9. Anfragen von Ausschussmitgliedern**

### **TOP 9.1. Fläming-Therme**

**Herr Kubick** entnimmt einer Energie- und Kostenaufstellung zur Fläming-Therme 30.500 Euro für Wartung und Miete der PV-Anlage und 3.700 Euro für die Pacht. Er fragt, ob die Stadt weniger Energiekosten hat, weil der Strom der PV-Anlage direkt genutzt wird und dafür Geld an die Bürgerenergiegenossenschaft fließt oder wie das geregelt werde. Des Weiteren



rechnet er vor, dass eine thermische Anlage über den Stellplätzen für 1.000 Quadratmeter etwa eine Million Euro kosten würde, sich das bei dem Wärmebedarf der Therme aber in vier bis fünf Jahren amortisieren werde. Die überschüssige Wärme könne man in das Fernwärmenetz einspeisen. Er will die Kostenaufstellung einer Firma zur Verfügung stellen.

**Herr Groke** bestätigt, dass die Dachflächen an die Bürgerenergiegenossenschaft verpachtet werden. Den Vorschlag zur Solarthermie wird er mitnehmen und in der Sitzung am 8. Juli darauf zurückkommen.

## **TOP 9.2.            Bergsiedlung: Straßensanierung und Parkregelung**

**Herr Reuter** hat in der Pelikan-Post gelesen, dass sich die Sanierung von Kiesweg und Eschenweg in der Bergsiedlung verschiebt. Er fragt nach einem neuen Zeitplan. Außerdem hat er Fragen zu den aufgestellten Schildern zum einseitigen Parken auf dem Gehweg in Eichenstraße, Akazienallee, Kiesweg und zum Teil im Buchenweg:

- Ist diese Maßnahme abgeschlossen oder sind weitere Straßen geplant?
- Was ist der Hintergrund und wie wurden die Parkbereiche innerhalb der Straßen festgelegt?
- Ist in diesen Straßen das Parken nur im Bereich der Beschilderung erlaubt und sonst komplett verboten?
- Wie ist die Regelung für die Straßen ohne Beschilderung?
- Beim einseitigen Parken auf dem Gehweg ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten, so dass das Fahrzeug weit in die Straße steht. Das widerspricht der langjährigen Praxis und ist nicht praktikabel. Meist ist kein nutzbarer Gehweg vorhanden, so dass die Fußgänger sowieso die Straße benutzen.

**Frau Herzog-von der Heide** sagt eine schriftliche Beantwortung zu.

## **TOP 10.            Informationen der Verwaltung**

keine

## **TOP 11.            Informationen des Ausschussvorsitzenden**

keine

Um 21:47 Uhr wird die Nichtöffentlichkeit hergestellt.

Bert Lindner  
Vorsitzender

Sonja Dirauf  
Schriftführerin

13.10 24 31 11