

Stadt Luckenwalde
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 40/2015 „Blockinnenbereich Beelitzer Straße“

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, über die
Ziele und Zwecke der Planung

Vorbemerkung

§ 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB sieht eine möglichst frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vor. Die übliche Praxis, bereits in der frühzeitigen Beteiligung einen beinahe Entwurfsqualität besitzenden Vorentwurf vorzulegen, entspricht also nur bedingt der Intention des Gesetzes, zunächst eine relativ offene Diskussion über das Planvorhaben zu führen. Die Vorlage eines entwurfsähnlichen Vorentwurfs ist dann angemessen, wenn faktisch kaum unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten denkbar sind. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch noch viele unterschiedliche Lösungansätze denkbar, da auch die unterschiedlichen Interessen und Ideen der einzelnen Grundstückseigentümer koordiniert und harmonisiert werden müssen. Hier wird es auch noch zu einem intensiven Diskussionsprozess zwischen bzw. mit den Eigentümern geben, so dass es hier nicht angemessen ist, einen Vorentwurf vorzulegen, dessen Qualität suggerieren würde, dass wichtige Entscheidungen nicht mehr zur Diskussion stehen. Daher beschränken sich die vorgelegten Unterlagen auf eine verbale Beschreibung der Ziele und Zwecke der Planung und der zu erwartenden Auswirkungen.

Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40/2015 „Blockinnenbereich Beelitzer Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Luckenwalde, Flur 5, Flurstücksnummern 226/6 und 310 sowie Flur 14, Flurstücksnummern 20/4, 20/5, 21/2, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 28/1 und 872 und für Teilflächen der Flurstücke der Flur 5, Flurstücksnummern 300 und 474 sowie der Flur 14, Flurstücksnummern 20/6, 21/1, 22/2, 23/2, 24/2, 25/2, 27, 29, 30 und 31 (Übersichtskarte Siehe Anlage 1).

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich eines von durchgehender Blockrandbebauung geprägten Blockes. Während am nördlichen Rand, an der Buchtstraße und am westlichen Rand, der Puschkinstraße, Wohnbebauung steht, deren Gärten – teilweise mit Nebengebäuden oder –anlagen - in das Blockinnere und in den Geltungsbereich hineinragen, ist der südliche Bereich an der Beelitzer Straße und der östliche Blockrand an der Trebbiner Straße / Potsdamer Straße von Gewerbe- und Fabrikgebäuden geprägt, die tief in den Blockinnenbereich hineinragen. Neuere Gebäude sind der Netto-Markt an der Beelitzer Straße der direkt an den Geltungsbereich angrenzt und der Gewerbehof Luckenwalde auf dem ehemaligen Falkenthal-Areal, dessen Zufahrt über eine ausgebaute Abbiegespur an der Beelitzer Straße erreichbar ist. Bebauung befindet sich im Geltungsbereich in Form einer Produktionshalle und eines ruinösen, dereinst als Kegelbahn genutzten Gebäudes. Derzeit ist der Geltungsbereich über eine Zufahrt von der Beelitzer Straße entlang des Nettomarktes möglich. (Siehe Anlage 2, Blatt 15 – Schrägluftbild) Der Geltungsbereich ist teils durch gärtnerisch genutzte Flächen der Baugrundstücke geprägt. Bei dem Kerngrundstück handelt es sich um eine verwilderte Stadtbrache, in Teilen des Grundstücks wird jedoch regelmäßig gemäht. Ursprünglich wurde der Geltungsbereich durch zwei Entwässerungsgräben durchflossen, die ungefähr in der Mitte des Blockes zusammenflossen. Der Verlauf der Gräben ist noch anhand der Flurstücksgrenzen zu erkennen.

Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Wohnnutzung und deren Erschließung.
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer

Einfamilienhaussiedlung im Blockinnenbereich des Blocks Beelitzer Straße – Puschkinstraße – Buchtstraße – Potsdamer Straße – Trebbiner Straße schaffen.

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Initiative für die Bebauung geht vom Eigentümer des größeren Teils des Blockinnenbereichs aus. Da aber eine Begrenzung des Gebietes aufgrund der Eigentumsverhältnisse städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist, wurde vorab bei den angrenzenden Eigentümern die Bereitschaft zur Einbeziehung deren Grundstücke in den Geltungsbereich abgefragt (Siehe Anlage 2, Blatt 8 – Gespräche mit den Nachbarn). Dabei ergab sich bei den meisten Eigentümern der Wunsch, Teile ihrer Grundstücke einzubeziehen, um aus den teilweise sehr tiefen Grundstücken auch im hinteren Grundstücksbereich Bauland zu entwickeln. Die Absichten der Nachbarn sind recht unterschiedlich. Während einige schon konkrete Bauabsichten hegen, sehen andere die Einbeziehung ihrer Grundstücke eher als langfristige Entwicklungschance. Eine genaue Abgrenzung, mögliche Anforderungen an die Erschließung und an eine Neuparzellierung, aber auch die Zuordnung der Kosten sollten während der Phase der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geklärt werden. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist dann zur Erarbeitung des Entwurfs denkbar.

In den ersten Bebauungsstudien wurde von einer Erschließung des neuen Wohngebietes von der Beelitzer Straße, entlang des Parkplatzes des dortigen Discounters, ausgegangen. Nach Abstimmung mit der Eigentümerin des Grundstückes Beelitzer Straße 29 und mit der Stadt Luckenwalde soll die Erschließung jetzt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche am Gewerbehof Luckenwalde angebunden werden.

Daher bezieht der Geltungsbereich jetzt Teile des Grundstückes Beelitzer Straße 29 und des Gewerbehofs ein. Der Geltungsbereich überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32/2004 „Gewerbehof Luckenwalde“. Hier ist eine Änderung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans bezüglich der genauen Lage der Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Vorgesehen ist, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/2014 aufgehoben werden. Damit werden die Festsetzungen im Überschneidungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32/2004 „Gewerbehof Luckenwalde“ vollständig aufgehoben. Für Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben soll nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes allein der neue Bebauungsplan maßgeblich sein.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden mehrere Erschließungsvarianten entwickelt. Derzeit wird seitens Stadt und Vorhabenträger die Erschließungsvariante 3 (Siehe Anlage 2, Blatt 21 – 23 Erschließungsvarianten) favorisiert. Vorgesehen sind unterschiedliche Bautypen, wobei der eingeschossige Bungalowtyp mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen und ein sehr kompakter „Kettenhaustyp“ mit zwei Geschossen und recht kleinen Grundstücksflächen vorgesehen ist.

Inhalt und Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Vorgesehen ist die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Straßenverkehrsfläche. Vorgesehen ist durch unterschiedliche Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse die Entwicklung der Gebäudehöhe zu steuern, dabei sollen insbesondere auch nachbarliche Belange (Sozialabstand) berücksichtigt werden. Vorhandene raumprägende Baumreihen, insbesondere am Rand des Geltungsbereichs sollen erhalten bleiben.

Es wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der durch angrenzende Gewerbebetriebe und des Bahnlärms erscheinen erforderlich und sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weitere Untersuchungserfordernisse werden sich

aus den Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben.

Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgelegten Vorranggebietes Wohnen. Damit entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Stadt Luckenwalde. Die innerstädtische Lage mit ihrer Nähe zum Bahnhof, zum Einzelhandel und zu sonstiger Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv, das Vorhaben trägt damit zur Stärkung der Innenstadt bei.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben passt hervorragend in die allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und in die speziellen Ziele der Stadt Luckenwalde. Die Nachverdichtung innerstädtischer Standorte mit Anbindung an den SPNV und in Nähe der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur entspricht allen planerischen und städtebaulichen Ansätzen einer modernen flächensparenden und ressourcenschonenden Siedungs- bzw. Stadtentwicklungspolitik. Die erforderliche Flächenversiegelung und der Verlust an Vegetation und Lebensraum in der Innenstadtlage eines an einer überregionalen Schienenverkehrsachse gelegenen städtischen Kerns ist stets einer Neuinspruchnahme von Flächen im Außenbereich, Stadtrand- oder gar dörflicher Lage vorzuziehen. Abgesehen von den unmittelbaren Erschließungsmaßnahmen fällt kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen an.

Durch das Vorhaben wird die steigende Nachfrage nach Eigenheimstandorten in Luckenwalde bedient.

Luckenwalde, den 14.07.2015

Ekkehard Buß
Stadtplanungsamt