

Bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

- Landesamt für Umwelt
- Landkreis Teltow Fläming / Untere Naturschutzbehörde
- Landkreis Teltow Fläming / Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 13a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- Bürger 2
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde
Aufstellung des Bebauungsplanes 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Anschreiben: 03. April 2019, Fristende: 10. Mai 2019

Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag
09 Landesamt für Umwelt		08.05.2019
Die Belange zum <u>Naturschutz</u> obliegen der unteren Naturschutzbehörde.	Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming liegt vor und wurde beachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
09a Fachbereich Immissionsschutz		
<p><u>1. Sachstand</u></p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes mit Drogeriemarkt. Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Planzeichnung nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) liegt nicht bei.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes sollen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen realisiert werden. Genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundes-Immissionsschutz-gesetz (BImSchG) befinden sich nicht im Plangebiet bzw. näherer Umgebung. Der B-Plan liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Schützenstraße.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an schutzwürdige Nutzungen an.</p>		

<p>Dreiseitig wird das Plangebiet von Wohnnutzung begrenzt. Im Norden schließt sich das Gelände des DRK Krankenhauses an.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>2. Stellungnahme</u></p> <p><u>Schallgutachten</u></p> <p>Für das Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. In den durchgeführten Berechnungen wurden alle relevanten Emissionsquellen des geplanten und vergrößerten Lidl-Marktes sowie des Drogeriemarktes detailliert berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis der Berechnungen wurde an den beiden nächstgelegenen Immissionsorten westlich der Marktgebäude, in der Nähe der Anlieferungen, eine Überschreitung des Tag-IRW für allgemeine Wohngebiete von 1 dB (A) bzw. 2 dB (A) ermittelt. Als Ursache wurden die Be- und Entladung der Märkte sowie die Nutzung des Kundenparkplatzes benannt. Als Lärmschutzmaßnahmen wurde in der Schalltechnischen Untersuchung zum einen die Ausführung der Fahr-gassen zu den Stellplätzen und zur Anlieferung als faserloser Pflasterbelag (Betonpflaster Fuge < 3mm) oder asphaltiert benannt. Zweitens ist laut Gutachten der Bereich der Be- und Entladung des Lidl-Marktes teilweise einzuhausen oder es ist alternativ eine Lärmschutzwand entlang der westlichen Rampenseite mit einer Länge von ca. 6 m und mindestens einer Höhe des Gebäudeteils der Anlieferung zu</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------

<p>errichten. Mit diesen Schallschutzmaßnahmen wurde im Gutachten die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten ausgewiesen. Damit sind durch den Betrieb des geplanten erweiterten Lidl-Marktes keine schädlichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten.</p>		
<p>Die in der Schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen und als Festsetzung aufzunehmen.</p>	<p>Die Beteiligung wurde ohne Begründung und Planbild durchgeführt. Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen werden mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt und in der Begründung erläutert.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Schalltechnischen Untersuchung die vorgesehene parallele Nutzung des Parkplatzes durch den Besucherverkehr des Krankenhauses wegen nicht vorliegender Nutzungszahlen nicht betrachtet wurde. In Auswertung der vorliegenden Berechnungsergebnisse ist an den Immissionsorten Krankenhaus 01 und 02 durch den zusätzlichen Besucherverkehr ggf. eine geringfügige Überschreitung des Tag-Immissionsrichtwertes für Krankenhäuser von 45 dB (A) möglich. Auch an dem angrenzenden Wohnhaus (Immissionsort 01a und 01b) ist eine Erhöhung der Geräuschimmissionen bis zum Erreichen des Tag-Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, die Daten der Besucherzahlen des Krankenhauses zu erheben und die schalltechnische Untersuchung bezüglich des Krankenhaus-Besucherverkehrs zu ergänzen.</p>	<p>Die schallschutztechnische Untersuchung wurde dahingehend überarbeitet. Im Ergebnis sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung werden in der Begründung dargestellt. Bei den genannten Stellplätzen handelt es sich um 50 Stellplätze, die für die Mitarbeiter des Krankenhauses (nicht Besucher) zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Wird gefolgt.</p>
<p><u>Begründung, Umweltbericht, Planzeichnung</u> Die vorgelegten Planungsunterlagen weichen vom „klassischen“ Aufbau ab. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung ei-</p>	<p>Die Beteiligung wurde ohne Begründung und Planbild durchgeführt. Wenngleich eine Umweltprüfung entbehrlich ist, wird ihr (auf freiwilliger Basis) in der Begründung ein eigenständiges Kapitel gewidmet.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>

<p>ner Umweltprüfung einschließlich Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 4 BauGB entbehrlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.</p> <p>Den Planungsunterlagen liegt lediglich eine Auswirkungsanalyse bei, die primär die ökonomischen Auswirkungen der Planung darstellt. Der zugehörige Lageplan entspricht nicht den Anforderungen der PlanZV. Eine Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB zu ergänzen. Es ist zu beachten, dass die Darstellung der „wesentlichen Auswirkungen“ und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 BauGB gesondert geregelt ist. Ernst & Zinkahn² führen zur Aufstellung von B-Plänen im beschleunigten Verfahren folgendes aus: „Da auch in diesen Fällen die Auswirkungen auf die Umwelt beachtlich sind [...], sind deren Auswirkungen auf die Umwelt und die Berücksichtigung dieser Auswirkungen nach § 2a Satz 2 Nr. 1 als „wesentliche Auswirkungen“ in der Begründung darzulegen.“ In der Begründung ist daher eine Ergänzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft etc.) notwendig.</p>	<p>Darin ist eine Darstellung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter enthalten.</p> <p>Mit einem weiteren Kapitel werden die Auswirkungen der Planung nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargelegt.</p> <p>Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>	
<p>Für die Aufstellung eines „qualifizierten Bebauungsplans“ i.S. § 30 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB sind wenigstens die Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbauten Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen zu ergänzen.</p>	<p>Die Beteiligung wurde ohne Begründung und Planbild durchgeführt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind Gegenstand des Planbildes, der textlichen Festsetzungen und der erläuternden Begründung.</p> <p>Öffentliche Verkehrsfläche sind nicht im Geltungsbereich gelegen, so dass eine Regelung entbehrlich ist.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>
<p>Das beiliegende Schallgutachten belegt die Verträglichkeit des Vorhabens mit den benachbarten Nutzungen. Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Krankenhäuser werden außer an den IO 18a und 18b eingehalten bzw. unterschritten. Unter 7.2 werden Lärmschutzmaßnahmen für einen verträglichen Tagbetrieb an den zuvor benannten IO definiert. Die empfohlenen Maßnahmen wer-</p>	<p>Die Beteiligung wurde ohne Begründung und Planbild durchgeführt.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen werden mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt und in der Begründung erläutert.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>

den bislang nicht berücksichtigt bzw. textlich festgesetzt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sollten zusätzlich in der Begründung dargestellt werden.		
<p><u>3. Fazit</u></p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung nicht grundsätzlich auszuschließen. Allerdings kann das erarbeitete Schallgutachten belegen, dass mit Durchführung der Planung keine neuen Konfliktlagen geschaffen werden und dem Trennungsgrundsatz entsprochen wird. Zur Realisierung des Vorhabens werden vom Gutachter Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Die Lärmschutzmaßnahmen finden aktuell keine verbindliche Berücksichtigung.</p> <p>Die Planung wird prinzipiell als realisierbar eingeschätzt, allerdings sind die Planungsunterlagen zu überarbeiten, die Auswirkungen auf die immissionsrelevanten Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weitere Erläuterungen können vorstehenden Punkten entnommen werden.</p>
9b Fachbereich Wasserwirtschaft		
keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Es besteht kein Abwägungsbedarf.	Wird zur Kenntnis genommen.
16 Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung		10.05.2019
16b Untere Naturschutzbehörde		
keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Es besteht kein Abwägungsbedarf.	Wird zur Kenntnis genommen.

16c Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwände zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes sofern die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:

Angaben zur Niederschlagswasserableitung sind noch nicht enthalten. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob und wie das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen verbracht wird und ob eine Niederschlagswasserversickerung am Standort überhaupt möglich ist, so dass Nachbargrundstücke davon nicht nachteilig beeinflusst werden.

Die Niederschlagswasserableitung der einzelnen Bauvorhaben wird erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft und bei Bedarf für öffentliche Anlagen erlaubt. Im Planverfahren müssen aber die Voraussetzungen zur Versickerung oder Niederschlagswasserableitung geprüft werden. Ist die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben, ist zu untersuchen, ob zentrale Entwässerungsanlagen einschließlich Standorte im B-Plangebiet dafür vorgesehen werden müssen oder eventuell vorhandenen Regenwasserleitungen auch für die Ableitung des Niederschlagswassers der zusätzlichen Versiegelungsflächen genutzt werden können.

Für die Entwässerung wurde ein Fachgutachten erstellt. Im Ergebnis ist eine Entwässerung auf dem Grundstück möglich. Die erforderlichen Maßnahmen werden textlich festgesetzt und in der Begründung erläutert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 28.08.2019

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde
Aufstellung des Bebauungsplanes 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 13a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Aushang ab 03. April 2019, Fristende: 18. April 2019

Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag
02 Bürger 02		18.04.2019
<p>Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ lassen Auswirkungen, insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt befürchten. Es ist eine Umweltprüfung erforderlich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen nicht vor.</p>	<p>Die vorgezogene Beteiligung erfolgte ohne Begründungstext. Die in der Stellungnahme genannten Auswirkungen der Planung werden mit der Begründung ausführlich dargelegt. Im Ergebnis sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erkennen.</p> <p>Für das Planvorhaben wurde auch die Pflicht zur Umweltprüfung geprüft. Im Ergebnis ist keine Umweltprüfung zu erstellen. Dies wird in der Begründung dargelegt. Im Ergebnis ist ein vereinfachtes Verfahren zulässig.</p> <p>Dennoch wurde eine überschlägige Umweltprüfung vorgenommen.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>
03 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR		18.04.2019
<p>Da der neue Lidl-Markt auf ein bisher unbebautes, verwildertes Grundstück gebaut werden soll, ist eine genauere Untersuchung der floristischen und faunistischen Gegebenheiten unbedingt erforderlich. Die Darstellung des Baumbestandes im Lageplan ist zu ungenau (z.B. „2x Laub“). Bäume müssen in den Unterlagen richtig mit Artnamen (nicht nur mit Gattungsnamen) benannt werden. Generell ist bei diesem Projekt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich. Das Bauvorhaben nach § 13a BauGB entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung des BNatSchG §§ 37-40. Wir bitten um die Nachreichung der Unterlagen.</p>	<p>Die für diese Belange fachlich zuständige Fachbehörde, die untere Naturschutzbehörde des Landkreises, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert (siehe 16b). Auch das Umweltamt sieht zu den Sachgebieten Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken (siehe 16c). Im Ergebnis ist der vom Landesbüro gewünschte artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die gewünschten Ergänzungen des Untersuchungsumfanges nicht erforderlich.</p> <p>Die Beteiligung erfolgte zudem ohne Planbild, textliche Festsetzungen und erläuternder Begründung. Mit der Begründung wird bereits auf den Baumbestand detaillierter eingegangen. Mittels textlicher Festsetzung wird auch der Erhalt von Be-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	stands­bäumen und des geschützten Bestandsbaumes bereits vorgeschrieben (Textliche Festsetzung Nr. 6.3).	
<p>Mit dem Neubau vergrößert sich die versiegelte Fläche um ein Vielfaches. Dies steht den Zielen der Bundesregierung entgegen, den Flächenverbrauch zu senken. Das Umweltbundesamt schreibt dazu: „Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorflut die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche somit als Wasserverdunster und als Schattenspendler ausfallen.“</p>	<p>Die Beteiligung erfolgte ohne Planbild und Begründungstext. Mit dem Bebauungsplan werden bereits mehrere grün­pflege­rische Maßnahmen vorgeschrieben, wie etwa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Erhalt von Bestandsbäumen und des geschützten Bestandsbaumes sowie deren Ersatz – Textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2. - Die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien - Textliche Festsetzung Nr. 6.3. - Die Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden - Textliche Festsetzung Nr. 6.4. - Die Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur - Textliche Festsetzung Nr. 6.5. - Auf freiwilliger Basis werden rund 32 Bäume (gegenüber 24 zu kompensierenden Bäumen) auf dem Grundstück ersetzend vorgesehen. <p>Unabhängig davon sieht die überschlägige Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) kein Erfordernis, über die bereits getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Regelungen zu treffen. Die mit dem Planvorhaben einsetzenden Eingriffe werden ausgeglichen bzw. kompensiert.</p>	<p>Wird bereits gefolgt.</p>
<p>Aus diesem Grund sollte die Vergrößerung gut und nachvollziehbar begründet sein. Dies ist leider mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nicht geschehen. So widerspricht sich das Gutachten bei der Begründung für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern. Auf Seite sechs wird als Ursache vor allem die Prozessoptimierung angegeben, d.h. Entsorgung von Verpackungsmüll im Laden (dies ist schon seit Jahren Pflicht), größere Gangbreiten zur Vereinfachung der logistischen Betriebsabläufe und niedrigere Regalhöhen für ältere KundInnen. Auf Seite neun wird noch einmal darauf hingewiesen, dass „insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse hat allein die Aufgabe die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung darzulegen. Die angesprochenen Umweltbelange werden im Rahmen eines Fachgutachtens gesondert erörtert. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich dargelegt. Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p>

<p>zur Vereinfachung von (/logistischen) Betriebsabläufen beitragen“ für die Erweiterung der Verkaufsfläche im Vordergrund stehen. Auf Seite 38 dagegen „dient die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes insbesondere der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Warenpräsentation und kundenfreundlicheren Gangbreiten...“. Möglich ist, dass beides, Logistik und Kundenfreundlichkeit, eine Rolle spielen, doch sollte dann auch beides so dargestellt werden. Man muss dabei bedenken, dass für die Kundschaft zwar breitere Gänge angenehm sind, aber eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu wesentlich weiteren Wegen führen, was insbesondere für ältere KundInnen beschwerlich ist. Eine Vergrößerung, wie geplant, ist also nur bedingt kundenfreundlich.</p>		
<p>Laut Analyse (S. 38) wird sich „das Einzugsgebiet für den Lidl-Markt im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich erweitern, im Schwerpunkt stellt der Markt weiterhin einen Versorgungsstandort für das nördliche Kernstadtgebiet dar. Der Markt ist bereits viele Jahre am Standort vorhanden, wesentliche Kundenumorientierungen sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Streuumsätze ergeben sich vornehmlich durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes.“. Zusätzlich werden PendlerInnen aus dem Umland als potentielle KundInnen vermutet. Die Gesamtprognose mit einem Kundenzuwachs von knapp 30% dürfte insgesamt jedoch etwas zu optimistisch sein, weil das Einzugsgebiet von Luckenwalde falsch dargestellt ist. Trebbin hat selbst einen Lidl-Markt und orientiert sich ansonsten mehr nach Ludwigsfelde, ausgenommen die PendlerInnen aus Trebbin, sofern sie mit dem Auto kommen. Neben Nuthe-Urstromtal ist vor allem das sich südlich an Luckenwalde anschließende Gebiet in Richtung Jüterbog wesentlich. Für dieses Gebiet spielt Luckenwalde eine große Rolle, aber diese Kundschaft orientiert sich eher in Richtung Marktkauf und Kaufland. Es stellt sich damit die Frage, ob es gerechtfertigt ist, für einen relativ geringen Kundenzuwachs eine so großflächige Vergrößerung und -versiegelung vorzunehmen.</p>	<p>Die mit der Stellungnahme angegebenen 30% Umsatzanteil resultiert aus der Betrachtung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens (Seite 36), das mit Kunden aus dem „erweiterten Einzugsgebiet 2.3“, in dem auch Trebbin und die Gemeinden des Nuthe-Urstromtals gelegen sind (Seite 28), voraussichtlich einen Umsatz von rund 2.740 € (von 10.050 € = 27%) erwirtschaften wird. Dabei handelt es sich aber nicht allein um den Umsatz des Lebensmittelmarktes, wie in der Stellungnahme angenommen. In der Auswirkungsanalyse wird in derselben Tabelle deutlich unterschieden zwischen den Einzugsgebieten des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes. Danach erwirtschaftet der Lebensmittelmarkt von seinem Umsatz aus dieser Zone nur 15% (960T€ von 6.250T€). Der größte Anteil seines Umsatzes wird dagegen aus dem Kerneinzugsbiet und dem erweiterten Einzugsgebiet 2.1 erwirtschaftet, nämlich 62% (3.900T€ von 6.250T€), dem insbesondere das nördliche Stadtgebiet und die unmittelbar angrenzenden Ortsteile zuzurechnen sind. Der geringe Umsatzanteil aus dem erweiterten Einzugsgebiet 2.3 wird von den Gutachtern aufgrund der dortigen Wettbewerbssituation angesetzt (Seite 28), der in der Stellungnahme ebenfalls angesprochen wird.</p> <p>Der Gesamtwert des Planvorhabens ergibt sich dagegen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>vorrangig aus dem Umsatz des Drogeriemarktes, für den die Gutachter annehmen, dass er neben den Kunden der Nahversorgung auch von Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet 2.3 aufgesucht wird, da dort kein qualifiziertes Drogerieangebot durch den Drogeriefachhandel und Drogeriewaren - wenn überhaupt - nur als Randsortimente der Lebensmittelmärkte verfügbar sind (Seite 28).</p> <p>Im Ergebnis kommen die Prognosen sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für den Drogeriemarkt der in der Stellungnahme angeregten Berücksichtigung der Wettbewerbssituation nach. Eine Anpassung der Auswirkungsanalyse ist daher nicht erforderlich.</p>	
<p>Mehrfach wird auf die fußläufige Erreichbarkeit des Lidl-Marktes hingewiesen. Trotzdem ist die Gesamtplanung autoorientiert. Fußgänger müssen von der Straße aus, erst einmal über den riesigen Parkplatz laufen bzw. von der Potsdamer Straße aus um den ganzen Markt herumlaufen. Ein Fußweg von der Potsdamer Straße aus ist offensichtlich nicht einmal geplant. Der Fußweg von der Schützenstraße verläuft über den Parkplatz inmitten des Verkehrs. RadfahrerInnen scheinen auch keine Rolle zu spielen. Gerade einmal 20 Stellplätze sind eingeplant. Auch der Fahrradweg führt quer über den Parkplatz mitten durch den Verkehr.</p>	<p>Die Erreichbarkeit zu Fuß und Rad auf dem Grundstück im Detail ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Bedeutsame Konflikte für den Fuß- und Radverkehr sind auf dem Grundstück angesichts des Schrittempos und dem insgesamt überschaubaren Verkehr nicht zu erwarten. Eine Festsetzung konkreter Fuß- und Radwege wird nicht vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Dagegen werden für Autos 187 Stellplätze vorgesehen. Diese errechnen sich aus einem Bedarf von 105 Stellplätzen bei hohem Kundenaufkommen sowie rund 80 Mitarbeiter-Stellplätzen. Letzterer Bedarf erscheint auch für drei Geschäfte (Lidl, Drogerie, Bäcker) überdimensioniert. Die Stellplätze sollen auch dem Publikumsverkehr des Krankenhauses zur Verfügung stehen, um dort die Situation zu entspannen. Allerdings ist die Situation am Krankenhaus nicht angespannt. Es stehen eigentlich immer ausreichend Parkplätze direkt am Krankenhaus zur Verfügung, so dass der Lidl-Parkplatz für Krankenhausbesucher nicht attraktiv sein dürfte.</p>	<p>Zu Spitzenzeiten ist für den Lidl- und Drogeriemarkt von einem Bedarf an 113 Pkw-Stellplätze auszugehen (Kundenverkehr und Mitarbeiter). Die Stellplatzanlage nimmt neben dem Kundenverkehr der drei Einzelhandelsbetriebe zusätzlich Stellplätze für die Mitarbeiter des benachbarten Krankenhauses und Medizinischen Zentrums auf (50 Stellplätze; Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb). Insgesamt ist von einem Bedarf an 163 Pkw-Stellplätzen auszugehen. Der Bedarf ergibt sich daraus, dass die derzeitigen Stellplatzanlagen in der Saarstraße zu Besuchszeiten des Krankenhauses und zu Sprechzeiten der Ärzte im Medizinischen Versorgungszentrum bis zu 90% ausgelastet sind. Mit dem Parkplatz des Planvorhabens eröffnet sich die Möglichkeit, die Stellplatzsituation für</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>

	<p>die zentralen medizinischen Einrichtungen deutlich zu entlasten und eine Entspannung des Stellplatzsuchverkehrs in der Saarstraße herbeigeführt.</p> <p>Ein Defizit in der Stellplatzversorgung für den Bereich rund um das Krankenhaus wird ebenfalls in dem Parkraumkonzept Luckenwalde attestiert. In dem Konzept wird für die Behebung des Konfliktes ein gemeinsames Nutzungskonzept für den Lidl-Parkplatz zusammen mit einem Mobilitätskonzept für die Krankenhausmitarbeiter empfohlen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um Einrichtungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Luckenwalde handelt.</p>	
<p>Folgende Anregungen bitten wir in dem Fall zu beachten, dass die Planungen in der jetzt vorgesehenen Größe durchgeführt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bau des Lidl-Marktes und des Drogerie-Marktes sollte sich an Nachhaltigkeitskriterien orientieren, d.h. Nutzung ökologischer Baustoffe, Dachfläche mit Fotovoltaik oder Dachbegrünung, Fassadenbegrünung. Alternativ zur Fotovoltaik wäre auch Wohnungsbau in der oberen Etage wünschenswert. 2. Beim Bau des Parkplatzes sollte auf einen Komplettversiegelung verzichtet werden. Hier könnten Rasengittersteine statt flächendeckender Asphaltierung genutzt werden. 3. Alle Stellplätze sollten im Sommer beschattet sein, d.h. es müssten ausreichend viele Bäume gepflanzt werden. Die derzeitige Planung ist in dieser Hinsicht völlig unzureichend. Da die Stellplatzanzahl überdimensioniert ist, besteht ausreichend Platz für Bäume. Zwischen den Bäumen darf auf keinen Fall Rindenmulch angehäuft werden, sondern es sollten einheimische Kräuter und Stauden angepflanzt werden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Gebäude wird nach neuesten Standards und CO2-neutral realisiert. Bestandteile sind etwa Lüftung mit Wärmerückgewinnung, natürliche Kühlmittel, Nutzung der Abwärme, energieeffiziente LED-Beleuchtung etc. Hinzu tritt eine Dachbegründung (Fotovoltaik-Anlage ist daher nicht realisierbar) und Stellplätze mit E-Ladesäule. 2. Das Planbild und die Begründung waren nicht Teil der Beteiligung. Mit textlicher Festsetzung wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind. Lediglich die Fahrgassen sind gemäß Schallschutzgutachten zu asphaltieren oder im fugenlosen Verbund zu realisieren, um die Lärmimmissionen zu reduzieren. 3. Die Gliederung der Stellplatzanlage bzw. konkrete Verortung von Einzelbäumen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für diese mangelt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Dies gilt auch für die konkrete Ausgestaltung der Baumscheiben. <p>Unabhängig davon werden die Stellplätze neu organisiert, so dass möglichst viele Stellplätze durch Bäume beschat-</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen / Wird gefolgt.</p>

<p>Blühstreifen und Stauden erhöhen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Einkaufsmarktes.</p> <p>4. Die Anzahl der Fahrradstellplätze muss deutlich erhöht werden. Anwendungsfreundliche Bügel, wie z. B. am Bahnhof sollten dabei selbstverständlich sein.</p> <p>5. Fuß- und Radweg müssen so geführt werden, dass sie den Parksuchverkehr nicht kreuzen. Aufgrund der weiten Wege von den beiden Straßen bis zum Eingang sind Ruhebänke entlang des Fußweges erforderlich, um älteren KundInnen zu ermöglichen, den Markt überhaupt zu erreichen.</p> <p>6. Die unversiegelten Restflächen zwischen Markt und Potsdamer Straße müssen zusätzlich zu den geplanten Bäumen mit insektenfreundlichen Blühwiesen und attraktiven Staudenrabatten (einheimische, insektenfreundliche Stauden) gestaltet und dauerhaft gepflegt werden. Dort sich auch Nistkästen für höhlenbrütende Vögel sinnvoll.</p>	<p>tet werden. Hinzu treten zahlreiche Baumneuanpflanzungen.</p> <p>4. Die Belange sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Festsetzung von Fahrradstellplätzen wird nicht vorgesehen.</p> <p>5. Die Erreichbarkeit zu Fuß und Rad auf dem Grundstück im Detail ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Bedeutsame Konflikte für den Fuß- und Radverkehr sind auf dem Grundstück angesichts des Schrittempos und dem insgesamt überschaubaren Verkehr nicht zu erwarten. Eine Festsetzung konkreter Fuß- und Radwege wird nicht vorgesehen.</p> <p>Unabhängig davon wurde das Konzept dahingehend verändert, dass die als Radweg und Gehweg nunmehr als kombinierte Geh-/Radwege konzipiert werden.</p> <p>Eine Sitzmöglichkeit ist vor den Eingang des Lidl-Marktes vorgesehen.</p> <p>6. Die Beteiligung erfolgte ohne Planbild und Begründungstext. Mit dem Bebauungsplan werden bereits mehrere grünpflegerische Maßnahmen vorgeschrieben. Darunter auch die extensive Pflege der vorhandenen Vegetation außerhalb der Erschließungsanlagen und der versiegelten Bodenflächen (Textliche Festsetzung Nr. 6.1), die insbesondere für die angesprochenen unversiegelten Flächen zwischen den Betrieben und der Potsdamer Straße gelegen sind.</p> <p>Eine tiefergehende Präzisierung, in welcher Form die Pflege auszugestalten ist, wird mit der Festsetzung nicht vorgesehen. Hierfür mangelt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird bereits gefolgt.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------