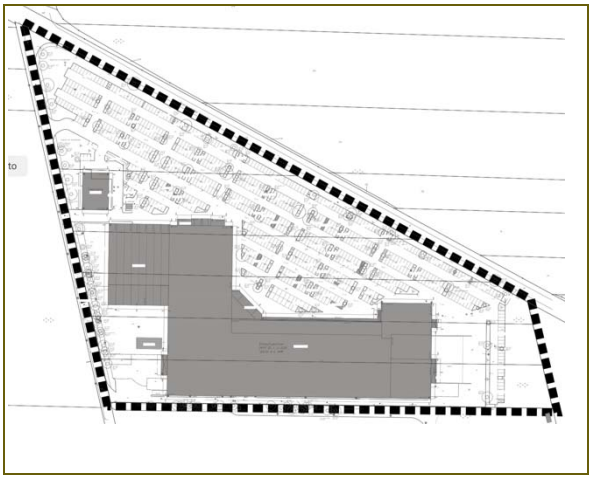
STADT LUCKENWALDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 46/2019 „AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES FRANKENFELDE NR. 4 HOLZ-HOLLANDER“

Für die Flurstücke 26, 27, 28, 29, 30 und 31 der Flur 5 der Gemarkung Frankenfelde
Stadt Luckenwalde

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Entwurf zur Durchführung
der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB,
der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und
der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB
- 04. September 2020 -

Plangeber:

Stadt Luckenwalde
Markt 10, 14943 Luckenwalde
Tel. +49 3371-672-0
www.luckenwalde.de

Vorhabensträger:

Repco 01 S.à.r.l.
534 rue de Neudorf
LUX-2220 Luxembourg
c/o Jones Lang La Salle
Retail Asset Management GmbH
Bertha-Benz-Straße 5, 10557 Berlin
Tel: +49 30 8892789 0
www.jll.de

Verfasser:

Consilium GmbH
Haubachstraße 40, 10585 Berlin
Tel: +49 30 318 07 140
office@consilium-strategie.de
www.consilium-strategie.de

Projektnummer: LuckBP46 0220-02
Datenstand: Februar 2019/März/September 2020

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand 6

1. Einführung 6
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 6
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 7
Bestand 8

2. Planerische Ausgangssituation 8
2.1 Landesplanung 8
Konzentrationsgebot 9
Beeinträchtigungsverbot 9
Kongruenzgebot 13
Hersteller-Direktverkaufszentren 13
Umgang mit Bestandssituation 13
Integrationsgebot 14
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung 16
Zusammenfassende Bewertung Vereinbarkeit 16
2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 17
2.3 Flächennutzungsplan 17
Bewertung Vereinbarkeit 18
2.4 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde 19
Bewertung Vereinbarkeit 20
2.5 Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“ 21

3. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 24
3.1 Planbildfestsetzungen 24
3.2 Textliche Festsetzungen 25
Durchführungsvertrag 26
3.3 Erschließung 26

II. Intention des Bebauungsplanes 28

4. Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung 28

5. Aufhebung des recktskräftigen Vorhaben- und Erschliessungsplanes 29
5.1 Ersatzlose Aufhebung des VEP Nr. 4 30
5.2 Flankierende Instrumente 31
5.3 Prüfung alternativer Planverfahren 34

III. Wesentlicher Planinhalt 35

6. Textliche Festsetzungen 35
6.1 Textliche Festsetzung Nr. 1 (Abgrenzung des Geltungsbereiches) 35
6.2 Textliche Festsetzung Nr. 2 (Stellplatznachweis) 35

IV. Auswirkungen der Planung 40

7. Art der baulichen Nutzung - Einzelhandel 40

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

8. Art der baulichen Nutzung - Tankstelle ... 44
9. Art der baulichen Nutzung - Wohnen ... 45
10. Maß der baulichen Nutzung ... 46
10.1 Grundflächenzahl ... 46
10.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse ... 48
11. Weitere Arten der Nutzung ... 49
11.1 Bauweise ... 49
12. Grünfestsetzungen ... 50
13. Gesicherte Erschließung ... 52
13.1 Verkehrliche Erschließung: Pkw, Anlieferung ... 52
13.2 Verkehrliche Erschließung: Ruhender Verkehr, Stellplatzflächen, Öffentlicher Nahverkehr, Radverkehr ... 54
13.3 Ver- und Entsorgung ... 55
14. Besondere Berücksichtigung des Eigentumsschutzes ... 56
14.1 Auswirkungen auf Gebäudebestand ... 57
14.2 Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung ... 57
Zulässige Verkaufsfläche & Sortimente ... 57
Geschossflächenzahl ... 59
Städtebaulicher Vertrag ... 59
Fazit ... 60
14.3 Weitere Inhalte des VEP Nr. 4 ... 60
15. Auswirkungen der zulässigen Nutzungen ... 60
15.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz) ... 60
15.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung ... 62
15.3 Auswirkungen auf den Verkehr ... 63
Kunden- und Lieferverkehr ... 63
Ruhender Verkehr & Stellplätze ... 64
15.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ... 64
15.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung ... 67
15.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ... 68
16. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter ... 69
17. Soziale Auswirkungen ... 69
18. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit ... 69

V. Umweltbericht ... 71

19. Beeinträchtigung Schutzgüter ... 72
19.1 Schutzgut Mensch ... 72
19.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 72
19.3 Schutzgut Pflanzen ... 73
19.4 Schutzgut Tiere ... 78
19.5 Schutzgut Biotopverbund ... 79
19.6 Schutzgut Luft und Klima ... 80

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

19.7 Schutzgut Landschaft ... 81
19.8 Schutzgut Boden ... 82
19.9 Schutzgut Wasser ... 83
19.10 Schutzgut Fläche ... 84
19.11 Wechselwirkungen ... 85

20. Zusammenfassung ... 86
20.1 Regelungen im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 ... 90

VI. Verfahren ... 95

21. Bebauungsplanverfahren ... 95
21.1 Aufstellungsbeschluss ... 95
21.2 Städtebaulicher Vertrag ... 95
21.3 Frühzeitige Beteiligung ... 96
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ... 96
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ... 98
Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages ... 100
Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... 100
Auswertung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ... 101
21.5 Öffentliche Auslegung ... 101
Entwurfsbeschluss und Offenlegungsbeschluss ... 101
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ... 101
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ... 101
21.6 Satzungsbeschluss ... 102

22. Rechtsgrundlagen ... 102

VII. Anhang 103

23. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz-Hollander“ (Satzung 1992) ... 103
24. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf, 2020) ... 104
25. Umweltbericht - Entwurf (August 2020) ... 105
26. Parkraumerhebung B-Plan 46/2019 (April 2020) ... 106

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 „Holz Hollander“. Der Einzelhandelsstandort ist als mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde (Stand August 2020) festgelegter Ergänzungsstandort langfristig zu sichern und zu erhalten (wie bereits gemäß beschlossenem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010).

Das Grundstück ist bebaut mit einem großflächigen Selbstbedienungs-Warenhaus mit vorgelagerten Shops, einem Getränkemarkt, einem großflächigen Baumarkt mit Gartencenter, diversen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, einer Tankstelle sowie einer Stellplatzanlage mit 691 Stellplätzen.

Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche beträgt gemäß dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 9.374 m². Bauordnungsrechtlich genehmigt wurde eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 11.554 m² auf Basis einer veralteten Verkaufsflächendefinition.

Der Grundstückseigentümer, die Stadt Luckenwalde als Träger der Planungshoheit und der Landkreis Teltow-Fläming als zuständige Baugenehmigungsbehörde sehen einen planungsrechtlichen Konflikt zwischen dem genehmigten Bestand des Vorhabens im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 und der im Laufe der Zeit durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geänderten bzw. fortentwickelten Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04). Nach Maßgabe dieser Definition wurde für das Vorhaben eine Gesamt-Verkaufsfläche von 16.624 m² bauordnungsrechtlich genehmigt.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Baugenehmigungen mehrere Abweichungen von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 erteilt, so dass sich die mit dem VEP ursprünglich formulierten Planungsziele nach rund zwei Jahrzehnten nicht mehr vollständig im genehmigten Bestand widerspiegeln.

In den Beratungen zur Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens bestand nach Prüfung der Genehmigungsunterlagen Konsens zwischen dem Vorhabenträger, dem Landkreis Teltow-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Fläming und der Stadt Luckenwalde darüber, dass der aktuelle Bestand auf bestandskräftigen Baugenehmigungen basiert.

In der Zusammenschau sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Holz-Hollander“ durch die Rechtsprechung überholt und funktionslos.

In der Konsequenz werden hierdurch künftige bauordnungsrechtliche Genehmigungen behindert, da der genehmigte Bestand scheinbar deutlich von diesen Festsetzungen abweicht und diese Festsetzungen daher dem Antragsgesuch scheinbar entgegenstehen.

In Abstimmung zwischen dem Grundeigentümer, der Stadt Luckenwalde als Träger der Planungshoheit und dem Landkreis Teltow-Fläming als zuständige Baugenehmigungsbehörde wurde festgelegt, den rechtskräftigen aber nur bedingt noch vollziehbaren Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 aufzuheben. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 soll mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 die baugenehmigungsrechtliche Vollzugsfähigkeit wiederhergestellt werden und der Rechtsschein der Gültigkeit des VEP Nr. 4 ausgeschlossen werden.

Nach Aufhebung des VEP Nr. 4 sind die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Maßstab für die Zulässigkeit bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, die gesicherte Erschließung etc., ergibt sich dann insbesondere aus der vorhandenen Bebauung bzw. der Eigenart der näheren Umgebung.

Weitere Ausführungen können dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Aufhebung des VEP Nr. 4 soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 geschaffen werden.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2019 (Beschluss Nr. B-7050/2019) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 20.11.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 46/2019 wird durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert (siehe Kapitel 21.2).

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Das Plangebiet ist an der westlichen Stadtgrenze südlich der Frankenfelder Chaussee gelegen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46/2019 umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Holz Hollander“ und damit die folgenden Flurstücke der Gemarkung Frankenfelde (Katasterbezug: Oktober 2019):

- 26, 27, 28, 29, 30 und 31 der Flur 5

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 46/2019 ist in der Planzeichnung eingetragen.

Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum (Vorhabenträger).

Bestand

Das Grundstück ist bebaut mit einem großflächigen Selbstbedienungs-Warenhaus mit vorgelagerten Shops, einem Getränkemarkt, einem großflächigen Baumarkt mit Gartencenter, diversen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, einer Tankstelle sowie einer Stellplatzanlage mit ca. 691 Stellplätzen.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR): Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde jüngst der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

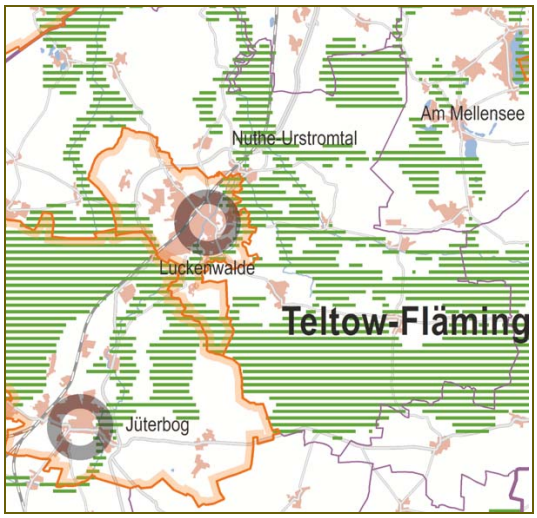


Abbildung 1: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Zentralörtliche Funktion: In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Luckenwalde als Mittelzentrum festgelegt.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sicherzustellen. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.6 Absatz 4).

Konzentrationsgebot

LEP HR Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.

Vereinbar: Die Stadt Luckenwalde wird mit dem LEP HR als Mittelzentrum und damit als zentraler Ort festgeschrieben. Das bestehende Einkaufszentrum ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.6 LEP HR.

Beeinträchtigungsverbot

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR vorrangig die Städte Jüterbog, Beelitz, Ludwigsfelde, Bad Belzig und Zossen (alle Mittelzentrum).

Vereinbar: Eine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in benachbarten zentralen Orten (wie Mittelzentren Jüterbog, Beelitz, Ludwigsfelde, Bad Belzig und Zossen) würde dann einsetzen, wenn sich die Attraktivität des Einkaufszentrums gegenüber dem aktuellen Bestand erhöhen würde. Dies wäre zu erwarten bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums insgesamt oder /und bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 werden keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Verkaufsflächen getroffen. Mittels städtebaulichem Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§ 3 Ziffer 2.3) und endabgestimmten, aber noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) wird zudem festgeschrieben:

- Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m^2 Verkaufsfläche).

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

- Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente (maximal 2.700 m^2 Verkaufsfläche).
- Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente (maximal 4.100 m^2 Verkaufsfläche).
- Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden gutachterlich nachgewiesen wird.

Daher ist mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 eine Erweiterung des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente über den aktuellen Bestand hinaus nicht verbunden, so dass die Wechselwirkungen auf dem bestehenden Niveau verbleiben werden. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten oder der verbrauchernahen Versorgung in benachbarten Gemeinden ist daher aus der Aufhebung des VEP Nr. 4 resultierend ausgeschlossen. Insoweit ist die Aufhebung des VEP Nr. 4 auch vereinbar mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 LEP HR.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Planvorhaben im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 unterliegen der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB bzw. § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Danach dürfen mit dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf faktische zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB) oder auf die verbrauchernahe Versorgung (§ 34 Abs. 3a BauGB) in der Stadt Luckenwalde und anderen Gemeinden verbunden sein. Eine Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel 2.7 LEP HR erfolgt für diese daher mittelbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei dem bestehenden Einkaufszentrum handelt es sich um einen Standort, der die zentralen Versorgungsbereiche Luckenwaldes ergänzt und seit mehr als zwei Jahrzehnten im Markt vertreten und wirksam ist. Der aktuelle Bestand des Einkaufszentrums ist nach Einschätzung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) ohne negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder zentralen Orte des Umlandes und wurde daher als Ergänzungsstandort in das Zentrensystem der Stadt Luckenwalde aufgenommen, so wie es bereits im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom November 2011 der Fall war .

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Dass künftig eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen bleibt, wird über mehrere Instrumente sichergestellt:

1. **Städtebaulicher Vertrag**: Eine Erweiterung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche wird mittels städtebaulichen Vertrages vom 18.06.2019 / 02.12.2019 für die Zukunft ausgeschlossen. Mit endabgestimmtem, aber noch zu unterzeichnendem Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag mit Datum vom ……2020 werden zudem mit § 3 Ziffer 4 und § 4 die folgenden Obergrenzen festgeschrieben:
   - bestehende und bestandskräftig genehmigte Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes (maximal 16.624 m^2)
   - bestehenden Gesamtverkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt (maximal 2.700 m^2) und für die nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt (maximal 4.100 m^2).
   - für das SB-Warenhaus die Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 65% der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses.
   - für die Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Obergrenze für ihre Gesamtverkaufsfläche von maximal 80 m^2.
   - für den Bau-/Gartenfachmarkt eine Obergrenze für die Gesamtheit seiner zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente von maximal 800 m^2.
   - für den Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Getränkefachmarkt) ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten.
   - Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden gutachterlich nachgewiesen wird.

2. **Bauantrag**: Als bauordnungsrechtliche Klarstellung über den aktuellen Umfang an Verkaufsflächen und Sortimenten dient der Bauantrag vom 12.08.2019 (Eingangsbestätigung 30.08.2019). Gegenstand der Baugenehmigung wird u.a. auch die Festschreibung des aktuellen Bestandes sein für
   - Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m^2),
   - Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente,
   - Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente,
   - Gesamtverkaufsfläche der einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt) und
   - Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente für die einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt) sowie für jeweilige Sortimente

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

- Keine zusätzliche Entwicklungsoption für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die darauf basierende Baugenehmigung steht derzeit noch aus. Diese kann frühestens erst dann erteilt werden, wenn für das Vorhaben Planreife nach § 33 BauGB vorliegt.

Mit dieser Feingliederung der Baugenehmigung wird ebenfalls sichergestellt, dass künftige Erweiterungen für die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes und für die Gesamtverkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR gemäß § 34 BauGB genehmigungspflichtig werden. Ein solches Planvorhaben nach § 34 BauGB kann gemäß 34 Abs. 3 und 3a BauGB nur dann zugelassen werden, wenn schädliche Auswirkungen auf faktische zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde und der benachbarten zentralen Orte oder schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Luckenwalde und benachbarter Kommunen nicht zu erwarten sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel 2.7 LEP HR mittelbar sichergestellt.

3. **Bebauungsplan T1/2012**: Der Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“ der Stadt Luckenwalde befindet sich derzeit in Aufstellung und ruht derzeit mit Blick auf die noch zu beschließende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dieser Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der Ziele des dann fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

   Für das Bebauungsplanverfahren T1/2012 ist u.a. auch die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesraumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zwingend vorgeschrieben. Das Beeinträchtigungsverbot nach Ziel 2.7 LEP HR findet in diesem Verfahren unmittelbare Berücksichtigung.

4. **Baulast**: Mit der beantragten Eintragung einer Baulast bzw. ersatzweise einer Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt ein Überbauungsverbot zum Zwecke der baulichen Erweiterung des Hauptgebäudes für einen um das Hauptgebäude verlaufenden Streifens in einer Breite von 2,5 m. Eine bauliche Erweiterung über die aktuelle Kubatur des Einkaufszentrums hinaus ist damit ausgeschlossen.

   Die Baulast- bzw. Grundbucheintragung ist Voraussetzung für ein Verfahren nach § 33 BauGB und den Satzungsbeschluss.

Weitere Ausführungen zu den vorstehenden Instrumenten können Kapitel 5.2 entnommen werden. Weitere Ausführungen können dem Kapitel 0 (Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept) und den Kapiteln 15.4 und 15.5 (Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung) entnommen werden.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Im Ergebnis sind auch auf Grundlage des § 34 BauGB negative städtebauliche Auswirkungen für die faktischen zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahen Versorgung der Stadt Luckenwalde und benachbarten Städte/Gemeinden ausgeschlossen.

Für die benachbarten Mittelzentren sind keine über die faktischen zentralen Versorgungsbereiche hinausgehenden, geplanten, zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen bzw. bekannt. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen wären auch für diese negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen.

In der Zusammenschau besteht eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot bzw. Ziel 2.7 LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Kongruenzgebot

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Vereinbar: Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 ist keine Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder des bestehenden Einkaufszentrums verbunden. Auch bleibt die Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes sowie für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) durch städtebaulichen Vertrag und noch zu erteilende Baugenehmigung auf den genehmigten Bestand beschränkt. Die bisherige Reichweite des Bestandsstandortes verändert sich demzufolge nicht.

Hersteller-Direktverkaufszentren

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist im Bestand nicht vertreten. Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 ist keine Entwicklung des Bestandsstandortes zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum verbunden. Ein solches ist auch nicht für die Zukunft geplant.

Umgang mit Bestandssituation

LEP HR Ziel 2.10: Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 LEP HR stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 LEP HR erfolgen. G 2.11 LEP HR bleibt unberührt.

Ohne Relevanz: Weder durch die Aufhebung des VEP Nr. 4 als solches noch durch die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist ein Widerspruch mit den Zielen 2.6 bis 2.9 LEP HR verbunden.

Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 als solches ist kein Widerspruch mit den Zielen/ Grundsätzen nach 2.6 bis 2.9 LEP HR verbunden. Eine Bewertung nach Ziel 2.10 LEP HR entfällt.

Planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB: Für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist ebenfalls kein Widerspruch mit den Zielen/ Grundsätzen 2.6 bis 2.9 LEP HR verbunden. Eine Bewertung nach Ziel 2.10 LEP HR entfällt ebenfalls.

Ungeachtet dessen wird eine Erhöhung der genehmigten Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR durch mehrere Instrumente unterbunden, insbesondere durch städtebaulichen Vertrag. Weitere Ausführungen können vorstehend unter Beeinträchtigungsverbot entnommen werden.

Integrationsgebot

Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Absatz 2).

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 2.13 Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).

Vereinbar Absatz 3: Bei dem Einkaufszentrum im Geltungsbereich des VEP Nr. 4 bzw. Aufhebungs-B-Plans Nr. 46/2019 handelt es sich um eine seit Mai 1994 vorhandene, genehmigte, großflächige Einzelhandelseinrichtung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Solche

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Ziel 2.13 LEP HR nach Ziel 2.13 Absatz 3 LEP HR zu beurteilen.

Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 ist keine Erhöhung der per Baugenehmigung zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR verbunden.

Der aktuelle Bestandsstandort basiert auf bestandskräftigen Baugenehmigungen.

Planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB: Im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Planreife gemäß § 33 BauGB bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 bleibt die Zulässigkeit einer Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR ausgeschlossen. Dies wird über mehrere Instrumente sichergestellt, insbesondere durch städtebaulichen Vertrag. Weitere Erläuterungen können vorstehend unter Beeinträchtigungsverbot entnommen werden.

Vereinbar Absätze 1 und 2: Die Absätze 1 und 2 des Ziels 2.13 stellen auf eine Neuansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung ab. Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 ist keine Erhöhung der per Baugenehmigung zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR verbunden. Die Aufhebung ist daher vereinbar mit dem Integrationsgebot und mit Ziel 2.13 Absatz 1 und 2 LEP HR.

Planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB: Im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 bleibt die Zulässigkeit einer Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR ausgeschlossen. Dies wird über mehrere Instrumente sichergestellt, insbesondere durch städtebaulichen Vertrag. Weitere Erläuterungen können vorstehend unter Beeinträchtigungsverbot entnommen werden.

Im Ergebnis besteht eine Vereinbarkeit mit Ziel 2.13 LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Grundlage für Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Vereinbar: Der Grundsatz 2.11 stellt auf eine Neuansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung ab. Diese ist mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 nicht verbunden. Danach ist der Bebauungsplan Nr. 46/2019 mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR vereinbar.

Zusammenfassende Bewertung Vereinbarkeit

Vereinbar: Die Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 sowie die planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für den Bebauungsplan Nr. 46/2019 ausgeschlossen werden.

In der Zusammenschau entspricht der Bebauungsplan 46/2019 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Zusammenfassende Bewertung	
Standort	**Standort**
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.11	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Umgang mit Bestandssituation Ziel 2.10	ohne Relevanz
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓

Abbildung 2: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan ›Havelland-Fläming 2020 (Regpl H-F 2020) vom 16.12.2014 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (S. 970 ff) in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche Festsetzungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Ein verfestigtes Planungskonzept liegt noch nicht vor. Bis auf Weiteres liegen demnach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.

2.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Luckenwalde liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (Beitrittsbeschluss vom 12.09.2000, in Kraft getreten am 01. November 2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde vom 01. November 2001, Nr. 22 (Woche 44), Seite 8).

Sonderbaufläche: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 ist nördlicher Teil der im Planbild als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO/11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufzentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dargestellten Fläche.

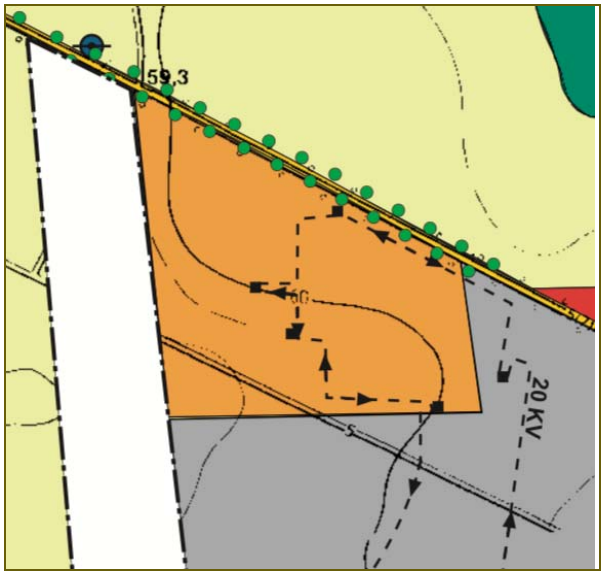


Abbildung 3: Planzeichnung
Quelle: Flächennutzungsplan 2001 Auszug

Der Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde übernimmt die Fläche als Teil der Siedlungsfläche. Die Inhalte des Landschaftsplanes sind im Rahmen der Abwägung in den Flächennutzungsplan

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

übernommen worden. Als Entwicklungsziel wird die Einbindung der Flächen in die Landschafts- und Siedlungsstruktur festgelegt.

Bewertung Vereinbarkeit

Entwickelt: Das Planvorhaben steht im Einklang mit den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Stadtgebiet und ist danach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

2.4 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Es soll unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedet (Beschluss-Nr. B-xxxxxx/2020) und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept für die gesamtstädtische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung bestimmt werden.

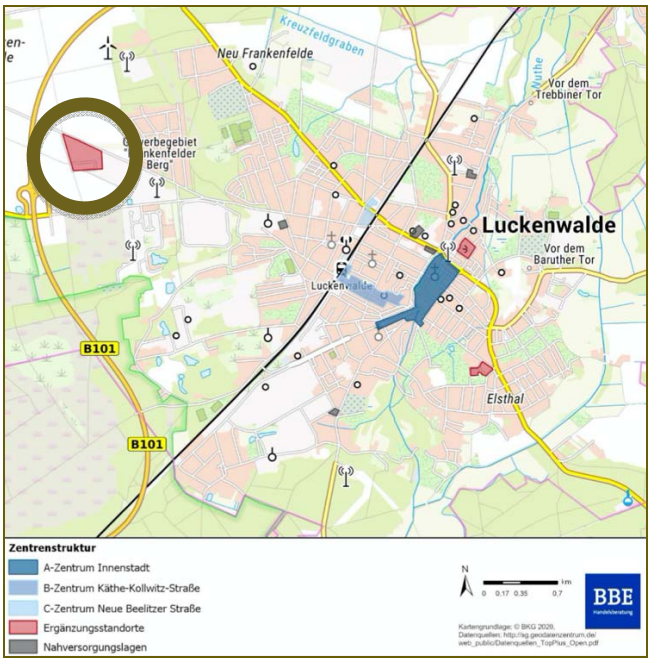


Abbildung 4: Zentren- und Standortkonzept Luckenwalde

Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 (Entwurf Stand 07.08.2020), Seite 56

Ergänzungsstandort: Mit der Fortschreibung und mit der Urfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird dieser als sogenannter Ergänzungsstandort „Frankenfelder Chaussee“ eingeordnet. Der Standort des bestehenden Einkaufszentrums ist damit seit vielen Jahrzehnten und auch zukünftig fester Bestandteil des Zentrensystems der Stadt Luckenwalde.

Abbildung 5: Ergänzungsstandort Frankenfelder Chaussee

Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 (Entwurf Stand 07.08.2020), Seite 70

Bei dem Ergänzungsstandort handelt sich um einen Verbundstandort aus dem bestehenden Einkaufszentrum im Geltungsbereich des Bebauungs-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

planes 46/2019 (SB-Warenhaus mit Ladenzeile, Bau/Gartenmarkt) sowie dem südlich angrenzenden großflächigen Möbelmarkt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 46/2019 (derzeit Möbel Oase).

Ziele Funktion: Der Ergänzungsstandort übernimmt gesamtstädtische sowie regionale Versorgungsfunktionen und ist damit wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktion der Stadt Luckenwalde. Er besitzt eine hohe Anziehungskraft für autoorientierte Kunden. Auch künftig soll sich der Standort auf Nachfragesegmente konzentrieren, die von den zentralen Versorgungsbereichen nicht übernommen werden können, hierzu zählen

Nachfragesegmente des autoorientierten Wochenbedarfs, gebunden durch das SB-Warenhaus, sowie Segmente der fachmarktorientierten Nachfrage im Bereich Bauen und Wohnen (Seite 70).

Steuerungsziele: Hierfür ist gemäß Handlungsschwerpunkt 3 eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstruktur der Einzelhandelsstandorte zu unterstützen. Für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt (A+B-Zentrum) nicht beschnitten werden. Der Nachweis einer zur Innenstadt verträglichen Weiterentwicklung ist deshalb zwingend zu führen (Seite 84).

Bewertung Vereinbarkeit

Bestand: Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 46/2019 gelegene Einkaufszentrum, bestehend aus dem SB-Warenhaus mit Ladenzeile und dem Bau-/Gartenmarkt, und die von ihm wahrgenommene Versorgungsfunktion entspricht den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020). Er kann auch nach der Aufhebung des VEP Nr. 4 und mit der dann geltenden Rechtslage des § 34 BauGB weiterhin seine mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf vom August 2020) zugewiesene Versorgungsfunktion wahrnehmen. Die aktuellen Nutzungen basieren auf bestandskräftigen Baugenehmigungen. Mittels städtebaulichem Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§3 Ziffer 2.3) und endabgestimmten, aber noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom …….Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) wird die aktuelle Gesamtverkaufsfläche

- des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m^2 Verkaufsfläche)
- der zentrenrelevanten Sortimente (maximal 2.700 m^2 Verkaufsfläche) und
- nahversorgungsrelevanten Sortimenten (maximal 4.100 m^2 Verkaufsfläche) festgeschrieben.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Dabei erfolgt für die zentrenrelevanten Sortimente eine Feindifferenzierung der Obergrenzen (§ 3 Ziffer 4). Zentrenrelevante Sortimente können sich wie folgt innerhalb des Einkaufszentrums verteilen:

- Innerhalb des SB-Warenhauses, wobei der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 65 % der VKF betragen soll.
- Innerhalb der Shops, wobei die Verkaufsfläche der Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten jeweils 80 m² nicht überschreiten darf.
- Innerhalb des Bau- und Gartenmarktes, wobei die Fläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente 800 m² VKF nicht überschreiten darf.
- Innerhalb des Fachmarktes für nahversorgungsrelevante Sortimente (Getränkemarkt) können zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen werden.
- Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.

Künftige Entwicklungen zur Sicherstellung der zugewiesenen Versorgungsfunktion sind weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB zulässig, dürfen aber - bezogen auf zentrenrelevanten Sortimente - die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt (A+B-Zentrum) nicht beschneiden. Dies ist durch Verträglichkeitsgutachten zu belegen (vgl. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020, Steuerungsziele Seite 84). Die vorstehend erläuterten Obergrenzen gemäß städtebaulichem Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§3 Ziffer 2.3) und endabgestimmten, aber noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) gelten dabei weiterhin fort.

Eine planungsrechtliche Umsetzung dieses Zieles erfolgt zudem mittels des Bebauungsplanes T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“ der Stadt Luckenwalde, der sich derzeit in Aufstellung befindet. Während seiner Aufstellung besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, Baugesuche und Nutzungsänderungen am Ergänzungsstandort zurückzustellen, sofern zu befürchten ist, dass die Ziele des Bebauungsplanes T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde“ bzw. der ihm zugrunde liegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konterkariert werden.

Im Ergebnis ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) vereinbar.

2.5 Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“

Für die planungsrechtliche Umsetzung der Steuerungsziele der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellt die Stadt Luckenwalde derzeit den Bebauungsplan T1/2012

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

„Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde“ auf. Das Steuerungserfordernis begründete sich bereits aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 11/2010 und war Auslöser des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. T1/2012. Mit dessen Fortschreibung (Entwurf vom August 2020) wurde das Steuerungserfordernis übernommen.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2012 (Beschluss Nr. B-5474/2012) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. T1/2012 förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 05.12.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Gegenstand seines Geltungsbereiches ist auch der Ergänzungsstandort „Frankenfelder Chaussee“.

Die beabsichtigten Regelungen umfassen:[1]

- Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte
- Ausschluss von größeren Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

  Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsnutzungen, deren Hauptsortiment aus zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Luckenwalder Liste" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente“ besteht, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 80 - 100 m² zulässig. Der Wert ist gegebenenfalls im Ergebnis der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts anzupassen.
- Ausnahme zur Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung

  Ausnahmsweise sollten Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig sein, wenn sich im Umkreis von 700 m um das Vorhaben kein weiteres Einzelhandelsunternehmen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche größer 600 m² befindet.
- Zulässigkeit von Direktverkauf in Gewerbegebieten.

  Einzelhandelsnutzungen, die dem Direktverkauf von Produktionsbetrieben dienen und in ihrer Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebs untergeordnet sind, sind zulässig.

Das Verfahren hat den Stand des Vorentwurfes erreicht. Es ruht derzeit mit Blick auf die erfolgte, jedoch noch zu beschließende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

[1] Vgl. Begründung zum Aufstellungsbeschluss, Beschluss Nr. B-5474/2012 vom 27.11.2012

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

(Entwurf vom August 2020) und soll auf Grundlage der fortgeschriebenen Steuerungsziele und Regelungen des rechtswirksamen städtebaulichen Vertrages (mit Nachtrag) fortgeführt werden.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

3. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 4

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz Hollander“ wurde mit Beschluss vom 27.01.1992 vom seinerzeitigen Planungsverband Frankenfelde/Luckenwalde als Satzung beschlossen. Diese ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 09.07.1992 in Kraft getreten.

3.1 Planbildfestsetzungen

Mit dem Planbild des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 werden folgende Festsetzungen getroffen:

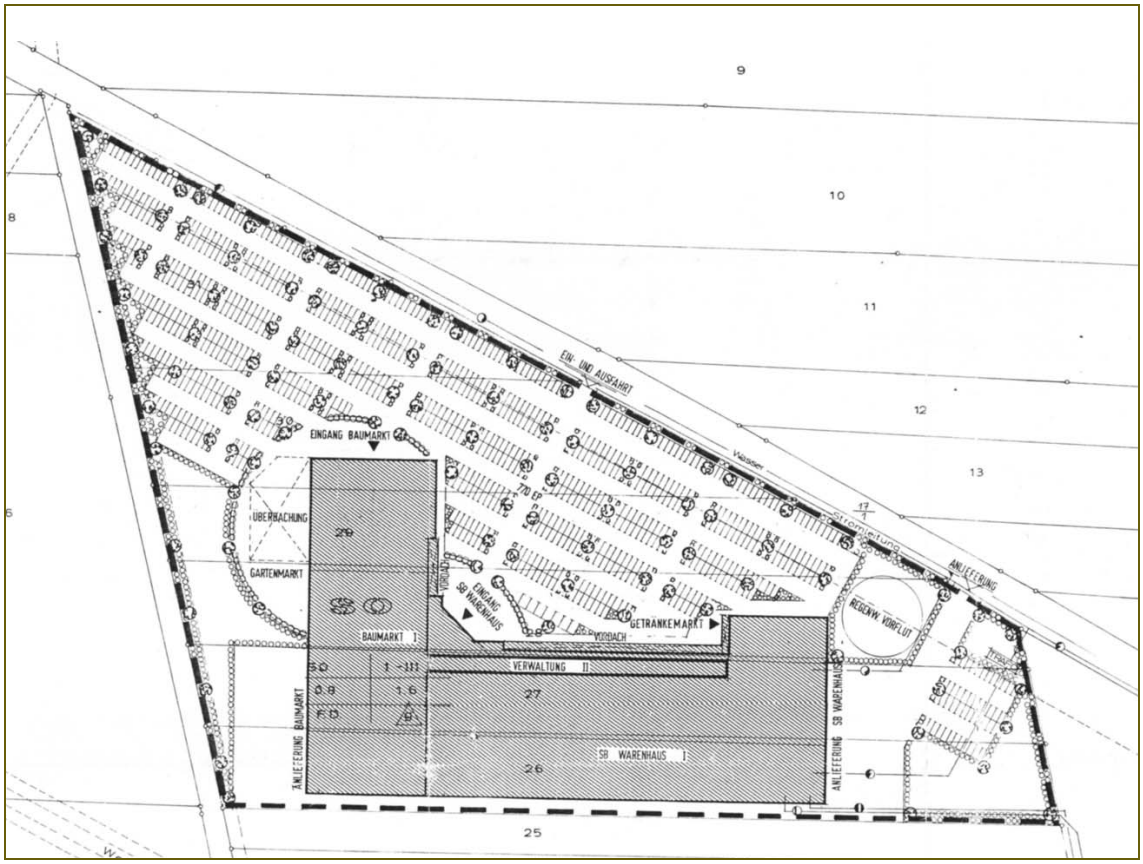


Abbildung 6: Planbild
Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz Hollander“ (Satzung)

<u>Art der baulichen Nutzung</u>

- Sonstiges Sondergebiet: Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe § 11 BauNVO

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Maß der baulichen Nutzung

- Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze mit 20 Metern Abstand zur ehemaligen Landesstraße
- Vollgeschosse: I-III
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6

Weitere Festsetzungen

- Dachform FD (Flachdach)
- Bauweise g (geschlossene Bauweise)
- Stellplätze 770
- Ein-/Ausfahrt Ein- und Ausfahrt zur Frankenfelder Chaussee (etwa mittig zum Baukörper)

Festsetzungen Grün

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume Einzelbäume in Flächen für Stellplätze
- Niederschlagsentwässerung Fläche für Regenwasservorflut
- Medien Fläche für Trafostation

Weder dem zeichnerischen Teil noch den textlichen Festsetzungen noch der Legende ist zu entnehmen, welche Inhalte der Planzeichnung als verbindliche Festsetzungen vorgesehen sind, und welche Inhalte als nachrichtliche Übernahmen, als Bestand oder eventuell als Hinweis zu verstehen sind. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens deshalb ein gewisser Ermessenspielraum genutzt wurde. Dem damaligen Planungsrecht geschuldet wird auch nicht zwischen einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Projektplan, der als Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag verbindlich wird, unterschieden.

3.2 Textliche Festsetzungen

Mit textlicher Festsetzung „Teil B“ wird der zulässige Anlagentyp wie folgt formuliert:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Verbrauchermarkt, als einen einheitlich geplanten, finanzierten und gebauten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe.

Die Nettoverkaufsflächen werden wie folgt begrenzt:

- SB-Warenhaus mit innenstadtrelevanten Sortimenten 2.500 qm Verkaufsfläche
- Shops 500 qm Verkaufsfläche
- Getränkemarkt 700 qm Verkaufsfläche

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

- Bau- und Gartenmarkt 5.674 qm Verkaufsfläche
- Restaurant 600 qm Nutzfläche
- Dienstleistungen (Apotheke, Bank, Sparkasse, Reisebüro, o.ä) 1.200 qm Nutzfläche

Gesamtverkaufsfläche 9.374 qm
Dienstleistungsbereich 1.800 qm Nutzfläche

Durchführungsvertrag

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wurde mit Datum vom 15.01.1993 ein Durchführungsvertrag zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer bzw. Vorhaben- und Erschließungsträger und der Gemeinde Frankenfelde (jetzt Stadt Luckenwalde) geschlossen.

Regelungsgegenstand ist im Wesentlichen

- die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger (§ 1 Abs. 1) und
- die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht (§ 1 Abs. 2).

Als Erschließungsanlagen werden vorgesehen

- Freilegung der notwendigen Erschließungsflächen (§ 3 Abs. 1)
- Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (§ 3 Abs. 1)
- Herstellung der Planstraße von der Frankenfelder Chaussee bis zur südlichen Grundstücksgrenze des anschließenden Grundstücks (Balzer Wohnwelt; heute Möbel Boss) (§ 3 Abs. 1)
- Herstellung der Medieninfrastruktur, wie Kabel- Strom-, Gas- und Trink-/ Abwasserleitung (§ 5 Abs. 1)
- Herstellung der Straßenbeleuchtung (§ 5 Abs. 1)
- Herstellung des Knotenpunktes Planstraße/ Frankenfelder Chaussee durch die Gemeinde (§ 5 Abs. 3)

3.3 Erschließung

Die mit dem seinerzeitigen Durchführungsvertrag vereinbarte Herstellung, Kostenverrechnung für die privaten Erschließungsanlagen ist durch den damaligen Vorhaben- und Erschließungsträger vertragsmäßig erfüllt worden.

Die mit dem Durchführungsvertrag für die öffentliche Erschließung vereinbarte Herstellung, Kostenverrechnung, Eigentumsübertragung und Widmung der Erschließungsanlagen ist noch

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

nicht vollständig abgeschlossen. Diese seinerzeit für die öffentliche Erschließung vorgesehene Erschließungsanlage (Flurstück 219 der Flur 5 Frankenfelde) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des VEP Nr. 4 und damit auch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 46/2019. Diese befindet sich zudem nicht im Eigentum des aktuellen Grundstückseigentümers für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46/2019. Um eine gesicherte Erschließung für das Vorhaben künftig sicherzustellen, wurde die Eintragung einer Baulast für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beantragt; dieser Antrag ist am 16.12.2019 bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming eingegangen. Ihre rechtsverbindliche Eintragung vor Satzungsbeschluss des Aufhebungs-B-Planes Nr. 46/2019 ist zwingende Voraussetzung.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

II. INTENTION DES BEBAUUNGSPLANES

4. GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN ZUR ABWÄGUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des vorhandenen Einzelhandelsstandorts als wesentlicher Pfeiler der Versorgung der Bevölkerung im Einflussbereich des Mittelzentrums Luckenwalde. Der Erhalt des Standortes ist nicht nur mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, als wesentlicher Ergänzungsstandort ist er ein wesentlicher Bestandteil der Einzelhandelslandschaft im Mittelzentrum Luckenwalde. Ohne ihn wäre eine deutliche Reduzierung des Sortimentsspektrums und des Warenangebots im Mittelzentrum zu befürchten. Die zentralen Funktionen des Mittelzentrums würden dadurch beeinträchtigt werden. Eine solche Schwächung würde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen. Daher sind sich Vorhabenträger und Stadt Luckenwalde einig, dass der Standort entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt (Entwurf vom August 2020) zu erhalten ist. Die Stadtverordnetenversammlung hat dies mit der unumstrittenen Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des VEP Nr. 4 und zum städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde und dem Vorhabenträger bestätigt.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Luckenwaldes oder benachbarter Gemeinden sind nicht zu befürchten, insofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird. Die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird mittels des städtebaulichen Vertrages vom 18.06./02.12.2019 samt Nachtrag zum Aufhebungs-B-Plan Nr. 46/2019 für die Zukunft ausgeschlossen. Die Entwicklungsperspektiven des Ergänzungsstandortes Frankenfelder Chaussee werden nach den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt und sind nur unter der Voraussetzung entwicklungsfähig, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt (A+B-Zentrum) nicht beschnitten wird. Dies ist durch Verträglichkeitsnachweis darzulegen.

Hierfür werden mittels städtebaulichen Vertrages vom 18.06.2019 / 02.12.2019 und endabgestimmten, aber noch zu unterzeichnenden Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag mit Datum vom ……. Oktober 2020 die bestehenden Gesamtverkaufsflächen für das Einkaufszentrum als Ganzes (maximal 16.624 m^2), für die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt (maximal 2.700 m^2) und für die nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt (maximal 4.100 m^2) verbindlich für die Zukunft festgeschrieben. Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.

Hinzu treten Feindifferenzierungen für die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente in dem bestehenden SB-Warenhaus, den Shops, dem Bau-/Gartenmarkt und Getränkemarkt.

Mit Blick auf diese bestehenden Obergrenzen erscheint auch eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen ausgeschlossen zu sein.

Neben der Funktion als Einzelhandelsstandort ist auch die Funktion als Wirtschafts- bzw. Arbeitsplatz-Standort wesentliche Grundlage dieser Betrachtungen.

5. AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 „Holz Hollander“.

Das Grundstück ist bebaut mit einem großflächigen Selbstbedienungs-Warenhaus mit vorgelagerten Shops, einem Getränkemarkt, einem großflächigen Baumarkt mit Gartencenter, diversen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, einer Tankstelle sowie einer Stellplatzanlage mit 691 Stellplätzen.

Der Grundstückseigentümer hat im Interesse des langfristigen Erhalts des Einzelhandelsstandorts den Wunsch an die Stadt herangetragen, eine klare, vollziehbare planungsrechtliche Grundlage für die vorhandenen Betriebe zu schaffen.

Es besteht ein planungsrechtlicher Konflikt zwischen dem mit Baugenehmigung genehmigten Bestand im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 und den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 bzw. der für diese mittlerweile anzuwendende Rechtsprechung. Insbesondere die mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes fortentwickelte Definition des Begriffs der Verkaufsfläche (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04) führt zu erheblichen Abweichungen zwischen Baugenehmigungen und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4.

Der Grundstückseigentümer, die Stadt Luckenwalde als Träger der Planungshoheit und der Landkreis Teltow-Fläming als zuständige Baugenehmigungsbehörde sehen einen planungsrechtlichen Konflikt zwischen dem genehmigten Bestand des Vorhabens im Geltungsbereich

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 und der im Laufe der Zeit durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geänderten bzw. fortentwickelten Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04). Nach Maßgabe dieser Definition wurde für das Vorhaben eine Gesamt-Verkaufsfläche von 16.624 m² bauordnungsrechtlich genehmigt.

Des Weiteren wurden im Rahmen der bestandskräftigen Baugenehmigungen mehrere Abweichungen von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 erteilt, so dass sich die mit dem VEP ursprünglich formulierten Festsetzungen und Planungsziele nach mehr als zwei Jahrzehnten nicht mehr vollständig im genehmigten Bestand widerspiegeln.

In den Beratungen zur Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens bestand nach Prüfung der Genehmigungsunterlagen Konsens zwischen dem Vorhabenträger, dem Landkreis Teltow-Fläming und der Stadt Luckenwalde darüber, dass der aktuelle Bestand auf bestandskräftigen Baugenehmigungen basiert.

Auf der Basis von Befreiungen sind weitere Baugenehmigungen erteilt worden, die jedoch aufgrund des Zeitablaufs keine Rechtskraft mehr besitzen (Systemgastronomie) und daher in diesem Verfahren nicht betrachtet werden.

In der Zusammenschau sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Holz-Hollander“ durch die Rechtsprechung überholt und funktionslos.

In der Konsequenz werden hierdurch künftige bauordnungsrechtliche Genehmigungen behindert, da der genehmigte Bestand scheinbar deutlich von diesen Festsetzungen abweicht und diese Festsetzungen daher dem Antragsgesuch scheinbar entgegenstehen.

5.1 Ersatzlose Aufhebung des VEP Nr. 4

In Abstimmung zwischen dem Grundeigentümer, der Stadt Luckenwalde als Träger der Planungshoheit und dem Landkreis Teltow-Fläming als zuständige Baugenehmigungsbehörde wurde festgelegt, den rechtskräftigen, jedoch nur bedingt noch vollziehbaren Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 aufzuheben. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 soll mit seiner Aufhebung die baugenehmigungsrechtliche Vollzugsfähigkeit wiederhergestellt und der Rechtsschein der Gültigkeit des VEP Nr. 4 soll ausgeschlossen werden.

Planerischer Wille ist es, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz-Hollander“ mit dem Bebauungsplan 46/2019 ersatzlos aufgehoben wird – und hierdurch seine Gültigkeit als Ganzes verliert.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

5.2 Flankierende Instrumente

Nach Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. Planreife der Vorhaben nach § 33 BauGB sind die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 gemäß § 34 BauGB bzw. § 34 Abs. 3 und 3a BauGB zu beurteilen. Der Maßstab für die Zulässigkeit bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, die gesicherte Erschließung etc., ergibt sich dann insbesondere aus der vorhandenen Bebauung bzw. der Eigenart der Umgebung.

Dass künftig eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente auch künftig ausgeschlossen bleibt, wird über mehrere Instrumente sichergestellt:

1. **Städtebaulicher Vertrag**: Eine Erweiterung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche wird mittels städtebaulichen Vertrages vom 18.06.2019 / 02.12.2019 für die Zukunft ausgeschlossen.
   Mit endabgestimmtem, jedoch noch zu unterzeichnendem Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag mit Datum vom ……. Oktober 2020 werden mit § 3 Ziffer 4 und § 4 werden die folgenden Schwerpunkte festgeschrieben:
   - bestehende und bestandskräftig genehmigte Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes (maximal 16.624 m^2)
   - bestehenden Gesamtverkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt (maximal 2.700 m^2) und für die nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt (maximal 4.100 m^2).
   - für das SB-Warenhaus die Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 65% der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses.
   - für die Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Obergrenze für ihre Gesamtverkaufsfläche von maximal 80 m^2.
   - für den Bau-/Gartenfachmarkt eine Obergrenze für die Gesamtheit seiner zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente von maximal 800 m^2.
   - für den Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Getränkefachmarkt) ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten.
   - für zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, besteht künftig nur dann eine Zulässigkeit, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.
   - der Erhalt, die Pflege und Entwicklung der bereits bestehenden Vegetation und der Ersatzpflanzungen und Ergänzungspflanzungen gemäß Umweltbericht.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

- Abgabe einer verbindlichen Erklärung des Vorhabenträger für sich und alle Rechtsnachfolger, dass er die Stadt Luckenwalde als Plangeber von jeglichen Schadenersatzansprüchen, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 ergeben könnten, freistellt.
- gesicherte Außenerschließung durch Baulasteintragung.
- Einräumung eines unwiderruflichen Fahrrechtes zum Betrieb des Linienbusverkehrs und der Nutzung einer Bushaltestelle auf dem Parkplatz, die Herstellung einer barrierefreien Bushaltestelle, die Errichtung zwei zusätzlicher Straßenleuchten am Fußgängerüberweg Frankenfelder Chaussee (ehem. Fußgängerampel) und am Fußweg zum Fußgängerüberweg.
- Herstellung von 18 Fahrradanlehnbügeln, mit zwei Stellplätzen für Fahrräder mit Kinderanhänger

Weitere Ausführungen zum Zusammenwirken des städtebaulichen Vertrages mit dem Bebauungsplanverfahren können dem Kapitel 21.2 entnommen werden.

2. **Bauantrag 12.08.2019**: Als bauordnungsrechtliche Klarstellung über den aktuellen Umfang an Verkaufsflächen und Sortimenten dient der Bauantrag vom 12.08.2019 (Eingangsbestätigung 30.08.2019 der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming). Gegenstand der Baugenehmigung wird u.a. auch die Festschreibung des aktuellen Bestandes auf Grundlage des Aufmaßes vom 12.11.2018 (Büro 1000hands) sein für
   - Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m^2),
   - Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente
   - Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente
   - Gesamtverkaufsfläche der einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt) und
   - Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente für die einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt) sowie für jeweilige Sortimente
   - Keine zusätzliche Entwicklungsoption für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

   Die darauf basierende Baugenehmigung steht derzeit noch aus. Diese wird frühestens erst dann erteilt, sobald Planreife nach § 33 BauGB vorliegt.

   Mit dieser Feingliederung der Baugenehmigung wird ebenfalls sichergestellt, dass künftige Verschiebungen in den nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß § 34 BauGB genehmigungspflichtig werden. Ein solches Planvorhaben nach § 34 BauGB kann gemäß 34 Abs. 3 und 3a BauGB nur dann zugelassen werden, wenn schädliche Auswirkungen auf faktische zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde und der benachbarten zentralen Orte oder schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Luckenwalde und benachbarter Kommunen nicht zu erwarten sind.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist damit auch eine Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel 2.7 LEP HR mittelbar sichergestellt.

Die Baugenehmigung dient auch dem Ziel, dem Eigentümer Rechtssicherheit für die im Geltungsbereich des VEP Nr. 4 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 vorhandenen Gebäude und Nutzungen zu erlangen.

3. **Bebauungsplan T1/2012**: Der Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“ der Stadt Luckenwalde befindet sich derzeit in Aufstellung und wird auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiter fortgeführt. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der Ziele des dann fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Eine solche Steuerung ist bereits Aufgabe nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 11/2010. Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde das Steuerungserfordernis übernommen.

   Weitere Ausführungen zum B-Plan T1/2012 können dem Kapitel 2.5 entnommen werden.

4. **Baulast**: Eine bauliche Erweiterung über die aktuelle Kubatur des Einkaufszentrums hinaus wird mittels Baulast bzw. ersatzweise durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch ausgeschlossen. Mit der Eintragung einer Baulast bzw. Dienstbarkeit erfolgt ein Überbauungsverbot zum Zwecke der baulichen Erweiterung des Hauptgebäudes für einen um das Hauptgebäude verlaufenden Streifens in einer Breite von 2,5 m.

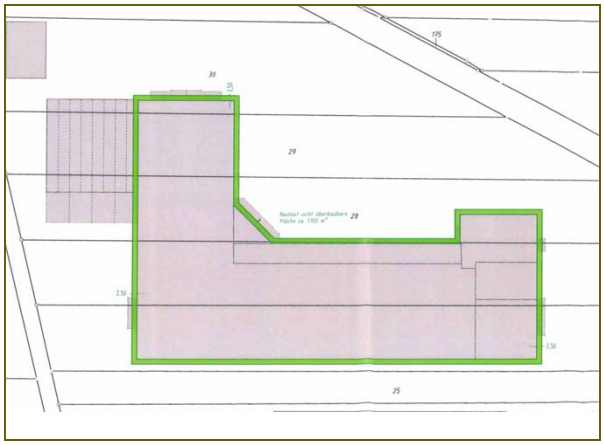


Abbildung 7: Planzeichnung
Quelle: Antrag auf Baulasteintragung - Auszug

   Nicht umfasst von dem Überbauungsverbot wird die Überbauung mit Nebengebäuden, die nicht unmittelbar dem Verkauf dienen, oder Nebenanlagen wie etwa Stellplätze.

   Die Baulast-/Grundbucheintragung ist Voraussetzung für ein Verfahren nach § 33 BauGB und den Satzungsbeschluss. Die Eintragung dieser Baulast wurde bereits beantragt (Eingang am 16.12.2019 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming). Mit endabgestimmtem, aber noch zu unterzeichnendem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag mit Datum vom ……. Oktober 2020 (§ 4 Ziffer 4) wird sich der Vorhabenträger verpflichten, gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Verpflichtungserklärung über die Erteilung einer Baulast abzugeben und einer Eintragung im Baulastenverzeichnis des Landkreises Teltow-Fläming bis spätestens zur Planreife gemäß § 33 BauGB zuzustimmen. Sollte eine Eintragung nicht erforderlich bzw. möglich sein, erfolgt ersatzweise eine Eintragung im Grundbuch.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Planungssicherung: Unabhängig davon steht es der Stadt Luckenwalde frei, künftige Bauanträge mit Verweis auf die Aufstellung des Bebauungsplanes T1/2012 gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückzustellen und ggf. für zwei weitere Jahre eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen, um die Umsetzung der Ziele des B-Planes T1/2012 nicht zu gefährden.

5.3 Prüfung alternativer Planverfahren

Alternativ zur ersatzlosen Aufhebung des VEP Nr. 4 wäre auch die Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 4 oder der Ersatz des VEP Nr. 4 durch einen ersetzenden qualifizierten Bebauungsplan denkbar.

Diese Bebauungsplanverfahren wären nach § 1 Abs. 3 BauGB zwingend, wenn es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern würde. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Folgewirkungen aus der Aufhebung des VEP NR. 4 und der planersetzenden städtebaulichen Ordnung nach § 34 BauGB. Im Ergebnis lassen sich die städtebaulichen und raumordnerischen Ziele auch im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB rechtssicher gewährleisten. Damit ist ein zwingendes Erfordernis zur Absicherung der städtebaulichen Ziele oder der raumordnerischen Ziele/ Grundsätze mittels Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 4 oder mittels Ersatz des VEP Nr. 4 durch einen ersetzenden qualifizierten Bebauungsplan nicht gegeben.

Der Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde ist in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 eingebunden und hat zu dem in der Begründung zum Vorentwurf dargelegten Verfahren und zur dargelegten planungsrechtlichen Überlegungen zu den Grundzügen der Abwägung keine Bedenken geäußert (siehe Stellungnahme vom 24.02.2020).

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

III. WESENTLICHER PLANINHALT

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich Festsetzungen über die Aufhebung gültiger planungsrechtlicher Festsetzungen enthält.

Demzufolge regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nach den Kriterien des § 34 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46/2019.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Textliche Festsetzung Nr. 1 (Abgrenzung des Geltungsbereiches)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz-Hollander“, in Kraft getreten mit ortsüblicher Bekanntmachung am 09.07.1992 (durch Aushang), wird aufgehoben.

Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 3 BauGB

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46/2019 umfasst den vollständigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Holz-Hollander“ und damit die folgenden Flurstücke der Gemarkung Frankenfelde (Katasterbezug: Oktober 2019):

- 26, 27, 28, 29, 30 und 31 der Flur 5

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 46/2019 ist in seiner Planzeichnung eingetragen.

6.2 Textliche Festsetzung Nr. 2 (Stellplatznachweis)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung 691 Stellplätze.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 4 BauGB i.V.m.§ 87 Abs. 9 BbgBO und § 5 Absatz 1 Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wird eine dem Einkaufszentrum vorgelagerte Stellplatzanlage für 770 Stellplätze festgesetzt, die zwischen der Frankenfelder Chaussee im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden gelegen ist.

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Die Stellplatzanlage weist aktuell insgesamt 691 Stellplätze auf und weicht rein quantitativ von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 ab (770 Stellplätze). So wurden 14 Stellplätze für eine Einkaufswagenüberdachung bzw. als Container-Standorte verwendet und 12 weitere Stellplätze durch die Bushaltestelle der Linie 772 und 775 genutzt. Zudem gab es in der räumlichen Verortung Verschiebungen, die mit den Festsetzungen des VEP Nr. 4 nicht im Einklang stehen. Stellplätze wurden auf derjenigen Fläche realisiert, die ursprünglich mit dem VEP Nr. 4 für die Regenwasservorflut festgesetzt wurde.

Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr auch die Stellplätze für die Beschäftigten der Einzelhandelsbetriebe auf.

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) und folgende wurde die bestehende Stellplatzanlage einschließlich Zu-/Ausfahrten wie derzeit im Bestand vorhanden genehmigt.

Die Fläche der heutigen Tankstelle (mit Kassenhaus und Altölentsorgungsstation) war zunächst Bestandteil der realisierten Stellplatzanlage. Mit der Errichtung der Tankstelle sind ca. 75 Stellplätze entfallen.

Im Rahmen der nicht vollzogenen Baugenehmigung für eine Systemgastronomie wurde noch eine weitere Überbauung des Parkplatzes und damit verbunden eine Reduzierung der Stellplatzanzahl genehmigt, die jedoch aufgrund des Zeitablaufs keine Rechtskraft mehr besitzt und daher in der Abwägung unberücksichtigt bleibt.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand vorhandene Stellplatzanlage ist weiterhin auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 im Rahmen des § 34 BauGB realisierungsfähig.

Der Stellplatzbedarf ist gemäß § 52 BbgBO auf dem eigenen Grundstück zu decken und soll am Ergänzungsstandort in Form eines oberirdischen Parkplatzes nachgewiesen werden. Laut Satzung der Stadt Luckenwalde vom 10.03.2006 über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) wären über alle Nutzungsarten (Einzelhandel, Dienstleistung/Büro, Gastro-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

nomie) rund 831 Stellplätze nachzuweisen (vgl. Parkraumerhebung B-Plan 46/2019 in Luckenwalde, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Stand April 2020, Seite 15). Der Stellplatznachweis für die aktuelle Nutzfläche gilt mit rund 691 Stellplätzen insoweit als deutlich unterschritten.

Gutachten Parkraumerhebung 04/2020: Anders als in der Stellplatzsatzung zugrunde gelegt, sind für die Berechnung des Stellplatzbedarfes mindernde Kopplungseffekte zu berücksichtigen, denn nach den Richtwerten der Stellplatzsatzung wird für die unterschiedlichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung/ Büro, Gastronomie) unterstellt, dass diese nur allein aufgesucht werden, während in einem Einkaufszentrum üblicherweise neben dem Einzelhandelsbetrieb auch der Dienstleister der Mall oder der Gastronom aufgesucht werden, und nach den Richtwerten der Stellplatzsatzung wird ebenfalls unterstellt, dass jeder Kunde mit einem eigenen PKW anreist, während in einem Einkaufszentrum üblicherweise mehrere Personen mit demselben PKW anreisen und zeitgleich getrennt etwa in den Baumarkt und das SB-Warenhaus einkaufen gehen. Für den Sonderfall des vorliegenden Einkaufszentrums werden daher nach gutachterlicher Einschätzung (Parkraumerhebung B-Plan 46/2019 in Luckenwalde, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Stand April 2020) lediglich 486 Stellplätze für alle Nutzungsarten, davon 465 für Verkaufsflächen, erforderlich. Zudem kann für durchschnittliche Werktage ein bis zu 30% niedrigerer Bedarf angenommen werden – mithin etwa 340 Stellplätze.

Die tatsächliche Auslastung am Standort liegt nach gutachterlicher Erhebung (Videoerhebung mit 6 Kamerastandorten auf dem Parkplatz des Einzelhandelsstandortes) bei weniger als 400 Stellplätzen in Spitzentagen des Einzelhandels (Adventssamstage, Hamsterkäufe Corona-Pandemie etc.).

Für das bestehende Nutzungskonzept des Einzelhandelsstandortes empfehlen die Gutachter daher eine deutliche Reduzierung der bereitzustellenden, notwendigen Stellplätze auf maximal 486 Stellplätze über alle Nutzungsarten aufgrund des besonderen Einzelfalls des vorliegenden Einkaufszentrums mit Blick auf besondere verkehrliche Gründe (gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde).

Zielstellung: Der Ergänzungsstandort soll nach den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) weiterhin seine Funktion für die Versorgung der Stadtbevölkerung und Umlandbevölkerung aus dem Mittelbereich des Mittelzentrums Luckenwalde wahrnehmen und wird damit weiterhin vorrangig mit dem PKW angesteuert.

Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 wird keine Erweiterung des Einkaufszentrums und der Tankstelle vorbereitet, so dass zunächst davon ausgegan-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

gen wird, dass die aktuellen Kapazitäten der bestehenden Stellplatzanlage für Kunden und Beschäftigte für die bestehenden baulichen Anlagen auch künftig überdimensioniert sind.

Eine künftige Veränderung des Nutzungskonzeptes muss sich im engen Rahmen der Obergrenzen gemäß städtebaulichem Vertrag/Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag mit Datum vom ….Oktober 2020 bewegen, die sich am aktuellen Bestand ausrichten (für Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes sowie Gesamtverkaufsflächen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente, etc. – siehe Kapitel 5.2). Dementsprechend wird auch die daraus resultierende Auslastung vergleichbar zum aktuellen Nutzungskonzept ausfallen und damit weiterhin unterhalb des aktuellen Stellplatzangebotes verbleiben, zumal auch mit dem neuen Nutzungskonzept ebenfalls nicht alle Flächen des Einzelhandelsstandortes als Verkaufsflächen genutzt werden und die Ergebnisse der Parkraumerhebung zeigen, dass von der aktuellen Stellplatzanlage selbst an den Spitzentagen des Einzelhandels (Adventssamstage, Hamsterkäufe Corona-Pandemie etc.) deutlich weniger Stellplätze belegt werden als mit den reduzierten Erfahrungswerten (mindernde Kopplungseffekte) anzunehmen sind. Insoweit verbleibt mit der bestehenden Stellplatzanlage mit 691 Stellplätzen weiterhin ein Spielraum für eine höhere Auslastung und ist auch bei einer Veränderung des Nutzungskonzeptes als ausreichend bemessen anzusehen, so dass der Ergänzungsstandort auch künftig seine Versorgungsfunktion mit einem Stellplatzangebot von rund 691 Stellplätzen wahrnehmen kann. Gegenüber dem Stellplatzbedarf, der durch die Parkraumerhebung ermittelt wurde, ist damit auch eine ausreichend erscheinende Reserve gesichert, für den Fall, dass sich durch Attraktivitätssteigerungen (besondere Marketingmaßnahmen, Optimierung der Verkehrsanbindung) eine höhere Nachfrage an Stellplätzen einstellen sollte.

Mit Blick auf die stadtweite Versorgung ist der Ergänzungsstandort mit einer Haltestelle für die Stadtbuslinien 772 und 775 an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen, die in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang des Einkaufszentrums gelegen ist (unter 300m) und regelmäßig verkehren. Mit endabgestimmtem, jedoch noch zu unterzeichnendem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 wird der Erhalt der Bushaltestelle dauerhaft gesichert (siehe Kapitel 13.2). Hinzu tritt, dass der Ergänzungsstandort auffallend stark durch Radfahrer angesteuert wird (Nahversorgung) und dies auch mit dem stadtweiten Ziel, Luckenwalde als fahrradfreundliche Stadt zu entwickeln, und dies auch für den Ergänzungsstandort forciert werden soll (siehe hierzu Kapitel 13.2) mit Regelungen des Nachtrages zum städtebaulichen Vertrag vom …Oktober 2020.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde (10.3.2006) gewährt mit § 5 Absatz 1 im Einzelfall eine Minderung des Stellplatzbedarfs für den Fall, dass verkehrliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dies ist nach den Ergebnissen des Gutachtens „Parkraumerhebung“ vorliegend der Fall. Im Rahmen der Abwägung besteht daher rein funktional aktuell und künftig kein städ-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

tebauliches Erfordernis einen Stellplatznachweis über den Bestand der Stellplatzanlage mit 691 Stellplätzen hinaus zu erbringen. Mit der textlichen Festsetzung 6.2 wird daher der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde Stellplatznachweis auf den mit Baugenehmigung bestandskräftig genehmigten Bestand der Stellplatzanlage mit 691 Stellplätzen festgeschrieben.

Durch die Reduzierung der Zahl der notwendigen Stellplätze entfallen laut Stellplatzablösesatzung Ablösebeträge in Höhe der Herstellungskosten von (831 – 691 = 140) x 3.000,- EUR = 420.000 plus der Grunderwerbskosten in Höhe von (bei einem Bodenrichtwert von 25 EUR/m²) von 87.500 EUR, insgesamt also 507.500 EUR. Da eine Herstellung der gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze zu einer erheblichen Versiegelung und damit verbunden zu erheblichen Eingriffen in Flora, Fauna, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild usw. führen würde, die wie nachgewiesen mangels Erforderlichkeit nicht zu rechtfertigen wäre, ist die Reduzierung der Zahl der notwendigen Stellplätze auch in diesem Sinne geboten. Des Weiteren wären diese Stellplätze auf dem Grundstück selbst aufgrund der bereits bestehenden baulichen Dichte faktisch nicht herstellbar.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - EINZELHANDEL

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wird mittels zeichnerischer Festsetzung ein sonstiges Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.

Mit textlicher Festsetzung „Teil B“ wird der zulässige Anlagentyp wie folgt formuliert:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Verbrauchermarkt, als einen einheitlich geplanten, finanzierten und gebauten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe.

Die Nettoverkaufsflächen werden wie folgt begrenzt:

- SB-Warenhaus mit innenstadtrelevanten Sortimenten 2.500 qm Verkaufsfläche
- Shops 500 qm Verkaufsfläche
- Getränkemarkt 700 qm Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarkt 5.674 qm Verkaufsfläche
- Restaurant 600 qm Nutzfläche
- Dienstleistungen (Apotheke, Bank, Sparkasse, Reisebüro, o.ä) 1.200 qm Nutzfläche

Gesamtverkaufsfläche 9.374 qm Verkaufsfläche
Dienstleistungsbereich 1.800 qm Nutzfläche

Mit dem Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 vom 15.01.1993 werden keine Regelungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen (siehe Kapitel 3).

Ausgangslage Baugenehmigungen / Bestand

Nach aktueller Rechtsprechung handelt es sich bei der bestehenden baulichen Anlage um ein faktisches Einkaufszentrum. Der Begriff des Einkaufszentrums wird durch die Baunutzungsverordnung jedoch nicht definiert. Ein Einkaufszentrum im Rechtssinne ist ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, zumeist verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und Gastronomiebetrieben (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67). Dies ist mit

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

dem bestehenden Gebäudekomplex gegeben und wurde durch den damaligen Vorhabens- und Erschließungsträger auch realisiert.

Betriebstypen: Die Art der baulichen Nutzung setzt sich bezogen auf die Betriebe aus SB-Warenhaus mit Shops, Dienstleistung und Gastronomie in seiner Mall, Ladenzeile, Bau-/ Gartenmarkt zusammen und entspricht den Festsetzungen des VEP Nr. 4.

Verkaufsflächen: Abweichung von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 bestehen bezogen auf die zulässige Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche.

Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche beträgt gemäß dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 9.374 m². Mit Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) und Nachträgen mit Berichtigungen der bereits genehmigten Flächen vom 05.10.1992 und 25.02.1993 wurde der Neubau eines SB-Warenhauses mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 11.554 m² genehmigt. Die genehmigten Verkaufsflächen haben seinerzeit noch nicht die Flächenanteile berücksichtigt, die mit der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04) später als Verkaufsflächen hinzuzuziehen sind, so dass nach aktueller Rechtsprechung für den Bestand mittlerweile eine Verkaufsfläche von rund 16.624 m² anzunehmen wäre.

Auf Grundlage der neuen Definition der Verkaufsfläche gemäß aktueller Rechtsprechung wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche gemäß VEP Nr. 4 um rund 7.250 m^2 überschritten. Die Überschreitung resultiert im Wesentlichen aus den Anrechnungen der Funktionsflächen als Verkaufsfläche und für den Bau-/Gartenmarkt zusätzlich aus dessen Erweiterung und unter Berücksichtigung seiner Außenverkaufsflächen.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Holz Hollander“ findet für die Zulässigkeitsprüfung § 34 BauGB Anwendung. Hierfür ist in der Abwägung zu prüfen, welche städtebauliche Ordnung und Entwicklung an die Stelle der ursprünglich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz Hollander“ vorgesehene treten soll (vgl. OVG Münster, Urteil vom 08.04.2014 – 2D 43/13, NE). Des Weiteren soll die bestehende städtebauliche Ordnung erhalten bleiben.

Für die Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB ist wiederum die Eigenart der näheren Umgebung maßgeblich. Hierfür sind die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen und ihre Nutzungen maßgeblich. Ebenfalls maßgeblich ist die auf dem eigenen Grundstück vorhandene Bebauung/Nutzung (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 – 4C 17.91).

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Die vorhandene Bebauung/Nutzung ist dann zu berücksichtigen, wenn sie Bestandsschutz genießt, entweder weil sie aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung entstanden ist (BVerwG, Beschluss vom 24.05.1988 – 4CB 12.88) oder sie zwar nicht genehmigt wurde oder genehmigungsfähig war, aber von den zuständigen Behörden in der Weise geduldet wurde, die keinen Zweifel daran lässt, dass sie sich mit dem Vorhandensein abgefunden haben (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – 4C 31.66). Die vorhandene Bebauung/ Nutzung ist auch dann zu berücksichtigen, wenn sie das Ergebnis eines nichtigen Bebauungsplanes ist (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Beschluss vom 10.01.1994 - CB 158.93).

Bestand: Bezogen auf den Geltungsbereich des BPlanes 46/2019 ist das bestehende Einkaufszentrum auf dem Grundstück für die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB maßgeblich und damit nach Aufhebung des VEP Nr. 4 weiterhin zulässig. Dies umfasst sowohl die Verkaufsfläche als auch die Kombination von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Der Bestand gemäß aktueller Rechtsprechung ist auch städtebaulich weiterhin gewünscht. Der Standort des Einkaufszentrums ist fester Bestandteil des fortgeschriebenen Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2020) wird er als Ergänzungsstandort eingestuft, der eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes und für den mittelzentralen Verflechtungsbereich übernimmt.

Künftige Veränderungen: Planvorhaben im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 unterliegen zudem der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB bzw. § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Danach dürfen mit dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB) oder die verbrauchernahe Versorgung (§ 34 Abs. 3a BauGB) in anderen Gemeinden verbunden sein.

Nach den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) ist eine Entwicklung des Einzelhandelsstandortes gewünscht, allerdings ist die Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente nur dann zulässig, wenn sie die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt (A+B-Zentrum) nicht beschneiden. Dies ist durch Verträglichkeitsgutachten zu belegen.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieses Zieles erfolgt mittels der nachfolgenden Instrumente.

Städtebaulicher Vertrag: Eine Erweiterung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes (maximal 16.624 m^2 Verkaufsfläche) und eine Erweiterung der be-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

stehenden Gesamtverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (maximal 2.700 m^2 Verkaufsfläche) und nahversorgungsrelevante Sortimente (maximal 4.100 m^2 Verkaufsfläche) wird mittels städtebaulichen Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§3 Ziffer 2.3) und Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom …….Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) für die Zukunft ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird. Ausführliche Erläuterungen zu diesem Instrument kann Kapitel 5.2 entnommen werden.

Bebauungsplan T1/2012: Der Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“ der Stadt Luckenwalde befindet sich derzeit in Aufstellung und wird mit Vorliegen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiter fortgeführt.

Ausführliche Erläuterungen zu diesem Instrument können Kapitel 5.2 entnommen werden.

Während der Aufstellung des B-Planes T1/2012 besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, Baugesuche und Nutzungsänderungen am Ergänzungsstandort zurückzustellen, sofern zu befürchten ist, dass die Ziele des Bebauungsplanes T1/2012 bzw. des ihm zugrunde liegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konterkariert werden.

Bauantrag: Mittels Bauantrag vom 12.08.2019 (Eingangsbestätigung 30.08.2019) wird für das Einkaufszentrum auf Grundlage des Aufmaßes vom 12.11.2018 (Büro 1000hands) der aktuelle Bestand an

- Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m^2),
- Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente
- Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Gesamtverkaufsfläche der einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt) und
- Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente für die einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt) sowie für jeweilige Sortimente
- Keine zusätzliche Entwicklungsoption für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

klarstellend ausgewiesen und als zulässige Obergrenzen bestimmt. Ausführliche Erläuterungen zu diesem Instrument können Kapitel 5.2 entnommen werden.

Baulast: Eine bauliche Erweiterung über die aktuelle Kubatur des Einkaufszentrums hinaus wird mittels Baulast bzw. Dienstbarkeit ausgeschlossen. Mit der Eintragung einer Baulast bzw. Dienstbarkeit erfolgt ein Überbauungsverbot zum Zwecke der baulichen Erweiterung des

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Hauptgebäudes für einen um das Hauptgebäude verlaufenden Streifens in einer Breite von 2,5m. Ausführliche Erläuterungen zu diesem Instrument können Kapitel 5.2 entnommen werden.

8. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - TANKSTELLE

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Planbildfestsetzung die zulässige Art der baulichen Nutzung auf Baumarkt, SB-Warenhaus und Verwaltung beschränkt. Eine Tankstelle ist danach unzulässig.

Mit dem Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 werden keine Regelungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen (siehe Kapitel 3).

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Die im Bestand vorhandene Tankstelle entspricht nicht den Festsetzungen des VEP Nr. 4.

Mit Baugenehmigung vom 02.09.2002 (AZ 63/05/01592/1) wurde die Errichtung einer Tankstelle mit Kassenhaus und Altölentsorgungsstation auf Grundlage einer Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 genehmigt. Mit der Errichtung der Tankstelle wurden seinerzeit die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung war städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand vorhandene Tankstelle mit Kassenhaus und Altölentsorgungsstation ist weiterhin Maßgabe für die Eigenart der näheren Umgebung und auf dem Grundstück auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 realisierungsfähig.

Zielstellung: Mit Blick auf das gewerbliche Umfeld wären Tankstellen in Gewerbegebieten eine nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung. Eine Tankstelle ist für Standorte von Einkaufszentren allgemein üblich und soll auch weiterhin am Standort genehmigungsfähig bleiben.

Städtebaulicher Vertrag: Eine Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

9. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - WOHNEN

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Planbildfestsetzung die zulässige Art der baulichen Nutzung auf Baumarkt, SB-Warenhaus und Verwaltung beschränkt. Eine Wohnnutzung ist danach unzulässig.

Mit dem Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 werden keine Regelungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen (siehe Kapitel 3).

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Die im Bestand vorhandene Wohnnutzung im ersten Obergeschoss entspricht nicht den Festsetzungen des VEP Nr. 4.

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) und Folgende wurden zwei Wohnungen im Obergeschoss als Betriebswohnungen genehmigt.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand vorhandene Wohnnutzung als Betriebswohnung ist weiterhin Maßgabe für die Eigenart der näheren Umgebung und auf dem Grundstück auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 realisierungsfähig.

Zielstellung: Mit Blick auf das gewerbliche Umfeld wären Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in Gewerbegebieten eine nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung und soll auch weiterhin am Standort genehmigungsfähig bleiben. Mit Blick auf die benachbart festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (BPlan Nr. 1 „Am Frankenfelder Berg“) sowie auf die Lage unmittelbar am Parkplatz des Vorhabens wären andere Wohnungen als solche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit den gesunden Wohnverhältnissen nicht vereinbar.

Städtebaulicher Vertrag: Eine Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

10. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

10.1 Grundflächenzahl

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Planbildfestsetzung für das gesamte sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Weitere Regelungen durch textliche Festsetzungen (z.B. Überschreitung der Obergrenze) bestehen nicht.

Bei einer Grundstücksgröße von rund 58.010 m² (Grundbuch Stadt Luckenwalde, 19.12.2019) ist danach eine Grundfläche von maximal 46.408 m² zulässig.

Mit dem Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 vom 15.01.1993 werden keine Regelungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung getroffen (siehe Kapitel 3).

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Im Bestand liegt aktuell eine Grundfläche von rund 50.630 m² vor. Dies entspricht einer Überschreitung der zulässigen GRZ von rund 4.220 m². Während die GRZ für die Hauptanlagen innerhalb der Obergrenze gelegen ist, überschreitet die GRZ für die Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die zulässige Obergrenze sowohl durch die Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche gemäß Festsetzung des VEP Nr. 4 und der Kappungsgrenze nach § 19 Absatz 4 BauNVO als auch bezogen auf die zulässige Obergrenze von 50% der Hauptanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO (hier: 50% von 31.126 m²).

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) und folgende wurde insgesamt eine Grundfläche von rund 50.630 m² genehmigt:

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

GRZ (I) gemäß Bebauungsplan	0,80	
GRZ (I) + GRZ II (50%)	0,80	
Baugrundstücksgröße [m²]	58010	
GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)		
Grundfläche Einkaufszentrum	15438,034	m²
Grundfläche Tankstelle	546,524	m²
Grundfläche Dachüberstände, Vordächer > 1m	578,044	m²
Überdachung Gartencenter	2765,972	m²
Summe aller Grundflächen (GRZ I)	**19502,891**	**m²**
GRZ II (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)		
Grundfläche Überdachung Einkaufswagen und Lager Gartencenter, Haltestelle,	329,360	m²
Grundfläche Zufahrten	17298,216	m²
Grundfläche Zuwegung	4518,435	m²
Grundfläche Stellplätze	8980,793	m²
Summe aller Grundflächen (GRZ II)	**31126,804**	**m²**
Summe aller Grundflächen (I) und (II)	50629,695	m²
GRZ I = Summe aller Grundflächen (GRZ I) / Grundstücksgröße	0,336	
GRZ II = Summe aller Grundflächen (GRZ I + II) / Grundstücksgröße	0,873	

Abbildung 8: GRZ Bestand
Quelle: Kaden Vermessung + Bewertung; Stand August 2019

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand realisierte Grundfläche ist auch weiterhin Maßgabe für die Eigenart der näheren Umgebung und auf dem Grundstück auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 realisierungsfähig.

Zielstellung: Höhere Grundflächen (über 0,87) sind dagegen künftig nicht mehr zulässig, da es ihnen an der Vorbildwirkung der eigenen baulichen Anlagen und baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken mangelt. Eine zusätzliche Erhöhung der Versiegelung ist mit Blick auf die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und ihrem negativen Einfluss auf das Klima nicht erwünscht.

Eine künftige Rücknahme der Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 ist angesichts der erforderlichen Stellplatzversorgung für den Ergänzungsstandort städtebaulich nicht gewünscht, zumal diese bereits nicht den vollen Umfang gemäß Stellplatzsatzung umfasst. Eine Reduzierung der Hauptanlagen (Einkaufszentrum, Tankstelle) kommt mit Blick auf die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsobjektes und der Tankstelle ebenfalls nicht in Betracht.

Im Ergebnis ist an der bestehenden Grundfläche festzuhalten und deren weitere Erhöhung auszuschließen.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Baulast: Eine bauliche Erweiterung über die aktuelle Kubatur des Einkaufszentrums hinaus wird mittels Baulast bzw. Dienstbarkeit ausgeschlossen. Mit der Eintragung einer Baulast bzw. Dienstbarkeit erfolgt ein Überbauungsverbot zum Zwecke der baulichen Erweiterung des Hauptgebäudes für einen um das Hauptgebäude verlaufenden Streifens in einer Breite von 2,5m. Ausführliche Erläuterungen zu diesem Instrument können Kapitel 5.2 entnommen werden.

Mit dieser wird zugleich eine bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums bzw. eine Erhöhung der GRZ wirksam ausgeschlossen.

10.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Geschossflächenzahl (GFZ): Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Planbildfestsetzung für das gesamte sonstige Sondergebiet eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Weitere Regelungen durch textliche Festsetzungen (z.B. Überschreitung der Obergrenze) bestehen nicht.

Bei einer Grundstücksgröße von rund 58.010 m² (Grundbuch Stadt Luckenwalde, 19.12.2019) ist danach eine Geschossfläche von maximal 92.816 m² zulässig.

Vollgeschosse: Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Planbildfestsetzung für das sonstige Sondergebiet eine Geschossigkeit von mindestens einem Vollgeschoss bis maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit dem Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 werden keine Regelungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung getroffen (siehe Kapitel 3).

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Der Bau-/Gartenmarkt wurde mit einem Vollgeschoss realisiert. Das SB-Warenhaus verfügt teilweise über ein zweites Vollgeschoss – begrenzt auf die parkplatzzugewandte Seite – und ansonsten über ein Vollgeschoss. Der Bestand entspricht damit den Festsetzungen des VEP Nr. 4.

In der Addition liegt im Bestand aktuell eine Geschossfläche von rund 25.340 m² vor (Kaden Vermessung + Bewertung; Stand August 2019). Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von rund 58.010 m² (Grundbuch Stadt Luckenwalde, 19.12.2019) einer GFZ von rund 0,44. Die maximal zulässige GFZ von 1,6 gemäß VEP Nr. 4 wird damit deutlich unterschritten.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) und Folgende wurde insgesamt eine Geschossfläche von rund 92.820 m² genehmigt.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand vorhandene Geschossfläche und Vollgeschossigkeit ist weiterhin Maßgabe für die Eigenart der näheren Umgebung und auf dem Grundstück auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 realisierungsfähig.

Zielstellung: Höhere Geschossflächen wären künftig nicht mehr zulässig, da es ihnen an der Vorbildwirkung der eigenen baulichen Anlagen und baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken mangelt.

Für das Einkaufszentrum wäre eine höhere Auslastung in der Geschossigkeit und damit in der Geschossfläche unüblich und ist daher künftig nicht zu erwarten. Unabhängig davon ist das Einkaufszentrum in ein gewerbliches Umfeld eingebettet, das durch eingeschossige Gebäude geprägt wird und für das nach städtebaulicher Zielstellung der Stadt für ein Gewerbegebiet am Übergang von Stadtrand zum unbebauten Umfeld gewollt ist.

Städtebaulicher Vertrag: Mit der Aufhebung entfällt die Möglichkeit, eine höhere Geschossfläche bis zur seinerzeit durch den VEP Nr. 4 festgesetzten Obergrenze auszuschöpfen. Dies ist von aktuellen Vorhabenträger so auch akzeptiert. Mit Nachtrag zu den städtebaulichen Verträgen vom 18.06.2019 / 02.12.2019 wird der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 eine für sich und alle Rechtsnachfolger verbindliche Erklärung abgeben, dass er die Stadt Luckenwalde als Plangeber von jeglichen Schadenersatzansprüchen, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 ergeben könnten, freistellt.

11. Weitere Arten der Nutzung

11.1 Bauweise

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Planbildfestsetzung für das gesamte sonstige Sondergebiet eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Weitere Regelungen durch textliche Festsetzungen (z.B. abweichende Bauweise) oder den Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 (siehe Kapitel 3) bestehen nicht.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Das Einkaufszentrum wurde in abweichender Bauweise errichtet (geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand) und entspricht damit nicht den Festsetzungen des VEP Nr. 4, nach denen eine geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) und Folgende wurde faktisch eine abweichende Bauweise genehmigt.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand vorhandene abweichende Bauweise ist weiterhin Maßgabe für die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB und auf dem Grundstück auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 realisierungsfähig.

Zielstellung: Für ein Einkaufszentrum ist die abweichende Bauweise der Regelfall. Eine Realisierung ohne Grenzabstand ist weder für diese Lage am Stadtrand üblich, noch ist sie städtebaulich zwingend erforderlich. Das Einkaufszentrum überschreitet im Regelfall auch die Grenze von 50m-Länge, so dass eine offene Bauweise ausscheidet. Dies spiegelt sich auch in den baulichen Anlagen der näheren Umgebung wider (z.B. Möbelmarkt, Autohäuser) und ist damit die prägende Bauweise, an der auch für das Baugrundstück städtebaulich festgehalten werden soll.

Städtebaulicher Vertrag: Eine Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich.

12. GRÜNFESTSETZUNGEN

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden mit Planbildfestsetzung für das gesamte sonstige Sondergebiet verschiedene Festsetzungen zum Ausgleich und zur Kompensation getroffen:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelbäume in Flächen für Stellplätze

Weitere Regelungen durch textliche Festsetzungen oder den Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 (siehe Kapitel 3) bestehen nicht.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Die Realisierung der Festsetzungen und die Ausprägung im Bestand wurden im Rahmen des Umweltberichtes eingehend untersucht und sind im Kapitel 19 ausführlich dargelegt. Es wird auf diese Darlegungen verwiesen.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand/Zielstellung: Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 ist kein zusätzlicher Flächenverbrauch verbunden. Die Wertigkeit der Schutzgüter im Bestand ist anlagebedingt und mit Blick auf die hohe Versiegelung überwiegend gering.

Mit dem B-Plan Nr. 46/2019 werden keine Eingriffe vorbereitet, der Bestand entspricht aber nicht vollständig den Festsetzungen des VEP Nr. 4. Dies stellt sich dar in der zusätzlichen Versiegelung von ca. 4.220 m² Fläche, dem Entfall der Vorflut sowie der Anlage von 691 statt 770 Stellplätzen. Da diese Abweichungen allesamt auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruhen, sind diese dennoch nicht als Eingriff zu werten.

Die mit dem VEP Nr. 4 seinerzeit beabsichtigten Funktionen des Vegetationsbestands bzw. dessen dauerhafte Erhalt, Pflege und Entwicklung lassen sich gemäß § 34 BauGB nicht durchsetzen.

Städtebaulicher Vertrag: Zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 wurden mit endabgestimmtem, noch zu unterzeichnendem Nachtrag vom ……. Oktober 2020 (§ 4 Ziffer 8) Verpflichtungen des Vorhabenträgers

- zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung der auf dem eigenen Grundstück bestehenden Vegetation und
- zu Ergänzungspflanzungen in für den Grundstückseigentümer zumutbarem Maße und
- zu einer an die aktuellen Natur- und Artenschutzziele angepasste Standortentwicklung

gemäß Umweltbericht dieses Bebauungsplanes festgelegt (siehe Kapitel 20.1). Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen. Mit diesen Vorschlägen werden die oben genannten Punkte angemessen berücksichtigt und es bestehen dann aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/2019.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

13. GESICHERTE ERSCHLIEßUNG

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Holz Hollander“ findet für die Zulässigkeitsprüfung § 34 BauGB Anwendung. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Rahmen des § 34 BauGB ebenfalls eine gesicherte Erschließung maßgeblich.

13.1 Verkehrliche Erschließung: Pkw, Anlieferung

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wird die verkehrliche Erschließung mittels zulässiger Zu- und Ausfahrten festgesetzt. Für den **Kundenverkehr** wird eine zentrale Ein- und Ausfahrt direkt an der Frankenfelder Chaussee, ungefähr auf der Höhe des Einganges des Einkaufszentrums, festgesetzt. Von dort verteilt sich der Kundenverkehr auf die Stellplätze.

Für die **Anlieferung** wird ebenfalls eine zentrale Ein- und Ausfahrt direkt an der Frankenfelder Chaussee, am östlichen Rand des Geltungsbereiches zwischen Regenwasservorflut und Trafostation, festgesetzt. Von dort wird der Lieferverkehr an die östliche Anlieferung (für SB-Warenhaus, Getränkemarkt und Shops in Mall) und im weiteren Verlauf entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zur westlichen Seite des Einkaufszentrums (für Bau-/ Gartenmarkt) geführt.

Weitere Regelungen durch textliche Festsetzungen bestehen nicht.

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Die mit dem VEP Nr. 4 festgesetzten von der Frankenfelder Chaussee mündenden Ein- und Ausfahrten wurden nicht realisiert. Stattdessen liegen alle Ein- und Ausfahrten aktuell an der westlichen Grundstücksgrenze und münden auf die dort gelegene Planstraße (außerhalb Geltungsbereich VEP Nr. 4 und BP Nr. 46/2019), die ihrerseits an die Frankenfelder Chaussee anbindet.

Jeweils eine Ein- und Ausfahrt für den **Kundenverkehr** liegt an der Planstraße nördlich und südlich der Tankstelle, die durch diese zugleich angebunden wird.

Für die **Anlieferung** besteht an der Planstraße eine Ein- und Ausfahrt auf Höhe des südlichen Endes des Einkaufszentrums, durch die der Lieferverkehr unmittelbar an die westliche Anlieferung des Einkaufszentrums (für Bau-/Gartenmarkt) angebunden ist. Im weiteren Verlauf wird der Lieferverkehr entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zur östlichen Seite des Ein-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

kaufszentrums (für SB-Warenhaus, Getränkemarkt und Shops in Mall) geführt und fließt von dort im Regelfall über die nördliche Ausfahrt des Kundenverkehrs ab.

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) und Folgende wurde die bestehende verkehrliche Erschließung einschließlich Zu-/Ausfahrten wie derzeit im Bestand vorhanden genehmigt.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand vorhandene verkehrliche Erschließung ist weiterhin auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 realisierungsfähig. Dies betrifft auch die Zu- und Abfahrten für den Kundenverkehr und Lieferverkehr über die Planstraße.

Zielstellung: Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 wird keine Erweiterung des Einkaufszentrums und der Tankstelle vorbereitet, so dass davon ausgegangen wird, dass die aktuellen Kapazitäten der bestehenden verkehrlichen Erschließung für die bestehenden baulichen Anlagen ausreichend dimensioniert sind und die Verkehrsführung auf dem Grundstück sowie die Einmündungen der Ein-/Ausfahrten in die Planstraße und im weiteren Verlauf in die Frankenfelder Chaussee den rechtlichen Anforderungen weiterhin gerecht wird.

Im Rahmen der Beteiligung wurden durch die Verkehrsträger keine Bedenken geäußert.

Eine künftige Veränderung der verkehrlichen Erschließung unterliegt dann dem Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen die gesicherte Erschließung einschließlich der verkehrlichen Erschließung nachzuweisen ist.

Städtebaulicher Vertrag: Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich.

Baulast: Die mit dem Durchführungsvertrag für die öffentliche Erschließung vereinbarte Herstellung, Kostenverrechnung, Eigentumsübertragung und Widmung der Erschließungsanlagen ist noch nicht vollständig abgeschlossen (siehe Kapitel 3.3). Der Durchführungsvertrag wurde nicht auf den aktuellen Grundstückseigentümer übertragen. Diese seinerzeit für die öffentliche Erschließung vorgesehene Erschließungsanlage (Flur-

Abbildung 9: Planzeichnung
Quelle: Antrag auf Baulasteintragung - Auszug

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

stück 219 der Flur 5 Frankenfelde – grüne Markierung) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seinerzeitigen VEP Nr. 4 und damit auch außerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes Nr. 46/2019. Diese befindet sich zudem nicht im Eigentum des aktuellen Grundstückseigentümers für die Flächen im Geltungsbereich des BPlanes Nr. 46/2019. Um eine gesicherte Erschließung für das Vorhaben künftig sicherzustellen, wurde die Eintragung einer Baulast für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beantragt (Eingang am 16.12.2019 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming). Ihre rechtsverbindliche Eintragung vor Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 46/2019 ist zwingende Voraussetzung.

13.2 Verkehrliche Erschließung: Ruhender Verkehr, Stellplatzflächen, Öffentlicher Nahverkehr, Radverkehr

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wird eine dem Einkaufszentrum vorgelagerte Stellplatzanlage für 770 Stellplätze festgesetzt, die zwischen der Frankenfelder Chaussee im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden gelegen ist.

Ebenfalls wird eine Gliederung der Stellplätze durch Einzelbäume und Grünstreifen mittels Planbildfestsetzung vorgeschrieben. Diese sind Bestandteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Weitere Erläuterungen hierzu siehe Umweltbericht (Kapitel 19), auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Weitere Regelungen durch textliche Festsetzungen (z.B. Beschaffenheit der Befestigung der Stellplätze und Zufahrten etc.) oder den Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 (siehe Kapitel 3) bestehen nicht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird in diesem Bebauungsplan eine Regelung hinsichtlich der Reduzierung der notwendig nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde vom 06.12.2005 getroffen. Mit der Festsetzung wird ein nutzungsadäquates Stellplatzangebot für den Standort dauerhaft sichergestellt. Weitere Ausführungen hierzu können Kapitel 6.2 entnommen werden.

Ziel der Stadt Luckenwalde ist es zudem, eine attraktive Erreichbarkeit des Einzelhandels-Standorts für ÖPNV-Nutzer, Radfahrer und Fußgänger sicher zu stellen. Mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06./02.12.2019 und endabgestimmtem, noch zu unterzeichnendem Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 wird daher der Vorhabenträger verpflichtet:

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

- ein unwiderrufliches Fahrrecht zum Betrieb des Linienbusverkehrs und der Nutzung einer Bushaltestelle auf dem Parkplatz zugunsten der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming GmbH bzw. dem Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger für den übrigen öffentlichen Personennahverkehr im Sinne des ÖPNV-Gesetzes des Landes Brandenburg einzuräumen (die Marktkauf-Haltestelle ist zugleich die Haltestelle der Stadtbuslinie mit dem zweithöchsten Fahrgastaufkommen in der Stadt).
- bequeme, beidseitig benutzbare maximal 18 Fahrradanlehnbügel in einem Mindestabstand von 1 m herzustellen. Hierbei sollen mindestens zwei Fahrradstellplätze entstehen, die für Fahrräder mit Kinderanhängern geeignet sind. Die Aufstellung erfolgt in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Luckenwalde, um zu sichern, dass die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst nicht gestört werden.
- am Fußgängerüberweg Frankenfelder Chaussee (ehem. Fußgängerampel) und am Fußweg zum Fußgängerüberweg zwei zusätzliche Straßenleuchten aufzustellen.

Diese Maßnahmen sind im Hinblick auf die Reduzierung der notwendig nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde vom 06.12.2005 ebenfalls erforderlich.

13.3 Ver- und Entsorgung

Ausgangslage Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 werden mit Planbildfestsetzung verschiedene Anschlüsse der baulichen Anlage an Strom, Wasser, Schmutzwasser und Gas festgelegt.

Hinzu treten Festsetzungen im Planbild zur Niederschlagsentwässerung (Fläche für Regenwasservorflut) und zur Stromversorgung (Fläche für Trafostation).

Die mit dem Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 4 vereinbarten Regelungen zur Herstellung, Kostenverrechnung, Übernahme und Widmung der Medieninfrastruktur wurde durch den damaligen Vorhaben- und Erschließungsträger vertragsmäßig erfüllt (siehe Kapitel 3).

Ausgangslage Baugenehmigung / Bestand

Die Leitungsmedien der Ver- und Entsorger liegen in der Frankenfelder Chaussee allesamt an. Teilweise erfolgt der Anschluss in Richtung Süden an den Zapfholzweg (Regenentwässerung). Sofern die Medien durch den benachbarten Bebauungsplan Frankenfelde Nr. 1 "Am Frankenfelder Berg" geführt werden (z.B. Schmutzwasser), sind die hierfür erforderlichen Leitungsrechte auf Privatgrundstücken durch den Bebauungsplan Frankenfelde Nr. 1 "Am Frankenfel-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

der Berg" vorbereitet. Das Einkaufszentrum und die Tankstelle sind voll erschlossen. Die Trafostation wurde realisiert, wenngleich an anderer Stelle.

Das Niederschlagswasser wird anders als im VEP Nr. 4 vorgesehen abgeführt. Anstelle der Fläche für die Regenwasservorflut wurden Stellplätze und Zufahrten realisiert. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in der Planstraße in Richtung Süden zum Zapfholzweg geleitet und in der dortigen Vorflut aufgefangen. Von dort wird in das dort vorhandene Grabensystem eingeleitet.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Bestand: Die derzeit im Bestand vorhandene technischen Medieninfrastruktur ist weiterhin auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 realisierungsfähig. Dies betrifft auch die bauliche Anlage der Trafostation als Bestandteil der zu sichernden Erschließung.

Im Bestand verlaufen derzeit mehrere Leitungen, die auch der Versorgung der südlich angrenzenden Grundstücke (Möbelhaus) dienen, deren Bestandssicherung allerdings über Konzessionärsverträge gesichert ist.

Zielstellung: Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 wird keine bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums, der Tankstelle oder der Trafostation, sondern eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Bestandes vorbereitet, so dass davon ausgegangen wird, dass die aktuellen Kapazitäten der bestehenden technischen Medieninfrastruktur für die bestehenden baulichen Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

Eine etwaige Veränderung der baulichen Anlagen unterliegt künftig dem Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen die gesicherte Erschließung einschließlich der technischen Medieninfrastruktur nachzuweisen und eine Beeinträchtigung der vorhandenen Medieninfrastruktur durch eine etwaige Überbauung auszuschließen ist.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden seitens der Medienträger keine Bedenken erhoben.

Städtebaulicher Vertrag: Es sind keine Regelungen erforderlich.

14. Besondere Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Holz Hollander“ findet für die Zulässigkeitsprüfung künftig § 34 BauGB Anwendung. Hierfür ist in der Abwägung zu prü-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

fen, welche Belange des Grundstückseigentümers hierdurch berührt sind (vgl. OVG Münster, Urteil vom 08.04.2014 – 2D 43/13, NE).

14.1 Auswirkungen auf Gebäudebestand

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 nicht in den Gebäudebestand reduzierend eingegriffen.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 resultiert auch kein Eingriff auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind weder auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

14.2 Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Zulässige Verkaufsfläche & Sortimente

Bestand: Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 sollen baugenehmigungsrechtliche Vollzugshemmnisse aus scheinbar entgegenstehenden Festsetzungen beseitigt werden (siehe Kapitel 5).

Mit der fortentwickelten Rechtsprechung zur Definition des Begriffs der Verkaufsfläche waren zusätzliche Funktionsflächen in die mit dem VEP festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Verkaufsflächen einzubeziehen (etwa Gänge, Kassenzonen, Flächen für Einkaufswagen, Flächen für die vom Kunden begehbare Pfandrückgabe etc.), die bei der Aufstellung des VEP Nr. 4 noch unberücksichtigt geblieben sind. Damit umfassen die festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Verkaufsfläche nach Abzug der zusätzlich zu berücksichtigenden Funktionsflächen eine deutlich geringere zulässige Netto-Verkaufsfläche für die reine Warenaufstellung als ursprünglich mit den Festsetzungen beabsichtigt, sowohl bezogen auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche, als auch bezogen auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Die ursprünglich zugrunde gelegte Verkaufsflächendefinition war zugleich Grundlage für die seinerzeitigen Bauanträge und darauf fußenden Baugenehmigungen. Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 bestimmt sich die zulässige Verkaufsfläche aus den bestandskräftigen Baugenehmigungen.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Aus diesen ergeben sich mit Blick auf die nach Rechtsprechung mittlerweile zu berücksichtigenden Funktionsflächen deutlich höhere zulässige Verkaufsflächen als mit den Obergrenzen des VEP Nr. 4.

Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 leitet sich die Zulässigkeit der Verkaufsfläche aus dem Bestand, also aus der höheren Verkaufsfläche gemäß aktueller Rechtsprechung 2005 bzw. Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg 2014 ab. Hierdurch setzt die ursprüngliche Flexibilität in der Angebotszusammensetzung und zugleich eine Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche gegenüber den engeren Auslegung gemäß VEP Nr. 4 ein.

Künftige Beschränkungen: Eine Erweiterung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes (maximal 16.624 m^2 Verkaufsfläche) und eine Erweiterung der bestehenden Gesamtverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (maximal 2.700 m^2 Verkaufsfläche) und nahversorgungsrelevante Sortimente (maximal 4.100 m^2 Verkaufsfläche) wird mittels städtebaulichen Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§3 Ziffer 2.3) und endabgestimmten, noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) für die Zukunft ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird. Ausführliche Erläuterungen zu diesem Instrument kann Kapitel 5.2 entnommen werden.

Nach den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) ist eine Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zwar gewünscht, allerdings ist die Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente nur dann zulässig, wenn sie die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt (A+B-Zentrum) nicht beschneiden. Dies ist durch Verträglichkeitsgutachten zu belegen.

Eine künftige Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente würden im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB bzw. § 34 Abs. 3 und 3a BauGB unterliegen. Danach dürfen mit dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB) oder die verbrauchernahe Versorgung (§ 34 Abs. 3a BauGB) in anderen Gemeinden verbunden sein. Mit dem Selbstbindungsbeschluss zum fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist dieses Entwicklungskonzept abwägungserheblicher Belang und bei der Bewertung der Auswirkungen mit heranzuziehen.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird zudem mittels Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsberei-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

che“ der Stadt Luckenwalde erfolgen, der sich derzeit in Aufstellung befindet und mit Vorliegen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiter fortgeführt wird. Der Geltungsbereich des VEP Nr. 4 und die Anpassung seiner Festsetzungen an die Ziele des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des rechtswirksamen städtebaulichen Vertrages (mit Nachträgen) ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. T1/2012. In der Zusammenschau ergibt sich daraus keine Schlechterstellung des Grundstückseigentümers.

Geschossflächenzahl

Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 entfällt die Möglichkeit, eine höhere Geschossfläche bis zur seinerzeit durch den VEP Nr. 4 festgesetzten Obergrenze auszuschöpfen.

Städtebaulicher Vertrag

Mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06.2019 / 02.12.2019 zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 bzw. mit endabgestimmtem, noch zu unterzeichnendem Nachtrag vom ……. Oktober 2020 werden mehrere Regelungen getroffen, wie etwa (Auswahl):

- Festlegung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes und zulässigen Gesamtverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie eine Feindifferenzierung der Obergrenzen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.
- Verpflichtung zur Eintragung einer Baulast für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- Verpflichtung zur Eintragung einer Baulast bzw. Dienstbarkeit für einen um das Hauptgebäude verlaufenden Streifens in einer Breite von 2,5m, der nicht zum Zwecke der baulichen Erweiterung des Hauptgebäudes bebaut werden darf. Nicht umfasst von dem Überbauungsverbot wird die Überbauung mit Nebengebäuden, die nicht unmittelbar dem Verkauf dienen, oder Nebenanlagen wie etwa Stellplätze.
- Verpflichtung zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung der bereits bestehenden Vegetation und der Ersatzpflanzungen und Ergänzungspflanzungen gemäß Umweltbericht.
- Verbindliche Erklärung des Vorhabenträgers und für alle seine Rechtsnachfolger, dass er die Stadt Luckenwalde als Plangeber von jeglichen Schadenersatzansprüchen, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 ergeben könnten, freistellt.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Fazit

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 die ursprüngliche Flexibilität in der Angebotszusammensetzung und zugleich eine Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche gegenüber den engeren Auslegung gemäß VEP Nr. 4 ein. Des Weiteren erfolgt die Aufhebung des VEP Nr. 4 mit dem Ziel, formale und materielle Mängel des VEP Nr. 4 zu beseitigen und Hemmnisse einer baugenehmigungsrechtlichen Zulässigkeit aufgrund einer veränderten Rechtsprechung (erweiterte Verkaufsflächendefinition) und mittlerweile funktionsloser Festsetzungen des VEP Nr. 4 zu beseitigen. Zusätzlich wird die Erschließung des Vorhabengrundstücks mittels Baulast gesichert. In der Zusammenschau ist eine Besserstellung des Grundstückseigentümers verbunden.

Für die weiteren Bestandteile des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen keine Reduzierungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 46/2019.

14.3 Weitere Inhalte des VEP Nr. 4

Für die weiteren Inhalte des VEP Nr. 4 liegen bestandskräftige Baugenehmigungen vor, welche die Grundlage für die künftige Beurteilung nach § 34 BauGB bilden. Eine Schlechterstellung des Grundstückseigentümers ist hiermit nicht verbunden.

15. AUSWIRKUNGEN DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN

15.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz zählen bei der vorliegenden Einzelhandelseinrichtung insbesondere Immissionen durch Warenlieferungen, Haustechnik, Einkaufswagen(sammelboxen) oder durch den ruhenden Verkehr (Parkplätze/Stellflächen), wie z.B. durch Türenschlagen, Anlassen des Motors, Stimmengewirr, An- und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb.

Beachtenswerte schädliche Umwelteinwirkungen wären dann zu befürchten, wenn eine Erhöhung der Immissionen einsetzen würde. Dies wäre theoretisch denkbar, wenn sich die Attraktivität des Einkaufszentrums gegenüber dem Bestand erhöhen und aus dieser dann eine höhere Frequenz im Kundenverkehr und Anlieferverkehr resultieren würde. Eine solche Attraktivitätssteigerung wäre bei diesem Einkaufszentrum vorrangig durch eine Erweiterung des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente denkbar. Eine solche Erweiterung ist jedoch weder für die Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 noch durch die planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB zu erwarten.

Bei dem vorhandenen Einkaufszentrum handelt es sich um eine seit Mai 1994 in Betrieb befindliche, bestehende Anlage, die auf bestandskräftigen Baugenehmigungen basiert.

Mit dem Aufhebungs-Bebauungsplan Nr. 46/2019 werden keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Verkaufsflächen getroffen. Daher ist mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Aufhebungs-Bebauungsplan Nr. 46/2019 eine Erweiterung des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente über den aktuellen Bestand nicht verbunden, so dass die bisherigen Emissionen auf dem bestehenden Niveau verbleiben werden.

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB:

Im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Planreife gemäß § 33 BauGB bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 bliebt eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente ebenfalls ausgeschlossen. Dies wird über mehrere Instrumente sichergestellt (Bauantrag/ Baugenehmigung, Bebauungsplan T1/2012, Städtebaulicher Vertrag samt Nachträgen, Baulast bzw. Dienstbarkeit). Weitere Ausführungen zu den Instrumenten können Kapitel 5.2 entnommen werden.

Einzelhandelseinrichtungen sind des Weiteren den nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gleichgestellt. Dem Landesamt für Umwelt liegen zudem keine Bürgerbeschwerden im Zusammenhang mit dem Betrieb der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen vor, auch sind im

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Bestand keine schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen) innerhalb eines Mindestabstandes von ca. 300 m vertreten.

Im Geltungsbereich des viele Jahre nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Frankenfelder Berg“ Änderung Neue Bergsiedlung“ sind jedoch noch nicht realisierte Wohnnutzungen in einem Abstand von 250 – 300 m Abstand zur Anlieferung und ca. 220 m zum östlichen Ende des Parkplatzes zulässig. In diesem Bebauungsplan sind bereits passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden, deren Ziel es vor allem ist, die sensible Wohnnutzung vor dem Verkehrslärm der Frankenfelder Chaussee tags und nachts zu schützen. Die Frankenfelder Chaussee liegt deutlich näher an der noch nicht realisierten Wohnnutzung als die bestehende Einzelhandelsanlage. Darüber hinaus wurden die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen für eine deutlich stärkere Verkehrsbelastung der Frankenfelder Chaussee vorgesehen, da diese zum Zeitpunkt der Festsetzung noch als Landesstraße fungierte und die jetzige Landesstraße, der Zapfholzweg, noch nicht existierte. Weiterhin werden die angrenzenden Bereiche des Marktkauf-Parkplatzes selbst bei Spitzenauslastung nicht benutzt. Die Anlieferung und die Nutzung des Parkplatzes beschränkt sich außerdem im Wesentlichen auf den Tageszeitraum. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend dimensioniert sind, um auch die durch die Einzelhandelsnutzung verursachten Immissionen zu dämmen.

Für anderweitige Attraktivitätssteigerungen des Einkaufszentrums, etwa durch eine verbesserte verkehrliche Anbindung des Standortes (z.B. an den Zapfholzweg), gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend. Im Bestand sind keine schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen) innerhalb eines Mindestabstandes von ca. 300 m vertreten und für die noch nicht realisierte Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sind ausreichend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Sicherung des Einzelhandelsstandortes wird nach jetzigem Kenntnisstand dem Verschlechterungsverbot entsprochen. Im Ergebnis können schädliche Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen sowohl für die Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 als auch für die planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB ausgeschlossen werden (siehe Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 18.02.2020).

Es gelten die Betreiberpflichten gemäß § 22 BImSchG.

15.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Technische Infrastruktur: Für das bestehende Einkaufszentrum liegen alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Ergänzungen der technischen Infrastruktur sind als Folge der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 nicht erforderlich. Bestandsleitungen für südlich angrenzende Grundstücke sind gesichert (siehe Kapitel 13.3)

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden seitens der Medienträger keine Bedenken erhoben.

Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit dem bestehenden Einkaufszentrum als Folge der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 nicht verbunden.

15.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Kunden- und Lieferverkehr

Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 wird keine Erweiterung des Einkaufszentrums und der Tankstelle vorbereitet. Eine Erhöhung des Kunden- und Lieferverkehrs kann daher ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das öffentliche Straßenverkehrsnetz, die über die bestehende Situation hinausreichen, werden daher nicht einsetzen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden seitens der Verkehrsträger keine Bedenken erhoben.

Eine künftige Veränderung der verkehrlichen Erschließung unterliegt dann dem Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen die gesicherte Erschließung einschließlich der verkehrlichen Erschließung nachzuweisen ist.

Für die aktuelle verkehrliche Erschließung wird davon ausgegangen, dass diese für die bestehenden baulichen Anlagen ausreichend dimensioniert ist und die Verkehrsführung auf dem Grundstück sowie die Einmündungen der Ein-/Ausfahrten für den Kundenverkehr und Lieferverkehr in die Planstraße und im weiteren Verkauf in die Frankenfelder Chaussee den rechtlichen Anforderungen entspricht und diesen weiterhin gerecht wird. Detailliertere Ausführungen zur Bestandssituation können Kapitel 13.1 entnommen werden.

Diese bestehende verkehrliche Erschließung wurde mit Baugenehmigung vom 24.11.1992 (AZ 051892) einschließlich Zu-/Ausfahrten genehmigt.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Ruhender Verkehr & Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist gemäß § 52 BbgBO auf dem eigenen Grundstück zu decken und soll am Ergänzungsstandort in Form eines oberirdischen Parkplatzes nachgewiesen werden.

Die Stellplatzanlage umfasst aktuell rund 691 Stellplätze. Die laut Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde vom 10.03.2006 nachzuweisenden Stellplätze können angesichts der aktuellen baulichen Dichte und Grundstücksgröße nicht vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Zudem zeigen die Erfahrung in den vergangenen Jahren, dass die aktuelle Stellplatzanlage mit rund 691 Stellplätzen selbst in den Spitzenzeiten des Einkaufs (Freitags, Samstags und Abendstunden an Wochentagen sowie in der Vorweihnachtszeit) nicht vollständig ausgelastet ist.

Der Ergänzungsstandort soll nach den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) weiterhin seine Funktion für die Versorgung der Stadtbevölkerung und Umlandbevölkerung aus dem Mittelbereich des Mittelzentrums Luckenwalde wahrnehmen. Obwohl diese den Ergänzungsstandort vorrangig mit dem PKW ansteuern, weist die Stellplatzanlage in den Spitzenzeiten freie Kapazitäten auf. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Ergänzungsstandort seine Versorgungsfunktion auch mit einem Stellplatzangebot von rund 691 Stellplätzen wahrnehmen kann.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 6.2

15.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Ergänzungsstandort: Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Standort Falkenfelder Chaussee als Ergänzungsstandort (Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels) – analog zu dessen Urfassung vom November 2010 - festgelegt und ist damit weiterhin fester Bestandteil des Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde. Seine Aufgabe ist es, gesamtstädtische sowie regionale Versorgungsfunktionen zu übernehmen und er ist damit wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktion der Stadt Luckenwalde. Dieser besitzt eine hohe Anziehungskraft für autoorientierte Kunden. Auch künftig soll sich der Standort auf Nachfragesegmente konzentrieren, die von den zentralen Versorgungsbereichen nicht übernommen werden können, hierzu zählen Nachfragesegmente des autoorientierten Wochenbedarfs, gebunden durch das SB-Warenhaus, sowie Segmente der fachmarktorientierten Nachfrage im Bereich Bauen und Wohnen (Seite 70).

Steuerungsziele: Hierfür ist gemäß Handlungsschwerpunkt 3 eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstruktur der Einzelhandelsstandorte zu unterstützen. Für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt (A+B-Zentrum) nicht beschnitten werden. Der Nachweis einer zur Innenstadt verträglichen Weiterentwicklung ist deshalb zwingend zu führen (Seite 84).

Weitere Ausführungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept können Kapitel 0 entnommen werden.

Die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes sowie eine Erweiterung der Gesamtverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente wird zudem mittels des städtebaulichen Vertrages (samt Nachtrag) zum B-Plan Nr. 46/2019 und durch Eintragung einer Baulast bzw. Dienstbarkeit für die Zukunft ausgeschlossen.

Zentrale Versorgungsbereiche: Eine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in benachbarten zentralen Orten (wie Mittelzentren Jüterbog, Beelitz, Ludwigsfelde, Bad Belzig und Zossen) würde nur dann einsetzen, wenn sich die Attraktivität des Einkaufszentrums gegenüber dem aktuellen Bestand erhöhen würde. Dies wäre zu erwarten bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums insgesamt oder /und bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente.

Mit dem B-Plan Nr. 46/2019 werden keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Verkaufsflächen getroffen. Mittels städtebaulichem Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§3 Ziffer 2.3) und endabgestimmtem, noch zu unterzeichnendem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) wird zudem die aktuelle Gesamtverkaufsfläche

- des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m^2 Verkaufsfläche)
- der zentrenrelevanten Sortimente (maximal 2.700 m^2 Verkaufsfläche) und
- nahversorgungsrelevanten Sortimenten (maximal 4.100 m^2 Verkaufsfläche) festgeschrieben.
- Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.

Daher ist mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 eine Erweiterung des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente über den aktuellen Bestand nicht verbunden, so dass die Wechselwirkungen auf dem bestehenden Niveau verbleiben. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten oder der verbrauchernahen Versorgung in benachbarten Gemeinden ist daher aus der Aufhebung

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

des VEP Nr. 4 resultierend ausgeschlossen. Insoweit ist die Aufhebung des VEP Nr. 4 auch vereinbar mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 LEP HR (siehe hierzu auch Kapitel 2.1- Raumordnung).

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Planvorhaben im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 unterliegen der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB bzw. § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Danach dürfen mit dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB) oder auf die verbrauchernahe Versorgung (§ 34 Abs. 3a BauGB) in der Stadt Luckenwalde und anderen Gemeinden verbunden sein. Eine Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel 2.7 LEP HR erfolgt daher mittelbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei dem seit Mai 1994 bestehenden Einkaufszentrum handelt es sich um einen Standort, der die zentralen Versorgungsbereiche Luckenwaldes ergänzt und seit mehr als zwei Jahrzehnten im Markt vertreten ist. Der aktuelle Bestand des Einkaufszentrums ist nach Einschätzung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) ohne negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder zentrale Orte des Umlandes und wurde daher als Ergänzungsstandort in das Zentrensystem der Stadt Luckenwalde aufgenommen, so wie dies bereits in dessen Urfassung vom November 2010 der Fall war.

Dass künftig eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen bleibt, wird insbesondere über den städtebaulichen Vertrag (samt Nachtrag) sowie über weitere Instrumente sichergestellt (Bauantrag, Bebauungsplan T1/2012, Baulast- bzw. Dienstbarkeitseintragung) - weitere Ausführungen zu den vorstehenden Instrumenten können Kapitel 5.2 entnommen werden.

Eine ausführliche Darlegung der ausbleibenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde und benachbarten zentralen Orte erfolgt in Kapitel 2.1 unter „Raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot (Ziel 2.7 LEP HR)".

Im Ergebnis sind auch auf Grundlage des § 34 BauGB negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde und benachbarten Städte/Gemeinden ausgeschlossen.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

In der Zusammenschau besteht eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot bzw. Ziel 2.7 LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

15.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Ergänzungsstandort: Siehe Erläuterungen im vorstehenden Kapitel 15.4.

Steuerungsziele: Siehe Erläuterungen im vorstehenden Kapitel 15.4.

Nahversorgungslagen: Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Luckenwalde oder in benachbarten Gemeinden würde dann einsetzen, wenn sich die Attraktivität des Einkaufszentrums gegenüber dem aktuellen Bestand erhöhen würde. Dies wäre zu erwarten bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums insgesamt oder/ und bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Mit dem BPlan Nr. 46/2019 werden keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Verkaufsflächen getroffen. Mittels städtebaulichem Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§3 Ziffer 2.3) und endabgestimmtem, noch zu unterzeichnendem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) wird zudem die aktuelle Gesamtverkaufsfläche

- des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m^2 Verkaufsfläche)
- der zentrenrelevanten Sortimente (maximal 2.700 m^2 Verkaufsfläche) und
- nahversorgungsrelevanten Sortimenten (maximal 4.100 m^2 Verkaufsfläche) festgeschrieben.
- Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.

Daher ist mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 eine Erweiterung des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente über den aktuellen Bestand nicht verbunden, so dass die Wechselwirkungen auf dem bestehenden Niveau verbleiben. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in benachbarten Gemeinden ist daher aus der Aufhebung des VEP Nr. 4 resultierend ausgeschlossen. Insoweit ist die Aufhebung des VEP Nr. 4 auch vereinbar mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 LEP HR (siehe hierzu auch Kapitel 2.1- Raumordnung).

Planersetzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB

Planvorhaben im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 unterliegen der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB bzw. § 34 Abs. 3

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

und 3a BauGB. Danach dürfen mit dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB) oder auf die verbrauchernahe Versorgung (§ 34 Abs. 3a BauGB) in der Stadt Luckenwalde und anderen Gemeinden verbunden sein. Eine Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel 2.7 LEP HR erfolgt daher mittelbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei dem bestehenden Einkaufszentrum handelt es sich um einen Standort, der die zentralen Versorgungsbereiche Luckenwaldes ergänzt und seit mehr als zwei Jahrzehnten im Markt vertreten ist. Der aktuelle Bestand des Einkaufszentrums ist nach Einschätzung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf vom August 2020) ohne negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder zentralen Orte des Umlandes und wurde daher als Ergänzungsstandort in das Zentrensystem der Stadt Luckenwalde aufgenommen, so wie dies bereits in dessen Urfassung vom November 2010 der Fall war.

Dass künftig eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen bleibt, wird insbesondere über den städtebaulichen Vertrag (samt Nachtrag) sowie über weitere Instrumente sichergestellt (Bauantrag, Bebauungsplan T1/2012, Baulast- bzw. Dienstbarkeitseintragung). Weitere Ausführungen können dem vorstehenden Kapitel 15.4 sowie dem Kapitel 5.2 entnommen werden.

Im Ergebnis sind auch auf Grundlage des § 34 BauGB negative städtebauliche Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Luckenwalde und benachbarten Städte/Gemeinden ausgeschlossen.

In der Zusammenschau besteht eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot bzw. Ziel 2.7 LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

15.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 wurde ein Umweltbericht erstellt (Büro Hackenberg, August 2020), im Rahmen dessen geprüft wurde, inwieweit der Bestand den Anforderungen des damaligen VEP Nr. 4 entspricht und welche Auswirkungen durch den neuen Status der Zulässigkeit nach §34 BauGB entstehen könnten.

Mit dem B-Plan Nr. 46/2019 ist keine Neubebauung sondern der Erhalt des genehmigten Bestandes vorgesehen. Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 sind daher kein zusätzlicher Flächenver-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

brauch und keine zusätzliche Versiegelung verbunden. Die Wertigkeit der Schutzgüter im Bestand ist anlagebedingt und mit Blick auf die hohe Versiegelung überwiegend gering.

Abweichungen des Bestandes von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 basieren auf bestandskräftigen Baugenehmigungen.

Im Ergebnis der Untersuchung sollen der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung der bestehenden Vegetation gesichert und in zumutbarem Maße Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden. Der Umweltbericht macht hierzu Vorschläge für Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (siehe Kapitel 20). Mit den Vorschlägen zur Regelung von Umweltbelangen in einem städtebaulichen Vertrag werden die oben genannten Punkte angemessen berücksichtigt und es bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/2019.

16. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 die Kultur- und Sachgüter nicht berührt. Siehe hierzu auch Kapitel 19.2.

17. Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandorts. Damit wird einerseits der Wirtschaftsstandort mit seinen Arbeitsplätzen langfristig gesichert, andererseits wird auch der Standort als wichtiger Bestandteil der Versorgung der Bevölkerung gesichert. Durch die Maßnahmen für den Busverkehr (barrierefreier Ausbau) wird insbesondere auch die Situation mobilitätseingeschränkter Personen berücksichtigt und deren Teilhabe gefördert.

18. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Zwischen Grundeigentümer und der Stadt Luckenwalde wurde mit Datum vom 18.06.2019 / 02.12.2019 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 46/2019 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Weiterhin ist es vorgesehen, den endabgestimmten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom … Oktober 2020 zu unterzeichnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Luckenwalde durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird mittels Baulast gesichert. Änderungen der äußeren Erschließung sind nicht zu erwarten.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

V. UMWELTBERICHT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46/2019 erfolgt nach §2/§2a BauGB, demnach ist ein Umweltbericht erforderlich. Gem. §2 Absatz 4 BauGB sind Umfang und Detaillierungsgrad so zu bestimmen, dass eine Abwägung möglich ist.

Mit dem Aufhebungs-B-Plan Nr. 46/2019 wird keine Neubebauung oder bauliche Erweiterung vorbereitet. Der bauliche Bestand begründet sich auf bestandskräftigen Baugenehmigungen. Für künftige bauliche Maßnahmen begründet sich deren Zulässigkeit nach Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. mit Planreife gemäß § 33 BauGB bzw. mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 46/2019 allein nach § 34 BauGB.

Für den Umweltbericht von Bedeutung sind daher solche grünordnerischen Maßnahmen, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen VEP Nr. 4 bereits umzusetzen sind, die aber noch nicht umgesetzt wurden, oder deren künftige Fortführung bei Aufhebung des VEP Nr. 4 nicht mehr gewährleistet wäre, von Belang. Diese sind zu identifizieren und ggf. als Inhalte für einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 zu formulieren.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung des B-Plans Nr. 46/2019 und eine Bestandsanalyse von Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf den aufzuhebenden VEP Nr. 4. Auf dieser Grundlage werden die landschaftsökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen eingeschätzt, um die voraussichtlichen Auswirkungen durch Umsetzung des B-Plans Nr. 46/2019 ausreichend bewerten zu können. Als Ergebnis werden geeignete Schutz-, Vermeidungs-/Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurden diese auch zur Stellungnahme zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Aufgrund dieser Stellungnahmen entscheidet die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB über den Umfang und den Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming als zuständige Fachbehörde hat im Rahmen der Beteiligung weder eine weitere Detailierung des Umweltberichtes eingefordert noch Bedenken zu den fachlichen Inhalten geäußert (Stellungnahme vom 21.02.2020). Gleiches gilt für das Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 18.02.2020) sowie das Landesamt für Bauen und Verkehr (Stellungnahme vom 06.02.2020).

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

19. BEEINTRÄCHTIGUNG SCHUTZGÜTER

Für die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ (künftig: Prognose) werden Minderungsmaßnahmen in Bezug auf Eingriffe bereits berücksichtigt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ gesondert dargelegt.[2]

19.1 Schutzgut Mensch

Luckenwalde wird im LEP HR als Mittelzentrum festgelegt, hier soll Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sichergestellt werden. Im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde (Entwurf vom August 2020) wird der Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel geführt, mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage ist der Standort für die oben genannte Funktion geeignet. Der Standort trägt maßgeblich zur Sicherung der mittelzentralen Funktionen des Mittelzentrums bei.

Sowohl Frankenfelder Chaussee als auch Zapfholzweg sind als Radwege an den Fläming-Skate bzw. den Naturpark Nuthe-Nieplitz angeschlossen. Das Plangebiet liegt zwischen diesen Strukturen, ohne diese zu beeinflussen. Das Gebiet selbst hat keine Erholungsfunktion.

Auf Grund der Versorgungsfunktion wird die Wertigkeit für das Schutzgut Mensch mit mittel bewertet.

Prognose

Die Aufhebung des VEP Nr. 4 und die Sicherung des Bestandes bedeuten keinen Eingriff in das Schutzgut Mensch. Durch Sicherung und ggf. Sanierung des bestehenden Standortes wird die Versorgungssituation verbessert. Die bestehenden Rad- und Skate-Wege bleiben bestehen.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Mensch liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

19.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

[2] Vgl. Überschlägige Umweltprüfung; Büro Hackenberg, August 2020, Seiten 8ff.; Textpassagen teils vollständig zitiert

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Im Plangebiet selbst sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden (siehe auch Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 27.01.2020). Die vorhandenen Bodendenkmale und ehemaligen Truppenübungsplätze befinden sich südlich des Plangebietes und werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die Allee entlang der Frankenfelder Chaussee ist derzeit zwar lückenhaft, soll aber gem. übergeordneter Planungen entwickelt werden. Dieses Kulturgut ist auch in Bezug auf das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.

Prognose

Der Bestand beeinträchtigt keine Kultur- und Sachgüter, das wird auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 nicht der Fall sein. Einer Ergänzung der Allee an der Frankenfelder Chaussee stünde die Aufhebung nicht entgegen.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Kultur und Sachgüter liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

19.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet liegt zwischen der B 101 im Westen, der Frankenfelder Chaussee im Norden und dem Zapfholzweg im Süden relativ isoliert. Hinzu kommen zwei südlich und östlich verlaufende Hochspannungsleitungen sowie eine im Norden befindliche Windkraftanlage. Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Westen von Ackerflächen, im Süden und Osten von Gewerbeflächen. Im Bestand sind über 80% der Flächen versiegelt, die vorhandene Vegetation ist teils stark beeinträchtigt.

Das Geoportal Brandenburg kartiert das Plangebiet zum einen als „Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand“ und als „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil“. Begehungen vor Ort bestätigen diese Einordnung, wobei in Teilen eine Differenzierung der Biotope vorgenommen wurde. Die Einstufung der Wertigkeit der Biotope erfolgt über eine dreistufige Bewertungsskala. Als hochwertig werden Biotope eingestuft, die am Standort von besonderer Bedeutung sind. Mittelwertig sind Biotope, die großflächig vorkommen oder in ihrem Zustand eingeschränkt sind. Geringwertig sind Biotope in schlechtem Zustand ohne bzw. mit sehr geringer Funktion für Natur- und Landschaftshaushalt sowie Fauna.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Gemäß Biotopkartierung Brandenburg wurden folgende Biotope kartiert (siehe nachfolgende Abbildung):

- 05162 artenarmer Zier-/ Parkrasen

  Hierbei handelt es sich zum einen um die Fläche an der Ostgrenze des Plangebietes, zum anderen um den Grünstreifen zwischen Stellplätzen und Frankenfelder Chaussee. Diese Flächen werden regelmäßig gemäht, durch die Verkehrsimmissionen sind die Standorte beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe, der starken anthropogenen Beeinträchtigung und auf Grund der Tatsache, dass in der Umgebung mit den Ackerflächen große unversiegelte Freiflächen vorhanden sind, wird der Wert des Biotops als gering eingestuft.
- 071322 Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt

  Die Vegetation am Westrand des Plangebietes wird als überschirmte Hecke kartiert mit überwiegend heimischen Gehölzen (Ahorn, Hartriegel, Hainbuche, Hasel). Neben der Funktion als Sichtschutz übernimmt sie auch eine Schutzfunktion bzgl. Winderosion und bietet Lebensraum für die Fauna. Da somit für mehrere Schutzgüter Funktionen übernommen werden, wird die Wertigkeit als hoch eingestuft.
- 10271 Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)

  Der Bereich um die Tankstelle sowie zwei Pflanzflächen an der Ostgrenze des Parkplatzes sind mit Bodendeckern (Schneebeere, Berberitze) bepflanzt. Es handelt sich hier um nicht heimische Gehölze, die aber durch ihren dichten Wuchs und die Fruchtstände Rückzugsräume und Nahrungsquelle für Tiere sein können. Durch die Lage im stark frequentierten Tankstellenbereich wird den Flächen eine mittlere Wertigkeit zugewiesen.
- 10272 Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)

  Hierbei handelt es sich überwiegend um den Bereich am westlichen Grundstücksrand zwischen der baumüberstandenen Hecke und dem Parkplatz bzw. der Tankstelle sowie zwei weiteren Flächen am Ostrand des Parkplatzes. Die Flächen bestehen zum einen aus flächiger Strauchpflanzung nicht heimischer Gehölze zum anderen aus dicht stehenden heimischen Großsträuchern und Bäumen. Die Flächen sind mit einmal ca. 550 m² und einmal ca. 230 m² relativ klein, bilden aber wie auch 10271 Rückzugsräume für die Fauna. Die Flächen werden ebenfalls als mittelwertig bewertet.
- 10273 Hecken (Formschnitt)

  Die Vegetationsflächen im Parkplatzbereich wurden ursprünglich als geschnittene Hecken angelegt. Größtenteils sind diese auch noch vorhanden, in Teilbereichen sind sie jedoch ausgefallen bzw. durch andere Strauchpflanzungen ersetzt. Die Pflanzenzusammensetzung ist eine Mischung aus heimischen (Hartriegel, Aufwuchs von Laubbäumen) und nicht heimischen (Berberitze, Schneebeere) Gehölzen. Durch die geringe Breite der

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Flächen und die regelmäßigen Schnittmaßnahmen sind sie nur eingeschränkt als Rückzugsräume geeignet. Daher wird der Wert als mittel eingestuft.

- 12312 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil

  Ungefähr die Hälfte des Plangebietes ist mit dem SB-Warenhaus, dem Baumarkt, der Tankstelle und den dazugehörenden Nebenanlagen, Lager- und Fahrflächen voll versiegelt. Der Wert für Flora und Fauna ist insgesamt gering, wobei durch Gebäudebrüter genutzt (siehe dazu Kapitel Tiere).

- 126431 Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand

  Der Parkplatz nimmt ca. ein Drittel des Plangebietes ein. Gemäß Begründung zum VEP Nr. 4 ist je 20 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Im Bestand sind ca. 691 Stellplätze vertreten, mit Planbildfestsetzung des VEP Nr. 4 waren 770 zu realisieren. Gemäß VEP wären 35 Bäume zu pflanzen. Diese Auflage ist mit ca. 80 Bäumen übererfüllt. Der Zustand der Bäume ist für den eingeschränkten Standort überwiegend gut, einzelne Bäume sind jedoch abgängig oder werden durch Wildaufwuchs bedrängt. Da die Bäume Teil des Biotops 126431 sind, werden sie nicht separat bewertet. Die Wertigkeit des Biotops Parkplatz ist gering, da die Bäume jedoch eine Art Überhälter-Funktion übernehmen und zudem der Aufheizung der Flächen entgegenwirken wird die Fläche als mittelwertig eingestuft.

- 12612 Straße mit Asphaltdecke

  An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt ein kleiner Teil der Planstraße im Plangebiet. Der Biotopwert ist gering.

- 12654 Versiegelter Weg

  Die fußläufige (bzw. mit Rad) Erschließung erfolgt über zwei Zugänge (Ost und West), die als befestigte Wege mit Betonpflaster ausgebildet sind. Die Wertigkeit der Flächen ist gering.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Abbildung 10: Biotope Bestand
Quelle: Umweltbericht, August 2020, Seite 10

Insgesamt handelt es sich der Art nach um überwiegend geringwertige Biotope. Auf Grund der Lage des Standorts übernehmen sie aber lokal durchaus Funktionen für Fauna und Naturhaushalt, weshalb sie teilweise höher bewertet wurden.

Die Allee entlang der Frankenfelder Chaussee liegt nicht im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, daher wird sie hier nicht weiter behandelt.

Prognose

Ein Verlust der vorhandenen Vegetationsflächen wird mit dem B-Plan 46/2019 nicht vorbereitet, da eine weitere Versiegelung nicht vorgesehen ist.

Gemäß geltendem VEP Nr. 4 sind die Pflanzungen und Bäume zur Gliederung der Stellplätze dauerhaft zu sichern. Dies muss auch weiterhin über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Zudem haben einzelne Flächen zusätzlich Funktionen für andere Schutzgüter, die nach heutigen Maßstäben gesichert werden müssen. Der städtebauliche Vertrag muss entsprechend erweitert werden.

Für die einzelnen Biotoptypen bedeutet das:

Biotoptyp			Planfall
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	3.600 m²	bleibt bestehen
071322	Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt	1.200 m²	städteb. Vertrag
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	530 m²	städteb. Vertrag
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	780 m²	städteb. Vertrag
10273	Hecken (Formschnitt)	1.700 m²	städteb. Vertrag
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	28.485 m²	bleibt bestehen
126431	Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	21.300 m²	städteb. Vertrag
12612	Straße mit Asphaltdecke	115 m²	bleibt bestehen
12654	Versiegelter Weg	300 m²	bleibt bestehen

Abbildung 11: Biotope Sicherung
Quelle: Umweltbericht, August 2020, Seite 14

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für die Biotope

- 071322 Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt
- 10271 Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)
- 10272 Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)
- 10273 Hecken (Formschnitt)
- 126431 Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand

ist der dauerhafte Erhalt, die Pflege und Entwicklung in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern. Ziel ist das Erreichen von geschlossenen gesunden Beständen. So schirmt die baumüberstandene Hecke das Gewerbegebiet optisch von der Umgebung ab und wirkt durch ihre Struktur mindernd auf potentielle Winderosion auf den angrenzenden Ackerflächen. Durch geschlossene Bestände soll der Rückhalt von Niederschlagswasser gefördert werden. Zudem sollen Rückzugsräume für Vögel gesichert werden. Die Baumpflanzungen im Parkplatzbereich bilden zudem ein Minimum an Überschirmung, die der Aufheizung der Flächen entgegenwirkt.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Der VEP NR. 4 hat seinerzeit mit seinen Festsetzungen darauf abgestellt, dass die Vegetation als Ausgleichsmaßnahme dient. Deren Erhalt, Pflege und Entwicklung ist mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 im Rahmen des § 34 nicht durchsetzbar. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme ist daher eine Aufnahme in einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 erforderlich.

Mit den genannten Maßnahmen können die bestehenden Funktionen gesichert werden.

19.4 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet liegt zwischen der B 101 im Westen, der Frankenfelder Chaussee im Norden und dem Zapfholzweg im Süden relativ isoliert. Hinzu kommen zwei südlich und östlich verlaufende Hochspannungsleitungen sowie eine im Norden befindliche Windkraftanlage. Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Westen von Ackerflächen, im Süden und Osten von Gewerbeflächen. Im Bestand sind über 80% der Flächen versiegelt, die vorhandene Vegetation ist teils stark beeinträchtigt.

Auf Grund des isolierten Standortes zwischen Straßen und Hochspannungsleitungen hat das Plangebiet keine überregionale Funktion. Daher ist im Bestand von einer ubiquitären Fauna auszugehen, hier von den Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Die Habitatstrukturen sind wie oben beschrieben durch anthropogenen Einfluss eingeschränkt. Dennoch werden sie sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Nahrungshabitat genutzt, gleichermaßen für Frei- wie für Gebäudebrüter. Eine Nutzung sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Nahrungshabitat ist dennoch möglich, gleichermaßen für Frei- wie für Gebäudebrüter. Im Bereich der Tankstelle hat sich eine Rauschwalbenkolonie etabliert, nicht bewohnte Rauschwalbennester werden durch Feldsperlinge besiedelt. Zudem gibt es einen Brutverdacht für die Bachstelze auf dem Marktkaufgebäude. Weitere beobachtete Arten sind Haussperling und Hausrotschwanz sowie in direkter Nachbarschaft Grauammer, Feldlerche und Goldammer - die letzten beiden mit abnehmender Tendenz. Für die genannten Artengruppen sind in der Umgebung ausreichend alternative Habitatstrukturen vorhanden, die Tankstelle als Habitat für Rauchschwalben bleibt unverändert. Insgesamt wird die Wertigkeit als gering eingestuft.

Das Plangebiet hat keinen Einfluss auf die Schutzgebiete der Umgebung. Auswirkungen auf die wertgebenden Arten der in der Nähe befindlichen FFH- bzw. SPA-Gebiete sind nicht zu befürchten.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Prognose

Mit den oben genannten Regelungen im endabgestimmten, aber noch zu unterzeichnendem Nachtrag vom ……. Oktober 2020 zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 sind auch die vorhandenen Strukturen für Freibrüter gesichert. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Sollten Abrissarbeiten oder Arbeiten an Dach und Fassade durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel das Gebäude nutzen. Durch geeignete Maßnahmen ist einerseits zu vermeiden, dass Tiere in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen quartier- bzw. brutplatzgeeignete Strukturen nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden können. Der Abriss sollte möglichst im Winter erfolgen. Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist die konfliktärmste Zeit der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist.

Weitere Regelungen neben den ohnehin geltenden gesetzlichen Vorschriften sind nicht erforderlich.

Da die Lebensräume insbesondere für Gebäudebrüter und Arten der freien Landschaft immer weiter zurückgehen, soll dennoch im Bestand das Angebot an Nistplätzen für Vögel und Fledermäuse verbessert werden. Um das Nahrungsangebot zu verbessern, soll die Rasenfläche im Osten des Plangebietes durch reduzierte Mahd als Magerstandort entwickelt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Fauna liegt kein Eingriff vor. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine weiteren Regelungen erforderlich. Da die Lebensräume insbesondere für Gebäudebrüter und Arten der freien Landschaft immer weiter zurückgehen, soll dennoch im Bestand das Angebot an Nistplätzen für Vögel und Fledermäuse verbessert werden. Um das Nahrungsangebot zu verbessern, soll die Rasenfläche im Osten des Plangebietes durch reduzierte Mahd als Magerstandort entwickelt werden.

19.5 Schutzgut Biotopverbund

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Biotopverbunds oder einer Fläche für die Entwicklung von Biotopverbundsystemen. Zwar stellt das LaPro die Umgebung als Bereich für Ergänzungsräume für einen Feuchtbiotopverbund dar, dies wird im LRP jedoch nicht konkretisiert. Die Entwicklungsflächen für den Biotopverbund liegen alle jenseits der zerschneidenden Elemente wie Straßen und Schienen. Für den Biotopverbund ist die Wertigkeit des Plangebietes also gering.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Prognose

Da das Plangebiet außerhalb von Biotopverbundstrukturen liegt, bedeutet auch die Aufhebung des VEP Nr. 4 keine Beeinträchtigung. Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Biotopverbund liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

19.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich in einem bioklimatisch belasteten Siedlungsraum mit Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen. Diese entstehen sowohl an der Frankenfelder Chaussee als auch an der B 101. Die das Plangebiet nördlich, westlich und südlich umgebenden Ackerflächen bilden Kaltluftentstehungsgebiete mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität. Da in Luckenwalde überwiegend Westwind herrscht, sind diese Gebiete von Bedeutung für die Frischluftversorgung der Stadt. Durch die Ausrichtung des Gebäudekörpers in Ost-West-Richtung stellt dieses keine Barriere für den Luftaustausch dar.

Nach heutigen Maßstäben ist die Beschattung des Parkplatzes durch einen Baum je 20 Stellplätze zu gering. Da dies jedoch dem genehmigten Zustand entspricht, kann dies in der Bestandsbewertung nicht als negativ gewertet werden.

Anzumerken ist außerdem, dass die Bestandsversiegelung (siehe Schutzgut Pflanzen) den zulässigen Rahmen von GRZ 0,8 bzw. 80% der Grundfläche erheblich überschreitet. Da diese Überschreitung jedoch auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruhen, ist sie nicht als Eingriff zu bewerten.

Insgesamt wird dem Plangebiet aufgrund des Luftaustausches für das Stadtgebiet eine mittlere Wertigkeit zugeteilt.

Prognose

Mit der Aufstellung des B-Plans 46/2019 soll der Bestand gesichert werden, zulässig nach §34 BauGB. Für das Schutzgut Klima relevant sind hier die GRZ sowie die Überschirmung der Stellplätze durch Bäume. Im VEP Nr. 4 festgesetzt sind die Pflanzung von 1 Baum je 20 Stellplätze und eine GRZ von 0,8.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Die Baumpflanzung ist mit 80 statt der erforderlichen 39 Stück übererfüllt. Nach heutigen Maßstäben ist die Beschattung des Parkplatzes durch einen Baum je 20 Stellplätze zu gering, um einer Aufheizung der Flächen entgegen zu wirken. Angesetzt werden üblicher Weise ein Baum je 4 Stellplätze, wie auch im B-Plan „Zapfholzweg I“. Für den Bestand kann dieser heutige Ansatz jedoch nicht als Eingriff gewertet werden. Um zukünftig die Gestaltungsziele der Stadt Luckenwalde umzusetzen und um eine klimatisch wirksame Überschirmung zu erreichen, müsste bei zukünftigen Veränderungen am bestehenden Parkplatz die Überschirmung entsprechend erhöht werden. Dies ließe sich baugenehmigungsrechtlich im Rahmen des § 34 BauGB nicht durchsetzen. Das ist in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 zu regeln. Um eine kurzfristige Verbesserung zu erreichen, soll die Pflanzung von Alleebäumen an der Frankenfelder Chaussee erfolgen.

Die GRZ wird um ca. 4.220 m² überschritten. Da diese Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht, ist diese Überschreitung jedoch nicht als Eingriff zu werten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bezüglich des Schutzgutes Klima haben sich die Anforderungen bzgl. der Verhinderung von Aufheizung seit Inkrafttreten des VEP Nr. 4 erheblich geändert. Für den Bestand können hier jedoch keine Forderungen erhoben werden. Bei Änderungen am bestehenden Parkplatz oder dem Neubau von Stellplätzen soll die Dichte der Baumpflanzungen und damit die Überschirmung der Flächen erhöht werden auf 1 Baum je 4 Stellplätze. Gestaltungsziel der Stadt Luckenwalde für Gewerbegebiete ist die Pflanzung von mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze, wie in den B-Plänen Zapfholzweg I und II festgesetzt. Für Änderungen und Neuanlagen der vorhandenen Stellplätze werden diese Gestaltungsziele auch für die Stellplatzanlage des Vorhabens angestrebt.

Um eine kurzfristige Verbesserung zu erreichen, soll die Pflanzung von Alleebäumen an der Frankenfelder Chaussee erfolgen. Darüber hinaus sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

19.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im norddeutschen Tiefland in der naturräumlichen Region Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen sowie Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet. Es liegt auf der Grenze zwischen den Landschaften Luckenwalder Heide im Norden und Osten sowie Baruther Tal im Süden und Westen. Beide Landschaften gelten als schutzwürdige Landschaften.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Das Plangebiet und die östlich angrenzenden Gewerbeflächen sind als Industrie- und Gewerbefläche von geringer Erlebniswirksamkeit. Die umgebende Landschaft ist strukturarm und schwach reliefiert. Ackerflächen prägen die direkte Umgebung, zur Bergsiedlung und südlich des Zapfholzweges, gesäumt von einer Waldkulisse. Südlich des Zapfholzwegs sind weitere Gewerbeflächen angesiedelt oder durch B-Pläne vorbereitet. Prägend für das Landschaftsbild ist zum einen die Frankenfelder Chaussee, die höher im Gelände liegt als das Plangebiet. Entwickelt werden soll hier eine Allee, was von hohem Wert für das Landschaftsbild wäre. Weitere prägende Elemente sind die B 101, die nach Westen über den ganzen Horizont zu sehen ist, sowie die Windkraftanlage nördlich des Plangebietes. Die Gebäude und Werbeschilder des bestehenden Komplexes wirken zwar nicht als Landmarken, sind auf Grund des flachen Profils der Landschaft aber sehr weit zu sehen. Positiv wirkt sich die Abpflanzung nach Westen aus, die die Gebäude und Parkplatzflächen optisch kaschiert.

Die oben genannten schutzwürdigen Landschaften sind im Plangebiet stark anthropogenen überformt, weshalb die Wertigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet als gering einzustufen ist.

Prognose

Die Aufhebung des VEP Nr. 4 bedeutet keine Veränderung des Landschaftsbildes, da keine weitere Bebauung oder Versiegelung zulässig ist. Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Die städtebauliche Regelung zur Erhöhung der Überschirmung der Stellplätze (siehe Kapitel Luft und Klima) führt langfristig zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Landschaft liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

19.8 Schutzgut Boden

Die vorherrschenden Böden im Untersuchungsgebiet sind schwach kiesige bis kiesige Sande aus der Weichsel-Kaltzeit. Südlich des Plangebietes verläuft ein Bereich mit periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen aus zum Teil schluffigem Sand in Schwemmkegeln. Die Böden sind gefährdet durch Winderosion, sie haben kein Retentionspotential. Durch die Straßen sind die Böden mit Schadstoffen belastet, die Ackernutzung stellt eine weitere anthropogene Beeinflussung dar.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde.

Anzumerken ist außerdem, dass die Bestandsversiegelung (siehe Schutzgut Pflanzen) den zulässigen Rahmen von GRZ 0,8 bzw. 80% der Grundfläche erheblich überschreitet. Da diese Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht, ist diese jedoch nicht als Eingriff zu bewerten.

Durch die großflächige Versiegelung sind die Bodenfunktionen im Plangebiet bereits sehr stark beeinträchtigt. Der Wert für das Schutzgut Boden ist gering.

Prognose

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen wird mit dem B-Plan 46/2019 nicht vorbereitet. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 auf ca. 0,87- was ca. 4.220 m² entspricht – ist nicht als Eingriff zu werten, da die Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Boden liegt kein Eingriff. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

19.9 Schutzgut Wasser

Wie unter dem Punkt Boden beschrieben hat das Untersuchungsgebiet kein Retentionspotential. Es befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet, jedoch in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung. Bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 10 – 20 m ist die Grundwassergefährdung gering, ein potentieller Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch die angrenzende Ackernutzung ist möglich. Die drei Kleingewässer am Zapfholzweg liegen nicht im Wirkbereich des Plangebietes.

Durch die hohe Versiegelung im Bestand von ca. 87% steht kaum noch Fläche für die Versickerung zur Verfügung, womit im Plangebiet nur eine geringe Grundwasseranreicherung möglich ist. Eine Rückhaltung zur klimatisch wirksamen Verdunstung von Niederschlagswasser findet im Geltungsbereich des VEP Nr. 4 bzw. Bebauungsplanes Nr. 46/2019 nicht statt. Die Rückhaltung erfolgt am Zapfholzweg.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Im VEP Nr. 4 ist die Sammlung des Regenwassers zu Einleitung in eine Vorflut dargestellt. Diese Vorflut liegt abweichend von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 südlich des Plangebietes am Zapfholzweg. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Die Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist gering.

Prognose

Wie beim Schutzgut Boden ist die Überschreitung der zulässigen GRZ um ca. 4.220 m² nicht als Eingriff zu werten, da diese auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruhen.

Gleiches gilt für die Diskrepanz zwischen der Darstellung einer Vorflut im VEP Nr. 4 gegenüber der derzeitigen Entwässerung über die Vorflut am Zapfholzweg.

Hierfür sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Wasser liegt kein Eingriff vor. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

19.10 Schutzgut Fläche

Grundsätzlich soll der Flächenverbrauch für Bauvorhaben so gering wie möglich gehalten werden. Daher ist der Ansatz zu begrüßen, auf bereits versiegelten Flächen und in bestehenden Anlagen die Nutzbarkeit und Auslastung zu optimieren. Auf Grund der Anlagenart des Bestandsgebäudes ist ein großer Versiegelungsgrad unvermeidlich.

Nach heutiger Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde wäre eine höhere Stellplatzanzahl zu realisieren. Ergänzenden Stellplätze könnten angesichts der aktuellen baulichen Dichte und Grundstücksgröße nicht vollständig auf dem Grundstück erbracht werden. Zudem zeigen die Erfahrungen in den vergangenen Jahren, dass die aktuelle Stellplatzanlage selbst in den Spitzenzeiten des Einkaufs (Freitags, Samstags und Abendstunden an Wochentagen sowie in der Vorweihnachtszeit) nicht vollständig ausgelastet ist. Daher wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 realisiert werden.

Da im Plangebiet nur ein geringer Prozentsatz unverbrauchter Fläche vorhanden ist, wird eine geringe Wertigkeit vergeben.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Prognose

Wie beim Schutzgut Boden ist die Überschreitung der zulässigen GRZ um ca. 4.220 m² nicht als Eingriff zu werten, da diese auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht.

Hierfür sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bzgl. des Schutzgutes Boden liegt kein Eingriff vor. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

19.11 Wechselwirkungen

Die oben genannten Schutzgüter bilden untereinander ein Wirkungsgefüge, dessen Qualität und Funktionalität bewertet werden soll. Insbesondere ist auf diese Wechselbeziehung einzugehen, um nicht durch isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter eventuelle kumulative Auswirkungen zu übersehen.

Hier ist die vorhandene Vegetation zu nennen. Zwar ist die Wertigkeit der Biotoptypen isoliert betrachtet eher gering, es bestehen jedoch Bezüge zu den Schutzgütern Boden (Winderosion), Landschaft (optische Abschirmung), Fauna (Habitatstrukturen), Wasser (Versickerung) und Klima (Verringerung von Aufheizung). Daher wurden die Biotope teils höher bewertet als nach isolierter Betrachtung augenscheinlich. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sind auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nahezu aufgehoben, ebenso die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Wasser und Klima. Da das Landschaftsbild bereits gestört und eine Erholungseignung nicht vorhanden ist, besteht keine schützenswerte Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaft.

Prognose

Wie oben beschrieben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter aus dem Bestand. Damit sind auch keine Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen vorhanden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit den oben genannten Maßnahmen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern angemessen berücksichtigt. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

20. ZUSAMMENFASSUNG

Für das Plangebiet gibt es keine besonderen Schutzkriterien. Die angrenzende Allee sowie die in der Umgebung befindlichen Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist das gesamte Plangebiet stark anthropogen beeinflusst. Die Funktionen der Schutzgüter Boden und Wasser sind daher nur gering. Biotopstrukturen wurden nur auf Grund ihrer Wechselwirkungen etwas höher bewertet, Qualität und Zustand sind eher geringwertig. Das Landschaftsbild und der Biotopverbund sind durch zerschneidende Elemente wie Straßen und Hochspannungsleitungen sowie punktuelle Störungen wie eine Windkraftanlage beeinträchtigt. Art und Maß der Bebauung entsprechen dem bebauten Umfeld sowie den festgesetzten B-Plänen südlich des Zapfholzwegs. Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Der Bestand entspricht bzgl. des Versiegelungsanteils (87%) nicht den Festsetzungen des VEP Nr. 4 (GRZ 0,8 bzw. 80%). Die Überschreitung beträgt ca. 4.220 m². Ebenfalls abweichend ist die Darstellung der Regenwassersammlung zur Einleitung in eine Vorflut und die Herstellung von ca. 691 statt 770 Stellplätzen.

Schutzgut			Bewertung Bestand
Mensch			
Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit			mittel
Kultur- und Sachgüter			
Denkmalschutz, Geschichte			gering
Landschaftsbild (Allee)			hoch
Flora und Fauna - Biotope			
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	3.600 m²	gering
071322	Hecke, lückig, überw. Heim. Gehölze, von Bäumen überschirmt	1.200 m²	hoch
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	530 m²	mittel
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	780 m²	mittel
10273	Hecken (Formschnitt)	1.700 m²	mittel
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	28.485 m²	gering
126431	Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	21.300 m²	mittel
12612	Straße mit Asphaltdecke	115 m²	gering
12654	Versiegelter Weg	300 m²	gering

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Schutzgut	Bewertung Bestand
Flora und Fauna – Artenschutz Potential	gering
Flora und Fauna – Biotopverbund Potential	gering
Luft und Klima Luftaustausch, Immission, Temperatur	mittel
Landschaftsbild anthropogene Beeinflussung, Erlebniswirksamkeit, naturschutzfachliche Bedeutung	gering
Boden Versiegelung, Schutzfunktion, Topographie (Versiegelung Bestand: 50.895 m² ≈ 87 %)	gering
Wasser Grundwasser	gering
Fläche in Anspruch genommene Fläche	gering

Abbildung 12: Zusammenfassung Bestand
Quelle: Umweltbericht, August 2020, Seite 13

Prognose

Mit dem Aufhebungs-B-Plan Nr. 46/2019 werden keine Eingriffe vorbereitet, der Bestand entspricht aber nicht vollständig den damaligen Festsetzungen des VEP Nr. 4. Dies stellt sich dar in der zusätzlichen Versiegelung von ca. 4.220 m² Fläche, dem Entfall der Vorflut sowie der Anlage von 691 statt 770 Stellplätzen. Da diese Abweichungen allesamt auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruhen, sind diese nicht als Eingriff zu werten.

Um die mit dem VEP Nr. 4 seinerzeit beabsichtigten Funktionen des Vegetationsbestands zu sichern, sind Angaben zur Qualität der Vegetation erforderlich. Zudem ist der dauerhafte Erhalt zu sichern (siehe hierzu Vorschläge in Kapitel 20).

Die Überschirmung der Stellplätze mit 1 Baum je 20 Stellplätze gemäß VEP Nr. 4 ist nach heutigen Maßstäben zu gering, um einer Aufheizung der Flächen entgegen zu wirken. Angesetzt werden in Gewerbegebieten der Stadt Luckenwalde üblicher Weise 1 Baum je 4 Stellplätze, wie auch im B-Plan Zapfholzweg I. Für den Bestand kann dies nicht als Eingriff gewertet werden. Um zukünftig die Gestaltungsziele der Stadt Luckenwalde für Gewerbegebiete umzusetzen und um den erhöhten Anforderungen auf Grund des Klimawandels Rechnung zu tragen,

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

muss bei Veränderungen am bestehenden Parkplatz die Überschirmung entsprechend erhöht werden.

Nach heutiger Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde wäre eine höhere Stellplatzanzahl zu realisieren. Ergänzenden Stellplätze könnten jedoch angesichts der aktuellen baulichen Dichte und Grundstücksgröße nicht vollständig auf dem Grundstück erbracht werden. Zudem zeigen die Ergebnisse der Parkraumuntersuchung, dass die aktuelle Stellplatzanlage selbst in den Spitzenzeiten des Einkaufs (Adventswochenende, Feiertage, Hamsterkäufe Corona-Pandemie) nicht vollständig ausgelastet ist. Daher wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 realisiert werden.

Schutzgut			**Kompensationsbedarf**
Mensch			
Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit			kein
Kultur- und Sachgüter			
Denkmalschutz, Geschichte, Landschaftsbild (Allee)			kein
Flora und Fauna - Biotope			
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	3.600 m²	kein
071322	Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze,von Bäumen überschirmt	1.200 m²	städtebaulicher Vertrag
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	530 m²	städtebaulicher Vertrag
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	780 m²	städtebaulicher Vertrag
10273	Hecken (Formschnitt)	1.700 m²	städtebaulicher Vertrag
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	28.485 m²	kein
126431	Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	21.300 m²	städtebaulicher Vertrag
12612	Straße mit Asphaltdecke	115 m²	kein
12654	Versiegelter Weg	300 m²	kein
Flora und Fauna – Artenschutz			
Potential			Kein, jedoch Verbesserung
Flora und Fauna – Biotopverbund			
Potential			kein
Luft und Klima			
Luftaustausch, Immission			kein
Temperatur			städteb. Vertrag

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Landschaftsbild anthropogene Beeinflussung, Erlebniswirksamkeit, naturschutzfachliche Bedeutung	kein
Boden Überschreitung Versiegelung (ca. 4.220 m²)	kein
Wasser Versiegelung Regenentwässerung	kein kein
Fläche in Anspruch genommene Fläche	kein

Abbildung 13: Zusammenfassung Eingriff
Quelle: Umweltbericht, August 2020, Seite 17

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Obwohl mit dem B-Plan Nr. 46/2019 lediglich der vorhandene Bestand in eine Zulässigkeit nach §34 BauGB überführt werden soll, sind Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich, um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Zum einen soll gesichert werden, dass vorhandene Vegetation in angemessener Qualität erhalten bleibt um die derzeit erfüllten Funktionen auch weiterhin zu erfüllen. Außerdem soll der Flächenverbrauch durch Stellplätze minimiert werden. Zum anderen haben sich seit Umsetzung des Vorhabens Parameter geändert, insbesondere bzgl. des Klimaschutzes. Dem soll in angemessenem, für den Betreiber zumutbarem Umfang entsprochen werden.

Da die Abweichungen vom VEP Nr. 4 in Bezug auf GRZ, Entfall der Vorflut und Stellplätze auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruhen, sind hierfür keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Abbildung 14: Maßnahmen Vorschläge
Quelle: Umweltbericht, August 2020, Seite 19

20.1 Regelungen im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019

Mit endabgestimmtem, aber noch zu unterzeichnendem Nachtrag vom ……. Oktober 2020 zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 besteht die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen und die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen (§ 4 Ziffern 8 und 8b). Damit bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans Nr. 46/2019.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming als zuständige Fachbehörde hat im Rahmen der Beteiligung weder eine weitere Detailierung des Umweltberichtes eingefordert noch Bedenken zu den fachlichen Inhalten geäußert (Stellungnahme vom 21.02.2020). Gleiches gilt für das Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 18.02.2020) sowie des Landesamtes für Bauen und Verkehr (Stellungnahme vom 06.02.2020).

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Zu den Verpflichtungen des Vorhabenträgers zählen damit gemäß Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag (§ 4 Ziffern 8 und 8b):[3]

D1

1. Die baumüberstandene Hecke an der Westgrenze des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten, Lücken sind zu schließen und eine geschlossene Heckenstruktur zu entwickeln. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

2. Die Gehölzflächen außerhalb der Stellplatzanlage sind dauerhaft zu erhalten und als geschlossene Flächen zu entwickeln. Dabei sind in der Fläche N auf 700 m² Fläche 3.500 Lavendel und 75 Rosen zu pflanzen. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

3. Die Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze sind als geschnittene Hecken zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind Sträucher mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu ersetzen.

Begründung: Die gemäß den Festsetzungen des VEP Nr. 4 realisierten Pflanzungen dienen der Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben. Der dauerhafte Erhalt, die Pflege und Entwicklung lassen sich gemäß § 34 BauGB nicht durchsetzen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 19.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

D2

4. Bäume im Bereich der Stellplätze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume mit heimischen, standortgerechten Bäumen mindestens in der Qualität Stammumfang 12-14, mit Drahtballen (mDb), 2x verpflanzt (2xv) zu ersetzen.

Begründung: Die gemäß den Festsetzungen des VEP Nr. 4 realisierten Bäume dienen der Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben. Zudem fungieren sie gemäß geltendem VEP Nr. 4 der Gliederung der Stellplätze. Deren dauerhafter Erhalt und die Pflege lassen sich gemäß § 34 BauGB nicht durchsetzen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 19.3 und 19.6 jeweils unter Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens die Qualität einer Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung haben.

D3

[3] Vgl. Umweltbericht; Büro Hackenberg, August 2020, Seite 21

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

5. Bei der Änderung oder Neuanlage von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze 1 heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mindestens in der Qualität Stammumfang 12-14, mit Drahtballen (mDb), 2x verpflanzt (2xv) zu pflanzen.

Begründung: Nach den Gestaltungszielen der Stadt Luckenwalde und um den erhöhten Anforderungen auf Grund des Klimawandels Rechnung zu tragen, sind in Gewerbegebieten der Stadt Bäume zur Gliederung und zur Überschirmung der Stellplatzflächen (Entgegenwirken der steigenden Erwärmung von Flächen) anzulegen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 19.6 unter Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens die Qualität einer Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung haben.

D4

6. Entlang der Frankenfelder Chaussee sind als Lückenschluss der Allee 9 Stück Tilia cordata ‚Erecta‘, Hochstamm, 4xv mDb, auf 4m aufgeastet, 20/25 zu pflanzen.

Begründung: Um dem Klimawandel Rechnung zu tragen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes soll die Überschirmung von Verkehrsflächen gefördert werden. Da im Bereich der Stellplatzanlage keine zusätzlichen Baumpflanzungen möglich sind, werden die Bäume an der Frankenfelder Chaussee gepflanzt.

D5

7. Im Plangebiet sind 3 Nistkästen für Vögel an Bäumen in der Hecke an der Westgrenze, 5 Nisthilfen für Fledermäuse am Gebäude (Ostseite), 5 Nistkästen auf dem Dach für Gebäudebrüter (z.B. Bachstelze / Hausrotschwanz) anzubringen.

Begründung: Die Strukturen im Plangebiet sollen gestärkt werden. Daher sind für die genannten Artengruppen Nisthilfen anzubringen.

D6

8. Die Rasenfläche auf der Ostseite des Grundstücks ist zu einem Magerstandort zu entwickeln. Hierzu ist die Mahd auf 3 Durchgänge pro Jahr zu reduzieren, das Mähgut ist zu entfernen.

Begründung: Zur Förderung der Artenvielfalt und als Nahrungshabitat für Brutvögel soll die Fläche aufgewertet werden.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Schutzgut	Regelung Durchführung
Mensch	
Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit	-
Kultur- und Sachgüter	
Denkmalschutz, Geschichte, Landschaftsbild (Allee)	-
Flora und Fauna - Biotope	
05162 artenarmer Zier-/ Parkrasen	-
071322 Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt	D1
10271 Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	D1
10272 Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	D1
10273 Hecken (Formschnitt)	D1
12312 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	-
126431 Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	D2
12612 Straße mit Asphaltdecke	-
12654 Versiegelter Weg	-
Flora und Fauna – Artenschutz	
Potential	D5, D6
Flora und Fauna – Biotopverbund	
Potential	-
Luft und Klima	
Luftaustausch, Immission	-
Temperatur	D3, D4
Landschaftsbild	
anthropogene Beeinflussung, Erlebniswirksamkeit, naturschutzfachliche Bedeutung	-
Boden	
Überschreitung Versiegelung (ca. 4.220 m²)	-
Wasser	
Versiegelung	-
Regenentwässerung	-
Fläche	

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Schutzgut	Regelung Durchführung
in Anspruch genommene Fläche	-

Abbildung 15: Zusammenfassung Durchführung
Quelle: Umweltbericht, August 2020, Seite 22

Durchführung:

Alle aus der Umweltprüfung in den städtebaulichen Vertrag (und Nachtrag) übernommenen Regelungen sind umgehend nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 46/2019 einzuleiten. Die ergänzenden Baumpflanzungen bei Änderungen im Parkplatzbereich sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vor eventuellen Abrissarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel das Gebäude nutzen. Durch geeignete Maßnahmen ist einerseits zu vermeiden, dass Tiere in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen quartier- bzw. brutplatzgeeignete Strukturen nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden können. Der Abriss sollte möglichst im Winter erfolgen. Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist die konfliktärmste Zeit der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

VI. VERFAHREN

21. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ erfolgt als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB.

Für die Aufhebung eines Bebauungsplanes gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB dieselben inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen nach BauGB wie für ein Aufstellungsverfahren.

21.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2019 (Beschluss Nr. B-7050/2019) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 20.11.2019 (Amtsblatt Nr. 29, Woche 47, Jahrgang 28) öffentlich bekannt gemacht.

21.2 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2019 (Beschluss Nr. B-7051/2019) wurde der Bürgermeisterin das Mandat erteilt, einen städtebaulichen Vertrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 46/2019 abzuschließen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 04.12.2019 (Amtsblatt Nr. 30, Woche 49, Jahrgang 28) öffentlich bekannt gemacht.

Der städtebauliche Vertrag zwischen Grundeigentümer und der Stadt Luckenwalde wurde mit Datum vom 18.06.2019 / 02.12.2019 geschlossen. Der rechtskräftige Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgte somit vor Satzungsbeschluss.

Die sich im weiteren Verfahren ergebenen Regelungsinhalte wurden in einem endabgestimmten, aber noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 mit Datum vom ……. Oktober 2020 ergänzt (z.B. Obergrenzen Verkaufsflächen, Baulast, Außenerschließung, Umsetzung der Maßnahmen gemäß Umweltbericht etc.). Dessen rechtskräftiger Abschluss erfolgt vor Satzungsbeschluss bzw. Planreife nach § 33 BauGB.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

21.3 Frühzeitige Beteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung lagen während der Auslegungsfrist vom 07. Januar 2020 bis einschließlich 07. Februar 2020 öffentlich aus.

Es ging insgesamt 1 Stellungnahme ein. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR gab Anregungen zu:

- Empfohlene Maßnahmen gemäß Umweltbericht als textliche Festsetzung vorsehen. Dem wird nicht gefolgt.

  Die vom Stellungnahmegeber gewünschte verbindliche Regelung der nach Umweltbericht erforderlichen Maßnahmen erfolgt mittels endabstimmten, jedoch noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 mit Datum vom ……. Oktober 2020. Eine textliche Festsetzung ist daher entbehrlich.

  Mit Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 mit Datum vom ……. Oktober 2020 besteht die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die mit dem Umweltbericht als erforderlich angesehenen Maßnahmen durchzuführen gemäß Kapitel 19.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 und die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen (§ 4 Ziffern 8 und 8b).

  Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming als zuständige Fachbehörde hat im Rahmen der Beteiligung weder eine weitere Detailierung des Umweltberichtes eingefordert noch Bedenken zu den fachlichen Inhalten geäußert. Gleiches gilt für das Landesamt für Umwelt sowie des Landesamtes für Bauen und Verkehr.

- Festsetzung einer GRZ von 0,8. Dem wird nicht gefolgt.

  Die aktuell erreichte GRZ beruht auf bestandskräftigen Baugenehmigungen und kann im Rahmen des Aufhebungs-Bebauungsplanes Nr. 46/2019 daher nicht als Eingriff gewertet und für die Forderung nach weiteren Maßnahmen oder nach einer Reduzierung der GRZ herangezogen werden.

  Der Anregung des Stellungnahmegebers, die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde zu reduzieren, wird bereits gefolgt und spiegelt sich im aktuellen Bestand wider. Eine künftige Rücknahme weiterer Stellplätze (zur Reduzierung der GRZ) ist angesichts der erforderlichen Stellplatzversorgung für den Ergänzungsstandort städtebaulich nicht gewünscht, zumal diese bereits nicht den vollen Umfang gemäß Stellplatzsatzung umfasst.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Höhere Grundflächen (über 0,87) sind dagegen künftig nicht mehr zulässig, da es ihnen an der Vorbildwirkung der eigenen baulichen Anlagen und baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken mangelt. Eine zusätzliche Erhöhung der Versiegelung ist mit Blick auf die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und ihrem negativen Einfluss auf das Klima nicht erwünscht.

- Stärkere Beschattung der Stellplätze durch zusätzliche Bäume und ökologische Aufwertung bestehender Grünflächen. Dem wird teilweise gefolgt.

  Die aktuelle Überschirmung der Stellplätze mit 1 Baum je 20 Stellplätze entspricht den Festsetzungen des VEP Nr. 4 und den bestandskräftigen Baugenehmigungen. Dies ist nach heutigen Maßstäben zu gering, um einer Aufheizung der Flächen entgegen zu wirken, allerdings kann dies für den Bestand nicht als Eingriff gewertet oder für die Forderung nach weiteren Maßnahmen herangezogen werden (wie in der Begründung bereits dargelegt).

  Im Bereich der Stellplatzanlage sind keine zusätzlichen Baumpflanzungen möglich. Mit dem Umweltbericht werden daher als neu hinzutretende Maßnahme zum Lückenschluss der Allee entlang der Frankenfelder Chaussee zusätzlich 9 Bäume vorgesehen.

  Im bestehenden Umweltbericht ist bereits für die Änderung oder Neuanlage von Stellplätzen eine intensivere Überschirmung der Stellplätze als Maßnahme zusätzlich vorgesehen. Danach sind je 4 Stellplätze 1 heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (wie in der Begründung dargelegt).

  Für die Flächen am Ostende des Geltungsbereichs wird mit dem Umweltbericht neu die Aufwertung der Rasenfläche auf der Ostseite des Grundstücks zu einem Magerstandort vorgesehen. Dies dient der Förderung der Artenvielfalt und als Nahrungshabitat für Brutvögel.

  Der Vorhabenträger wird mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06./02.12.2019 und Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag zu den vorstehenden Maßnahmen verpflichtet.

- Attraktive Erreichbarkeit des Einzelhandels-Standorts für Radfahrer. Dem wird gefolgt.

  Der Vorhabenträger wird mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06./02.12.2019 und Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, bequeme, beidseitig benutzbare maximal 18 Fahrradanlehnbügel in einem Mindestabstand von 1 m herzustellen. Hierbei sollen mindestens zwei Fahrradstellplätze entstehen, die für Fahrräder mit Kinderanhängern geeignet sind.

  Zusätzlich besteht die Verpflichtung, am Fußgängerüberweg Frankenfelder Chaussee (ehem. Fußgängerampel) und am Fußweg zum Fußgängerüberweg zwei zusätzliche Straßenleuchten aufzustellen.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Begründungstext eingearbeitet.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 20.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats (bis zum 24. Februar 2020) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 46/2019 (Stand 16. Januar 2020) gebeten.

Es gingen insgesamt 32 Stellungnahmen ein. Davon gaben 28 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder nicht berührt sind und/oder Hinweise für künftige Baugenehmigungsverfahren haben.

Die verbleibenden 4 Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, des Landkreises Teltow-Fläming, der Industrie- und Handelskammer und der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH gaben Anregungen zu:

- Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR nach Aufhebung des VEP Nr. 4 (Landkreis, GL, IHK). Dem wurde bereits gefolgt.

  Nach Ziel 2.13 Abs. 3 LEP HR (Integrationsgebot) ist eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und sonstigen zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP HR auszuschließen. Um dies sicher zu stellen, kommen mehrere Instrumente zu Einsatz, insbesondere der städtebauliche Vertrag (Weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.2). Mit dem städtebaulichen Vertrag bzw. Nachtrag zu diesem Vertrag wird die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes sowie die Gesamtverkaufsfläche für die nahversorgungsrelevante Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente als Obergrenzen festgeschrieben. Damit wird dem Ziel 2.13 LEP HR (Integrationsgebot) entsprochen (Weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.1).

  Damit besteht auch eine Vereinbarkeit mit Ziel 2.7 LEP HR (Beeinträchtigungsverbot). Mit den durch städtebaulichen Vertrag (und Nachtrag) festgeschriebenen Obergrenzen für die Gesamtverkaufsflächen verbleiben die Wechselwirkungen des Einzelhandelsstandortes mit den zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahen Versorgung der Stadt Luckenwalde und benachbarten Städte/Gemeinden auf dem bestehenden Niveau. Damit sind auch auf Grundlage des § 34 BauGB negative städtebauliche Auswirkungen für die faktischen zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahen Versorgung der Stadt Luckenwalde und benachbarten Städte/Gemeinden ausgeschlossen.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Dies gilt auch für geplanten zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Mittelzentren, sofern diese künftig ausgewiesen werden.

Ziel 2.10 LEP HR ist nicht beachtenswert, da weder für die Aufhebung an sich noch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB ein Widerspruch mit den Zielen/Grundsätzen 2.6 bis 2.9 LEP HR besteht.

Der Einzelhandelsstandort entspricht zudem dem Konzentrationsgebot nach Ziel 2.6 LEP HR und dem Kongruenzgebot nach Ziel 2.8 LEP HR.

In der Zusammenschau besteht eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

- Richtige Wahl der Vorgehensweise bzw. Sorge, dass das Einzelhandelsvorhaben der raumordnerischen Steuerung entzogen wird (GL, IHK). Nach erneuter Prüfung wird an der Vorgehensweise festgehalten.

  Mit dem Aufhebungsbebauungsplan Nr. 46/2019 wird die ersatzlose Aufhebung des VEP Nr. 4 vorgenommen. Hierdurch wird der Einzelhandelsstandort Frankenfelder Chaussee der raumordnerischen Steuerung jedoch nicht entzogen.

  Als Alternative zur ersatzlosen Aufhebung des VEP Nr. 4 wäre auch die Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 4 oder der Ersatz des VEP Nr. 4 durch einen ersetzenden qualifizierten B-Plan denkbar. Ein solches Bebauungsplanverfahren wäre nach § 1 Abs. 3 BauGB zwingend, wenn es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern würde. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Folgewirkungen aus der Aufhebung des VEP NR. 4 und der planersetzenden städtebaulichen Ordnung nach § 34 BauGB. Im Ergebnis lassen sich die städtebaulichen und raumordnerischen Ziele auch im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB rechtssicher gewährleisten (Weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.3).

- Ergänzung der textlichen Festsetzung des Aufhebungs-Bebauungsplanes zur Klarstellung der zugrunde liegenden Satzungsfassung (Landkreis Teltow-Fläming). Dem wird gefolgt.

- Sicherung der Bushaltestelle vor dem Marktkauf und deren behindertengerechter Ausbau (Verkehrsgesellschaft). Dem wird gefolgt. Mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06./02.12.2019 und endabgestimmten, noch zu unterzeichnenden Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag vom ……. Oktober 2020 wird der Vorhabenträger verpflichtet, ein unwiderrufliches Fahrrecht zum Betrieb des Linienbusverkehrs und der Nutzung einer Bushaltestelle auf dem Parkplatz zugunsten der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming GmbH bzw. dem Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger für den übrigen öffentlichen Personennahverkehr im Sinne des ÖPNV-Gesetzes des Landes Bran-

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

denburg einzuräumen sowie die vorhandene Bushaltestelle auf eigene Kosten bis zum 01.01.2022 dergestalt auszubauen, dass die vollständige Barrierefreiheit gemäß § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz gewährleistet ist.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Begründungstext klarstellend ergänzt.

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages

Mit Schreiben vom 20.01.2020 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg darum gebeten, die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitzuteilen sowie vorab gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Dies erfolgte mit Schreiben der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 11. Februar 2020. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen können detailliert der tabellarischen Auswertung entnommen werden.

Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Luckenwalde legt gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.01.2020 aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern und vorab gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden hierfür mit den Vorentwurf des vorliegenden Aufhebungs-Bebauungsplanes der Umweltbericht-Vorentwurf (als Anlage) sowie die Ausführungen in Kapitel VI (Umweltbericht), Kapitel 12 (Grünfestsetzungen) und Kapitel 15 (Auswirkungen der Planung) zur Verfügung gestellt.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

Mit den eingegangenen Stellungnahmen erfolgten keine weiteren Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, so dass die Stadt Luckenwalde davon ausgeht, dass sie keine weiteren Anforderungen an den Untersuchungsumfang und an die Darstellungen des Umweltberichtes in ihre Abwägung einzustellen hat.

Auswertung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurde eine tabellarische Aufbereitung der eingegangenen Stellungnahmen mit ausführlichen Auswertungsvorschläge aufbereitet und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wesentliche Punkte wurden in den endabgestimmten, noch zu unterzeichnenden Nachtrag vom ……. Oktober 2020 zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 aufgenommen. Im Ergebnis wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Klarstellungen und zusätzliche Erläuterungen im Begründungstext.
- Umformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Sinne einer Klarstellung.

21.4

21.5 Öffentliche Auslegung

Entwurfsbeschluss und Offenlegungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxxxx 2020 (Beschluss Nr. B-xxxxx/2020) wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46/2019 (Stand xxx 2020) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich am …… 2020 öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. xxxx bzw. Nr. xxx).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

21.6 Satzungsbeschluss

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

22. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I. / 17, Nr. 39)

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

VII. ANHANG

23. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 4 „HOLZ-HOLLANDER“ (SATZUNG 1992)

Liegt als separates Dokument bei

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

24. FORTSCHREIBUNG EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT (ENTWURF, 2020)

Liegt als separates Dokument bei

Durchläuft parallel zu diesem Bebauungsplan das Beteiligungsverfahren.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

25. UMWELTBERICHT - ENTWURF (AUGUST 2020)

Siehe Kapitel V. Die Anlagen zum Umweltbericht (Karte Biotop-Bestand und Maßnahmenplan) liegen als separate Dokumente bei.

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de

26. PARKRAUMERHEBUNG B-PLAN 46/2019 (APRIL 2020)

Liegt als separates Dokument bei

Consilium π Haubachstraße 40 π 10585 Berlin π Tel: +49 30/ 318 07 140 π office@consilium-strategie.de π www.consilium-strategie.de