

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt für die Fläche in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 5, Flurstücke 240/2 und 419 den Bebauungsplan Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Brachfläche einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit gewerblich als Brauerei genutzt und unterliegt heute keiner Nutzung mehr. Sie stellt sich als Brachfläche im innerstädtischen Gebiet dar.

Der Vorhabenträger plant ein Wohnquartier, um der Nachfrage an Wohnraum Rechnung zu tragen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und Mischnutzung geprägt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ gefasst.



Abb. 1: Bauungskonzept des Vorhabenträgers VR Bank Fläming eG

2. Geltungsbereich

Die Fläche liegt in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 5, Flurstücke 240/2 und 419 mit einer Gesamtgröße von 2.990 m². Sie grenzt südwestlich an die Beelitzer Straße an und ist von Bebauung umgeben.



Abb. 2: Orthophoto ohne Maßstab mit Ergänzung des Plangebietes;
Kartengrundlage DTK 10 - Geobasisdaten-DE/LGB 2019; Auszug Oktober 2020

3. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die in Luckenwalde ansässige VR-Bank Flämig eG verfügt über Flächen, die sie dem Wohnungsbau zur Verfügung stellt bzw. selbst bebaut. Das vorliegende Plangebiet ist eine solche Fläche. Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im unbeplanten Innenbereich und unterlag einer anderen Nutzung als die von der Vorhabenträgerin geplante. Es ist die Nachnutzung des Geländes als Wohnraum geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das brachgefallene Grundstück dieser neuen Nutzung zuführen zu können. Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Brauereigelände. Der Bebauungsplan 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ soll eine geordnete städtebauliche sowie eine vertretbare Entwicklung des Gebietes innerhalb der Gesamtstadt vorsehen. Weitere Planungsziele sind die ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum sowie die Umsetzung eines hohen Maßes an Umweltverträglichkeit.

Als generelles Planungsziel wird die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu dem das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise geregelt werden sollen. Weitere Belange werden unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ermittelt.

Auf dem Grundstück sollen 3 Wohngebäude mit bis zu 9 Wohnungen je Gebäude entstehen. Es werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan integriert. Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde als gemischte Baufläche dargestellt. Ziel des Flächennutzungsplans der Stadt Luckenwalde ist eine Aufteilung der im FNP dargestellten gemischten Baufläche in Wohnen und gewerbliche Nutzung wobei Wohnen den überwiegenden Teil mit 75% einnehmen soll. Der Rest soll der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In der Beelitzer Straße bestehen große Flächen des Einzelhandels. Des Weiteren bestehen mit Wohnen unterbrochene Fläche nicht

Informationsblatt zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

störenden Gewerbes, Einrichtungen der Sozial- und Bildungsinfrastruktur und der Verwaltung sowie Industrie- und Gewerbebrachen. Dem entsprechend ist die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus dem FNP entwickelbar, da Wohnnutzung in gemischten Bauflächen die Hauptnutzung darstellt und am Standort des Plangebiets die vorhandene Mischung der Nutzungen ergänzt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle nicht notwendig. Das Planvorhaben ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.



Abb. 3: Auszug aus dem FNP der Stadt Luckenwalde mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

4. Sanierungsgebiet „Karrée“ der Stadt Luckenwalde

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Sanierungsgebiet „Karrée“ der Stadt Luckenwalde. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Karrée“ trat mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 23/2021 am 22. September 2021 in Kraft.

In der Vorbereitenden Untersuchung stellt der Rahmenplan das Plangebiet als Gewerbe- und Industriebrache mit hohem Aufwertungs- und Sanierungsbedarf der Bebauung und ihrer weiteren Brachfläche dar. Ziele der Rahmenplanung sind die Sicherung, Sanierung, Aufbereitung und Wiedernutzung von stadtbildprägenden, aber leer stehenden Gebäuden sowie bisher ungenutzter Brachflächen. Die zukünftige Nutzung als Wohngebiet mit entsprechenden baulichen Anlagen trägt dem Bedarf Rechnung, da der Planbereich nicht nur wieder einer Nutzung zugeführt wird, sondern den Altbestand baulicher Anlagen durch neue ersetzt.

Informationsblatt zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Rückbau der ruinösen Baustrukturen der ehemaligen Brauerei und ein Neubau von Wohngebäuden tragen des Weiteren zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und des Stadtbildes in diesem Bereich bei.

Gemäß Sanierungssatzung „Karree“ liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden sollen. Im Plangebiet soll dies durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche und den Ersatz ruinöser baulicher Strukturen erfolgen. Die Sanierungsmaßnahme wird nach § 3 der Satzung in einem umfassenden Verfahren durchgeführt. Daher sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden. Das umfassende Verfahren ist anzuwenden, wenn städtebauliche Missstände vorliegen, die durch Investitionen in großem Umfang behoben werden müssen und dadurch sanierungsbedingt eine Bodenwertsteigerung zu erwarten ist.

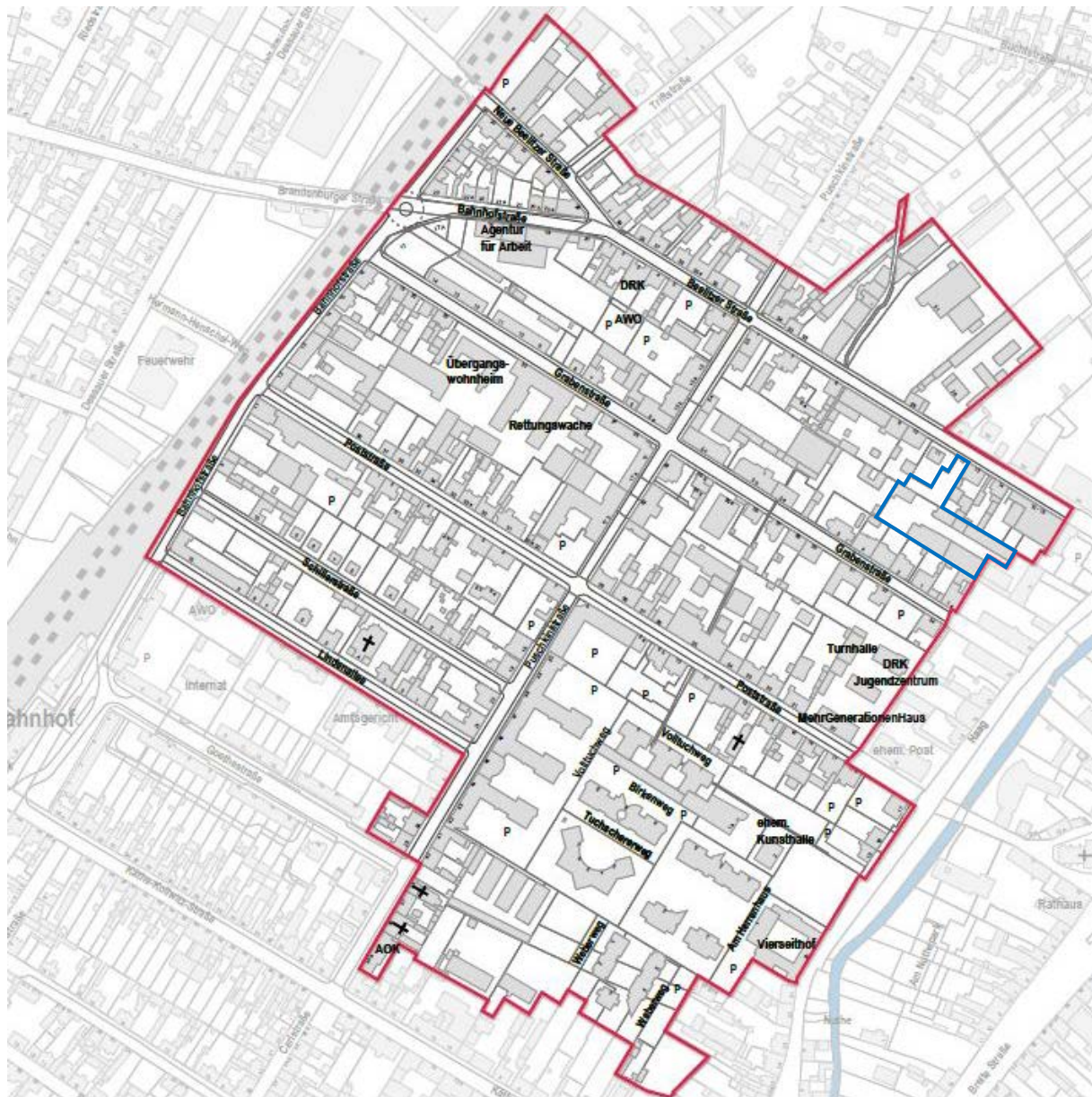


Abb. 4: Anlage zur Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Karrée“ (Sanierungsgebiet rot umrandet, Vorhabengebiet blau umrandet, ohne Maßstab)

5. Beabsichtigte Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem werden mit Festsetzung von Baufeldern die zukünftigen Standorte der Wohngebäude festgesetzt. Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 (zwingend, um der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen und die Fläche für die Schaffung von Wohnraum optimal zu nutzen) bestimmt. Bereits im Bebauungsplan werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, um nachzuweisen, dass dafür ausreichend Fläche verbleibt. Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung mit Anbindung an das östlich des Plangebiets gelegenen Supermarkt wird im Allgemeinen Wohngebiet ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zur Klärung der Auswirkungen des Bebauungsplans werden Gutachten zum Arten- und Naturschutz, Schallschutz und Verkehr erstellt.

6. Planverfahren und Bebauungsplantyp

Für das vorliegende Planverfahren soll das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Anwendung finden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weist Besonderheiten auf, die insbesondere auf eine Vereinfachung und Beschleunigung des Planungsprozesses zielen. Gesetzlich definierte Voraussetzungen müssen dazu erfüllt sein. Diese sind hier erfüllt:

- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat) und Vogelschutzgebiete) ist nicht zu erwarten.
- Es ist nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (Trennungsgrundsatz bei raumbedeutsamen Planungen).

Bei Errichtung von Wohnanlagen im innerstädtischen Bereich handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die vom Bebauungsplan eröffnete zulässige Grundfläche wird kleiner als 20.000 m² sein, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden kann.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es muss jedoch eine frühzeitige Unterrichtung durchgeführt werden. Wo die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden kann ist öffentlich bekannt zu machen. Innerhalb einer bestimmten Frist kann die Öffentlichkeit sich dann zur Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im vorliegenden Fall regulär gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen.

Zusammenfassend sind in der nachstehenden Tabelle folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
Mensch und Bevölkerung	Das Grundstück befindet sich gemäß VU Karree im Bereich „städtebauliche Neuordnung von Grundstücken einschl. Abbruch schadhafter Gebäude“ des städtebaulichen Zielkonzeptes des Stadt Luckenwalde in Form eines ehemaligen und derzeit ungenutzten Brauereigeländes. Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraumes.	Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung aufwertungs- und sanierungsbedürftiger Flächen. Die Schaffung von benötigtem Wohnraum dient dem Bedarf der Bevölkerung und hat somit positive Auswirkungen.
Flora, Fauna, Biodiversität	Fauna: Aufgrund der abgängigen Baubsubstanz im Bestand ist im März 2021 eine vorzeitige faunistische Untersuchung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude von einem speziellen Gutachter durchgeführt worden. Die Potenzialanalyse ergab eine Nutzung der Gebäude durch Fransenfledermäuse, der Holzbiene, eines Rotschwanzes und eines Falters (Trauermantel) sowie eines Stares im Walnussbaum. Flora: Das Grundstück ist nahezu vollständig bestandsversiegelt. Es liegen keine geschützten Biotope oder anderweitig als hochwertig einzustufenden Grünbereiche vor.	Die Inanspruchnahme von Flächen mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna findet durch das Vorhaben nicht statt, da es sich um eine versiegelte Fläche mit Bestandsgebäuden handelt. Der Verlust gebäudebezogener Habitate wurde bereits durch ein Artenschutzfachbeitrag geprüft und wird durch artenspezifische Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Möglichkeit zur Erhaltung einzelner Gehölze im Randbereich des Grundstückes wird im weiteren Verfahren geprüft und ein möglicher Verlust ist vornehmlich durch Neupflanzungen innerhalb des Grundstückes auszugleichen. Es gelten zudem die allgemeinen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die erhebliche Auswirkungen ausschließen.
Boden und Fläche	Die Bestandsruinen und die vorhandene Zuwegung neh-	Eine erhebliche Zusatzversiegelung durch das Vorhaben findet

Informationsblatt zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

	men ca. 80% der Fläche ein und sind voll- und teilversiegelt. Es besteht damit eine Vorbelastung.	nicht statt, da die Grundstücksfläche bereits größtenteils versiegelt ist. Der Bebauungsplan trifft dem Vermeidungsgebot entsprechend Festsetzungen, die eine Vollversiegelung auf Stellplatzflächen und anderen Flächen wie Nebenanlagen verhindern.
Wasser in Oberfläche und Grund	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes zu versickern. Auswirkungen auf Grundwasser und dessen Neubildung sind nicht zu erwarten.
Klima und Luft	Die Fläche hat aufgrund ihrer Ausprägung und sehr geringem Anteil an offenen Vegetationsflächen keine Bedeutung für das Kleinklima.	Eine Veränderung des Kleinklimas gegenüber dem Ist-Zustand ist nicht zu erwarten. Eine zukünftig offenere Bauweise wird das Kleinklima positiv beeinflussen.
Landschaftsbild und Erholung	Die Bestandsruinen haben einen negativen und abschottenden Effekt auf die Wahrnehmung der Fläche. Durch nicht vorhandene Grünflächen besteht keine Bedeutung für das erweiterte Landschafts- und Ortsbild. Das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung der örtlichen Bevölkerung	Durch die Neugestaltung der Fläche kommt es zu einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Konzeption der Bebauung wird sich in Bauhöhe und Bauweise in das Bestandsbild einfügen. Eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

8. Weiteres Vorgehen

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB frühzeitig unterrichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt, dem Entwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen, sowie dessen Begründung mit Anlagen. Die bereits vorliegenden Berichte zum Baugrund, Teilkonzept zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Bericht zur faunistischen Untersuchung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude, schalltechnische Untersuchung und Verkehrsgutachten werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.