

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

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt, für das Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 10-11 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das brachgefallene Grundstück einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß der Deutschen Reihenhaus AG (nachfolgend auch Vorhabenträger genannt). Der Vorhabenträger plant die Nachnutzung des Areals als Wohnquartier. Es soll bezahlbares Wohneigentum für die Luckenwalder Mittelschicht, insbesondere für junge Familien mit Kindern, geschaffen werden. Die Zufahrt zum Grundstück soll über die Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen. Der nördliche Grundstücksbereich ist nicht befahrbar.

Die Flächen im Plangebiet waren in der Vergangenheit gewerblich genutzt; hier befand sich eine Tuchfabrik. Heute bildet das Gebiet eine innerstädtische Brachfläche im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang. Die nähere Umgebung ist bereits überwiegend durch Wohnbebauung und gemischte Nutzungen gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt ca. 500m östlich des Bahnhofs Luckenwalde in der Luckenwalder Innenstadt. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch den Bahnhof Luckenwalde nord-westlich des Plangebietes gegeben und die jeweils südlich liegenden Bushaltestellen im Bereich der Haag-Straße und Zinnaer Straße. Etwa fünf Fahrminuten mit dem Auto (drei km) entfernt erreicht man die Bundesstraße B 101.

Die Käthe-Kollwitz-Straße ist als örtliche und überörtliche Geschäftsstraße ausgewiesen. Zudem fungiert sie als zentrale Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof und dem Stadtzentrum der Nuthe-Innenstadt.

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet Innenstadt sowie im Teilraumkonzept Karrée. Die Satzung der Stadt Luckenwalde für das Sanierungsgebiet Innenstadt verweist auf städtebauliche Missstände. Es handelte sich hierbei um Substanz- und Funktionsmissstände (vgl. Punkt 4. des Informationsblatts). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf den Zielen der Sanierung nicht entgegenstehen.

Der Stadtverordnetenversammlung hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner Sitzung am 15.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ gefasst.

2. Geltungsbereich

Der beabsichtigte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans entspricht der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans und umfasst damit die Flurstücke 118/1 und 118/2, Flur 5 der Gemarkung Luckenwalde. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 0,43ha.

Südwestlich des Grundstücks verläuft die Käthe-Kollwitz-Straße, nach Osten und Westen schließt sich Wohnbebauung an. Im Norden des Grundstücks befinden sich eine derzeit ungenutzte Grünfläche sowie weitere Wohngebiete.



Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Quelle: Auszug LGB Berlin-Brandenburg 2019, © GeoBasis-DE | LVermGeo LSA

3. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reihenhauswohnanlage geschaffen werden. Das Vorhabengrundstück der Deutschen Reihenhaus AG liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll möglichst eng an das Bauvorhaben angelehnt sein. Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans genügt in besonderer Weise den Anforderungen an einen Standort für die Errichtung eines Wohnquartiers. Auf dem Grundstück können gegliedert 18 Reihenhäuser untergebracht werden.

Im Bebauungsplan wird zu diesem Zweck gemäß §12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur innergebietlichen Erschließung und öffentlichen Durchwegung erfolgt die Festsetzung privater Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

(Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage) in den Bebauungsplan integriert. Weitere Einzelheiten zum konkreten Vorhaben werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt (vgl. auch Kap. 7).

Die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße (Käthe-Kollwitz-Straße) muss nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht in den B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die Fläche des Plangebietes teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche mit der Bezeichnung „Entwicklungsgebiet Innenstadt“. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle nicht notwendig. Das Planvorhaben ist mit der FNP-Darstellung vereinbar:

Im gesamten Flächennutzungsplan sind im Siedlungsbereich des Luckenwalder Stadtgebietes ca. 186 ha als gemischte Baufläche dargestellt. Die Käthe-Kollwitz-Straße weist einen großen Anteil an kleinteiligem Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen und Restaurants auf. Bei einer angestrebten Nutzungsteilung von 75 % Wohnen und 25 % gewerblicher Nutzung (Angabe FNP-Begründung) entspricht ein reines Wohnvorhaben an dieser Stelle der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB). Das Wohnbauvorhaben ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Wohnen stellt eine der Hauptnutzungen in gemischten Bauflächen dar und ergänzt die vorhandene Nutzungsmischung an der Käthe-Kollwitz-Straße.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Luckenwalde; Vorhabengebiet blau umrandet
Quelle: Gemeinde Luckenwalde

4. Sanierungsgebiet

Der vordere (südlich gelegene) Grundstücksbereich an der Käthe-Kollwitz-Straße befindet sich im Sanierungsgebiet Innenstadt. Der hintere (nördlich gelegene) Bereich befindet sich im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchung des Teilraums Karrée. Die Satzung der Stadt Luckenwalde für das Sanierungsgebiet Innen-

stadt verweist auf städtebauliche Missstände. Es handelte sich hierbei um Substanz – und Funktionsmissstände.

Die Sanierungsziele der Stadt Luckenwalde besagen, dass

1. Luckenwalde u.a. als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu sichern ist.
2. die Sanierung insbesondere die funktionale Entwicklung fördern und begleiten soll. Dazu kommt die Sicherung und Stärkung des Sanierungsgebiets unter Berücksichtigung der Funktions- und Nutzungsbezüge zum Stadtzentrum und zum „Karrée“.
3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung geht.
4. Vorrangig auf den Abbau von Defiziten und die Entwicklung neuer Qualitäten gezielt werden soll, ohne den vorhandenen Charakter des Gebietes zu zerstören.

Das Vorhaben entspricht allen vier übergeordneten Sanierungszielen. Durch die Errichtung einer Reihenhauswohnanlage im Innenbereich (im Entwicklungsgebiet Innenstadt) wird die Nutzungsmischung im gemischtem Baugebiet gewahrt. Zusätzlich können durch die Entwicklung einer brachgefallenen Fläche neue innerstädtische Qualitäten geschaffen und Defizite im Stadtgebiet abgebaut werden. Demnach steht das Vorhaben den Zielen der Sanierung nicht entgegen.

Teile des Planvorhabens befinden sich im Teilraumkonzept Karrée sowie Stadtteilkonzept Karrée, die die Grundlage für den Stadtumbau II bilden. Gesamtstädtisches Ziel für den Bereich Käthe-Kollwitz-Straße/Haag ist die „Stärkung des Zentrums“. Als Leitbild verfolgt der Stadtteil das Konzept „innerstädtisches Wohnen zwischen Bahnhof und Zentrum mit hohem Grünanteil und urbaner Vielfalt“.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes verläuft durch den Blockinnenbereich östlich der Käthe-Kollwitz-Straße.

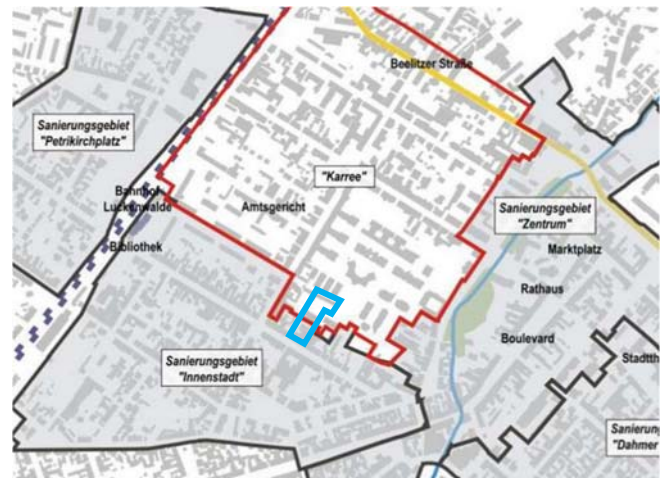


Abbildung 3: Ausschnitt Teilraum Karrée – Darstellung GRUPPE PLANWERK; Vorhabengebiet blau umrandet
Quelle: Teilraum Karrée in Luckenwalde, Stand 03.09.2020 (Entwurf)

Städtebauliche Ziele für den Teilraum Karrée sind u.a.:

- weitestgehend Erhaltung der baulichen und funktionalen Mischung,
- Reaktivierung erhaltenswerter gewerblicher Bausubstanz durch wohngebietsverträgliche Nutzungen,
- weitestgehend Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz,
- kleinteiliger Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung der Wohnqualität und Freiraumqualität,
- Rückbau von ruinösen Gewerbebauten,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und privater Freiflächen.

Im Stadtteilkonzept zum Teilraum Karrée werden die denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz, die Freiräume und Bauflächenpotenziale bereits als Potenzial für die zukünftige Entwicklung herausgestellt.

Die Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet (Teilraum Karrée in Luckenwalde von GRUPPE PLANWERK) sowie ein erstelltes Rückbaukonzept belegen, dass die Gebäude im Plangebiet baufällig sind. Der Rückbau der ruinösen ehemaligen Gebäude der Tuchfabrik führt zu einer Verbesserung der Wohnqualität der umliegenden Gebäude. Durch die nördlich durch das Gebiet verlaufende Teilstrecke des Fläming-Skates entsteht ein qualitativvolles Wegenetz, das zu einer Verbesserung der Fuß- und Radverbindung führt.

5. Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers

Die Deutsche Reihenhaus AG sieht die Errichtung eines Wohnquartiers mit 18 dreigeschossigen, nicht unterkellerten Reihenhäusern vor.

Die Reihenhäuser weisen Hausgrößen von 120 m² und 145 m² Wohnfläche auf und sind hauptsächlich auf Familien mit Kindern ausgerichtet.

Die Bruttogeschossfläche der Gebäude beträgt insgesamt ca. 3.000m². Mit der leicht verdichteten Bebauungsstruktur fügt sich der Wohnungsbau gut in die Umgebung ein.

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach und teilweise mit Gauben ausgeführt (siehe Abb. 5 Perspektivische Darstellung).

Die Erschließung erfolgt über eine neu geschaffene Stichstraße, ausgehend von der Käthe-Kollwitz-Straße. Diese wird als private Mischverkehrsfläche mit 18 privaten Stellplätzen (einfacher Stellplatzschlüssel) hergestellt.

Im Norden des Grundstücks wird durch die DRH ein Geh- und Radweg vorgesehen, damit eine Anbindung an den Fläming Skate gewährleistet werden kann.



Abbildung 4: Bebauungskonzept Deutsche Reihenhaus AG, Variante V

Quelle: Deutsche Reihenhaus AG, MP, Stand vom 13.01.2021

Das Freiraumkonzept sieht neben privaten Hausgärten auch eine gemeinschaftliche Grünfläche mit Spielplatz, Fahrradabstellplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner vor.

Das Reihenhäuserquartier wird nach dem Prinzip des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) entwickelt. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Sondernutzungsrechte an Häusern und Gärten werden definiert, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, der überdachte Abfallsammelplatz, die Technikzentrale sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen einschließlich des Spielplatzes verbleiben im Besitz der Wohneigentümergemeinschaft. Demnach tragen alle Eigentümer Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum.



Abbildung 5: Perspektivische Darstellung Deutsche Reihenhäuser

Quelle: Deutsche Reihenhäuser AG, Stand vom 24.11.2020

6. Beabsichtigte Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Bebauungsplan ist entsprechend des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts die Ausweisung eines Wohngebiets (WA) in Anlehnung an § 4 BauNVO geplant. Durch textliche Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert. Nicht vorhabenverträgliche Nutzungen werden ausgeschlossen. Dazu zählen:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse definiert.

In Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 BauNVO in Form von Baufenster wird die Kubatur des Vorhabens bestimmt.

Insgesamt sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche deutlich am vorliegenden Bebauungskonzept orientiert. Zudem wird durch gestalterische Festsetzungen und Vereinbarungen im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass das Vorhaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung der städtebaulich gewünschten Ortsbildgestaltung entspricht.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Käthe-Kollwitz-Straße. Von hier aus führt eine private Straßenverkehrsfläche als Stichstraße in das Plangebiet. An der Käthe-Kollwitz-Straße ist eine kombinierte Ein- und Ausfahrt zum Gebäudekomplex vorgesehen. Die Stellplätze der Wohnbebauung können entlang der Stichstraße angelegt werden.

Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung mit Anbindung an den Fläming-Skate wird in Verlängerung der privaten Erschließungsstraße ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Freiflächen und Versickerungsflächen sollen gesichert und neue Habitate durch Anpflanzungen geschaffen werden. Konkret werden u. a. Festsetzungen zur Anpflanzung und soweit möglich auch zur Erhaltung von Bäumen entlang der Stellplatzflächen sowie an der östlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze aufgenommen.

Ein Teil der beabsichtigten Festsetzungen kann bereits den als Anlage 1 beigefügten Dokumenten entnommen werden. Auf der Grundlage der fachplanerischen Zuarbeiten und der Ergebnisse der Beteiligung werden die Festsetzungen im weiteren Verfahren konkretisiert.

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden Gutachten zum Arten- und Naturschutz erarbeitet. Erste Begehungen zur Bestandsaufnahme der vorkommenden Arten, zur Kartierung der Biotope und des Baumbestandes haben bereits stattgefunden.

Im Zuge der Planaufstellung erfolgte bereits eine Bodenuntersuchung. Diese ergab eine Belastung der Böden mit PAK und Kupfer. Gefährdungen für Menschen sind auszuschließen. Die Kontaminationen sind bei der Umsetzung der Planung fachgerecht zu entsorgen. Zudem belegt das Rückbau- und Entsorgungskonzept, dass die auf dem Plangebiet befindlichen Gebäude baufällig sind.

7. Planverfahren und B-Plantyp

Das vorliegende Planverfahren unterliegt mehreren Besonderheiten, da zum einen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden soll und zum anderen das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Anwendung findet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf: Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der BauNVO oder in sonstiger Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird, können die Einzelheiten des Vorhabens in dem zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Zulässig sind dann nur das oder die im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhaben. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans jeweils mit Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung noch geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan soll demzufolge lediglich allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche enthalten. Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ sind dann nur die Gebäude zulässig, zu dessen Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die nachfolgende Übersicht macht deutlich, auf welcher Planungsebene welche Inhalte des Planverfahrens geklärt werden.

Planungsebene	Inhalt(e)
Flächennutzungsplan (FNP)	Gemischte Baufläche, Entwicklungsgebiet Innenstadt (Einfügung im Wege der Berichtigung nach Verabschiedung des B-Plans)
Vorhabenbezogener B-Plan (vBP)	Allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	Visualisierte Darstellung der beabsichtigten baulichen Anlage mit ihrer inneren Erschließung
Durchführungsvertrag	Baupflicht innerhalb einer bestimmten Frist, ergänzende Pflichten und Rechte

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weist Besonderheiten auf, die insbesondere auf eine Vereinfachung und Beschleunigung des Planungsprozesses zielen.

Grundsätzlich müssen gesetzliche definierte Voraussetzungen erfüllt sein, um das Verfahren nach § 13a BauGB anwenden zu können; 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 (FFH-Flora, Fauna, Habitat) 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 dem Vorhaben – Errichtung einer Reihenhauswohnanlage – mitten im Innenstadtbereich von Luckenwalde handelt es sich zweifelsfrei um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da die vom Bebauungsplan eröffnete zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² sein wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Stattdessen ist eine frühzeitige Unterrichtung durchzuführen. Dazu ist öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Die Öffentlichkeit kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern. Die frühzeitige Unterrichtung erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt.

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.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan kann ohne eine formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden, da er die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung einzustellen und abzuwägen.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt folgendes Bild:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
Mensch und Bevölkerung	Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Brachfläche im Zentrum der Stadt Luckenwalde. Auf dem in zentraler Lage des Stadtgebiets liegenden Grundstücks soll Wohnraum geschaffen werden.	Die Planung dient der Nachnutzung und städtebaulichen Aufwertung des brachliegenden Grundstücks. Die Schaffung von Wohnraum und die städtebauliche Aufwertung dienen der Bevölkerung.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Tiere: Eine Artenpotenzialanalyse ergab das potenzielle Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen. Entsprechende Erfassungen werden ab März 2021 durchgeführt, dabei wird auf weitere geschützte Arten(-gruppen) geachtet.</p> <p>Pflanzen: Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Der Biotopwert der vorhandenen Lebensräume (Baumbestand, kleine Gebüsche, Gebäuderuinen sowie Flächen mit geringem ruderalem Bewuchs) ist überwiegend gering. Die Pflanzenwelt weist insgesamt eine geringe Vielfalt auf. Etwa 20 Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung. Es handelt sich überwiegend um Eschen mit eingeschränkter Vitalität.</p>	Durch die Inanspruchnahme der Fläche als Bauland geht sie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend verloren. In einem gewissen Umfang werden im Bereich der Privatgärten (auf mind. 1.000 m ²) neue Lebensräume geschaffen. Im Sinne des Vermeidungsgebotes wird die Gestaltung der Hausgärten als Kies- oder Schottergarten ausgeschlossen. Basierend auf den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen sind Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation artenschutzrechtlicher Betroffenheiten auszuarbeiten. Der Verlust von Gebäude- oder Baumquartieren wäre durch entsprechende Ersatzquartiere auszugleichen. Hierzu wurde bereits ein Artenschutzfachbeitrag beauftragt. Fällungen geschützter Bäume sollen möglichst innerhalb des Gebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Die Möglichkeiten zur Erhaltung einzelner Bäume in Randbereichen des Plangebietes werden im weiteren Verfahren geprüft.
Fläche, Boden und Bodenbelastungen	Bei den Böden handelt es sich um Braunerden aus Talsand, die etwa zu 50 % versiegelt oder teilversiegelt sind. Gebäude und Ruinen nehmen etwa 1.200 m ² ein, weitere Flächen sind gepflastert. Teilweise wurden erhöhte Belastungen des Bodens mit PAK und Kupfer nachgewiesen (siehe Baugrundgutachten).	Durch die Errichtung der Gebäude, der dazugehörigen Nebenanlagen sowie der Erschließungs- und Stellplatzflächen kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher unversiegelten Bodens. Die zulässige versiegelbare Fläche übersteigt das bisherige Maß um ca. 1.100 m ² und beträgt gemäß des B-Plan-Entwurfs einschließlich der Verkehrsflächen insgesamt ca. 3.100 m ² . Im Sinne des Vermeidungsgebotes sollen im Bebauungsplan Regelungen zur Teilversiegelung von Stellplatzflächen und weiteren Flächen für Nebenanlagen getroffen werden.
Wasser Oberflächen-gewässer Grundwasser	Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. Der oberste unbedeckte Grundwasserleiter befindet sich ca. 1,5 m unter Flur. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung ist als durchschnittlich einzuschätzen.	Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Art des Vorhabens können Gefährdungen der Grundwasserqualität ausgeschlossen werden. Insgesamt sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten.
Luft und Klima	Aufgrund der vorhandenen Gebäudekörper einschließlich der Ruinen und des teilweise vorhandenen Baumbestands ist das Lokalklima ähnlich wie das der angrenzenden gut durchgrünten Wohn- und Mischgebiete als positiv zu bewerten. Insbesondere der geschlossene Baumbestand (siehe Abb. 6) im nördlichen Teil wirkt sich günstig auf Temperatur, Luftfeuchte und Staubbindung aus. Es besteht jedoch keine besondere klimatische Funktion des Plangebietes für die Umgebung. Vorbelastungen der Luftqualität sind aufgrund des Brachliegens der Nutzung nicht vorhanden.	Durch nicht vermeidbare Baumfällungen, die Errichtung von Wohnhäusern und Versiegelung von Verkehrsflächen kommt es zu Veränderungen des Lokalklimas (u.a. Lufttemperatur, Luftfeuchte). Negative Auswirkungen auf das Bioklima der angrenzenden Wohngebiete sind nicht zu erwarten. Als Maßnahme zur Klimaanpassung wird eine Bauweise mit hellen Oberflächen (hohe Albedo) empfohlen.

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Der Baumbestand mittleren Alter im Norden des Plangebietes besitzt eine positive Ausstrahlung auf das Landschafts- und Ortsbild und fügt sich in das Bild der angrenzenden Brachflächen und Gartengrundstücke ein. Besonders markante, das Landschaftsbild prägende Elemente sind jedoch nicht vorhanden. Die Ruinen sowie ein leer stehendes Gebäude an der Käthe-Kollwitz-Straße besitzen dagegen eine negative Ausstrahlung auf das Landschafts- und Ortsbild.	Im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens kommt es zur Veränderung und Neuordnung des Landschafts- und Ortsbilds. Die geplante Wohnbebauung entsteht in offener Bauweise und ist maximal dreigeschossig. Eine solche Kubatur fügt sich städtebaulich gut in die Umgebung ein. Es kommt somit nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut.



Abbildung 6: Übersicht der Lebensräume

Quelle: Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand vom 22.02.2021, Luftbild © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

9. Weiteres Vorgehen

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 Vorentwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen (Anlage 1) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2). Bereits vorliegende Berichte zum Baugrund und der abzubrechenden Bausubstanz werden ebenfalls zur Verfügung gestellt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind weitere Fachbeiträge / Gutachten für das Planverfahren erforderlich:

- Artenschutzrechtliches Gutachten,
- Faunistische Erfassungen,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Biotop- und Baumbestandskartierung.

Aufgrund der räumlichen Lage, der Plangebietsgröße und der umgebenden Nutzungen sind keine Gutachten zum Verkehrsaufkommen und der Lärmsituation erforderlich.

Die in § 13 Abs. 2 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt im Zuge einer öffentlichen Auslegung der vorgenannten Unterlagen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird damit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch öffentliche Auslegung des vollständigen Planentwurfs nebst Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

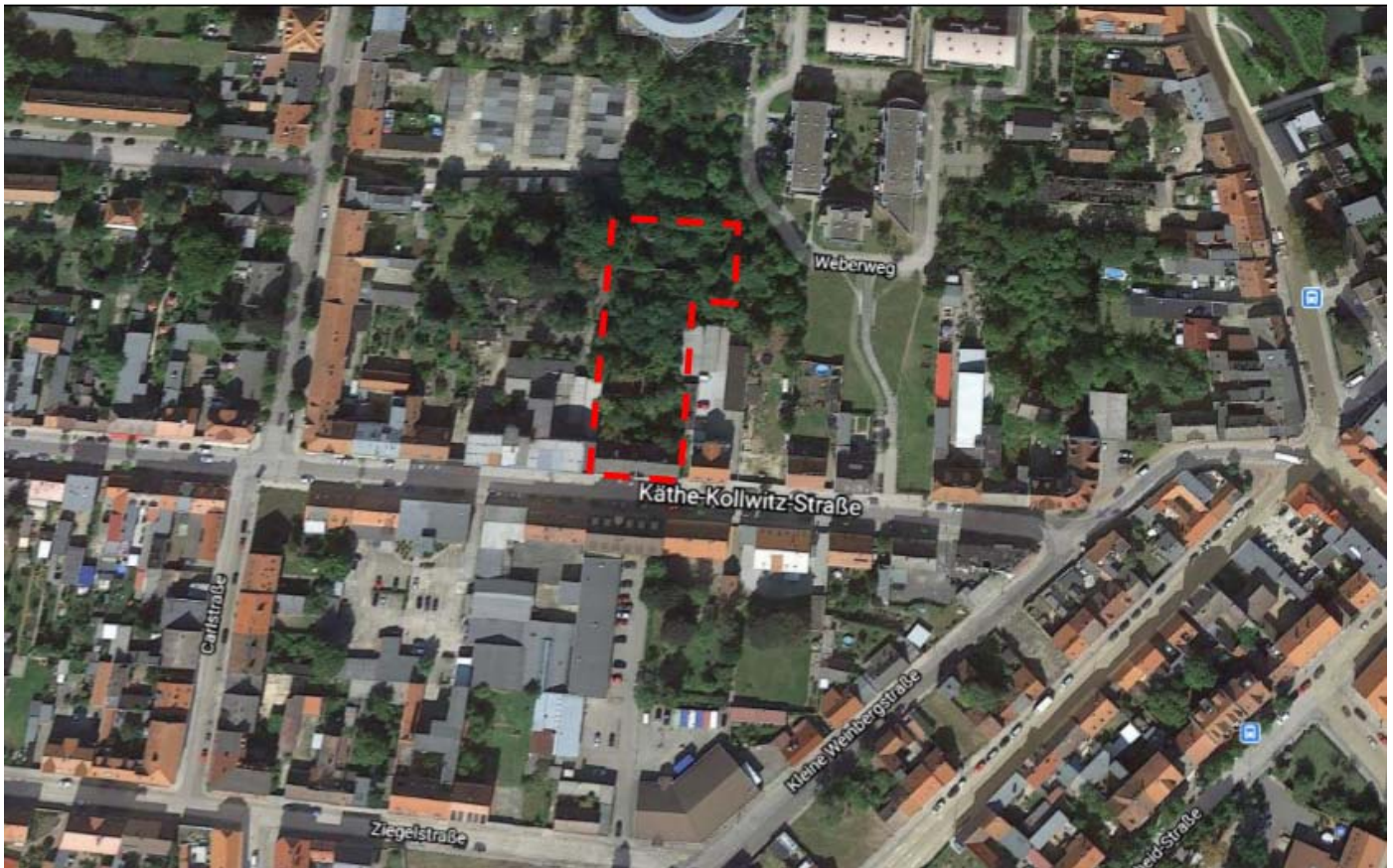


Abbildung 7: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Quelle: Google Maps, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2009