STADT LÜBBENAU/SPREEWALD

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

Bebauungsplan

Nr. 01/1/22
„Co-Working Güterbahnhofstraße“
Lübbenau/Spreewald

(Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0, 11.04.2020 und eigene Darstellung

Stand: Februar 2023

mks Architekten – Ingenieure GmbH Muskauer Straße 96 f 03130 Spremberg www.mks-ai.de

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 1

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES .. 2

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 2

2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes 2
2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen 2
2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes 4

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN 5

3.1 Ziele der Raumordnung 5

3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf 6

3.3 Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße“ der Stadt Lübbenau/Spreewald 7

3.4 Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald (NVK) 9

3.5 Weitere für den Bebauungsplan relevante Konzepte 10

3.6 Gegenwärtiges Baurecht 11

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 12

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur 12

4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung 12
4.2.1 Verkehrserschließung 12
4.2.2 Strom- und Gasversorgung 13
4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung 13
4.2.4 Löschwasserversorgung 13
4.2.5 Niederschlagswasserentsorgung 14
4.2.6 Telekommunikation 14

4.3 Umweltbelange 14
4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 14
4.3.2 Von der Planung berührte Umweltbelange 14
4.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz 15
4.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser 17
4.3.5 Schutzgut Luft und Klima 18
4.3.6 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter 18
4.3.7 Auswirkungen auf den Menschen 20
4.3.8 Wirkungsgefüge 21

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 22

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 22
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22
5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 22
5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 22
5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 23

5.2 Sonstige Festsetzungen 23
5.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 23

5.3 Hinweise 23
5.3.1 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz 23
5.3.2 Artenschutz 23
5.3.3 Kampfmittel 23

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG 24

6.1 Bodenordnung 24

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand 24

6.3 Flächenbilanz 24

7 ANHANG 25

7.1 Verfahrensablauf 25

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tab. 1: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung 5
Tab. 2: Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Gewerbegebiet 20
Tab. 3: Flächenbilanz 24
Tab. 4: Verfahrensübersicht 25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 2
Abb. 2: Lage im Siedlungsgebiet 3
Abb. 2: Luftaufnahme 2020 vor Rückbau der Baulichkeiten 4
Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan (2. Entwurf Amts-FNP 2003) 6
Abb. 4: Steckbrief d. Städtebaul. Begleitplanung d. Landesstraßenprojekts 8
Abb. 5: Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald 9
Abb. 6: Straßenplanung L49n im Abschnitt des Bebauungsplangebietes 10
Abb. 7: Bau- und Freiflächenkonzept 12

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung von Lübbenau/Spreewald widmet sich der Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und neue Entwicklungsimpulse zu initiieren. Neben der Untersuchung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wurden in der Städtebaulichen Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße“ zukünftige Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen betrachtet, die im Zusammenhang mit den Projekten „Niveaufreies Verkehrskonzept“ und „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“ stehen.

Darin wurde die langjährig verfolgte städtebauliche Kernaufgabe Lübbenaus, die trennende Wirkung der Bahnanlagen zu überwinden und die beiden Stadtteile Alt- und Neustadt miteinander zu verknüpfen, im Lichte der zukünftigen verkehrlichen Verhältnisse nach Realisierung des niveaufreien Verkehrskonzeptes weiter verfolgt.

Eine hohe Priorität hat dabei das seit mehreren Jahren brachliegende Bahn-/ Gewerbegrundstück an der Güterbahnhofstraße. Mit der Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes und einer weiteren Belebung dieses zentralen Innenstadtquartiers werden Synergien erwartet, die von gesamtstädtischer Bedeutung (u.a. Ortsbild, Zusammenführung von Alt- und Neustadt, Infrastrukturauslastung) sind.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Reaktivierung einer derzeit brachliegenden Fläche des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes Lübbenau/Spreewald unter Festsetzung eines Gewerbegebietes. Geplant ist die Errichtung eines Baukörpers zur Büronutzung nebst zugehörigem Parkplatz.

Das Grundstück befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum der Stadt Lübbenau/Spreewald. Der Verkauf der Geltungsbereichsfläche an die BEKOTEC GmbH ist in Bearbeitung. Der Besitzübergang der Fläche ist für die zweite Jahreshälfte 2023 anvisiert.

Nachdem die BEKOTEC GmbH, eine 100%ige Tochter der WIS-Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, das Grundstück erworben hat, beabsichtigt sie auf einer ca. 0,4 ha großen Fläche ein neues Gebäude für die Integration eines „Coworkingspace“ zu errichten. Es ist ein Gebäude mit einer Geschossfläche von ca. 3.000 m² für rund 150 Coworking-Arbeitsplätze mit modernster Ausstattung geplant.

Im Zentrum von Lübbenau/Spreewald gelegen, unweit vom Bahnhof, direkt an der Güterbahnhofstraße, welche zukünftig zur Landesstraße L49n (zurzeit noch Kreisstraße) ausgebaut wird, in unmittelbarer Nachbarschaft zum „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“ bietet die Lage des Grundstückes hervorragende Voraussetzungen, für das Vorhaben.

Aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich und der Bau- und Nutzungsabsichten soll der vorliegende Bebauungsplan dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist dafür nicht vorgesehen.

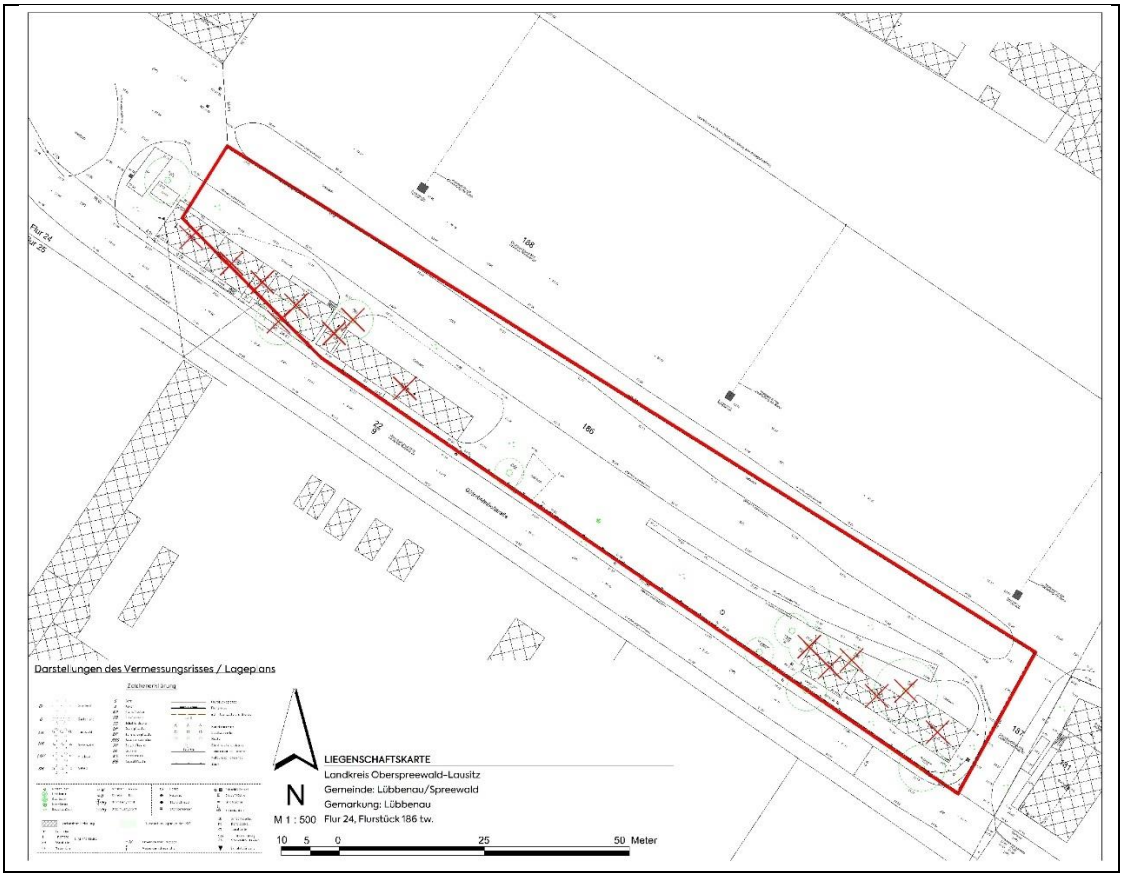
2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,4 ha groß.

Der von der Planung betroffene Bereich befindet sich in der Gemarkung Lübbenau und ist eine Teilfläche des Flurstückes 186 der Flur 24.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes



Quelle: Amtlicher Lageplan ÖbVI Catherine Ebert, 31.05.2022 und eigene Darstellungen

2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Übergangsbereichs zwischen Altstadt und Neustadt, dem sogenannten „Bahnhofsviertel“, und in der Mitte der Güterbahnhofstraße.

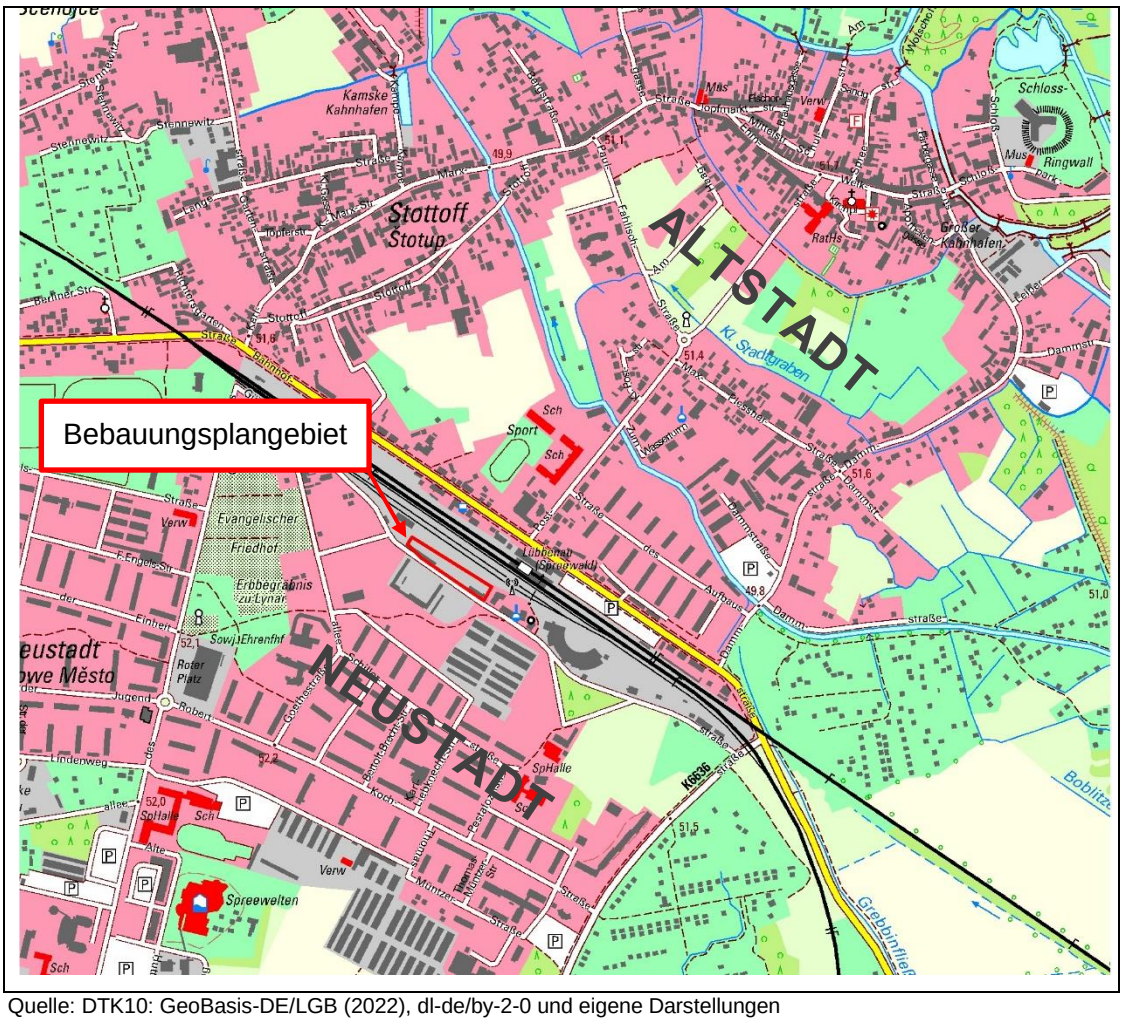
Es ist zentral gelegen, mit guter Anbindung an die Altstadt, die Neustadt sowie die regionalen und überregionalen Verkehrssysteme (L49, Bahnhof). Alle wesentlichen und wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Es grenzt im

- Norden und Nordosten an die Bahnanlagen,
- Osten an das „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“,
- Südwesten an die Güterbahnhofstraße mit daran anschließendem städtischem Bauhof,

- Süden an den Eingang zum Energiepark mit daran anschließenden Garagenkomplex,
- Westen an die gemischte Bebauung bzw. ehem. Kleingärten entlang der Güterbahnhofstraße.

Abb. 2: Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein ehemals intensiv baulich genutztes Bahngrundstück. Neben zwei Gebäudekomplexen war die Liegenschaft mit unterschiedlichen Verkehrs-, Stell- und Lagerflächen stark versiegelt. Unbefestigte Bereiche verfügten über keine erkennbare Nutzung/Prägung mehr und wiesen ruderale Strukturen auf. Gehölze befanden sich im Bereich entlang der Güterbahnhofstraße und an den Gebäuden. Das Grundstück wurde am 31.05.2022 aufgemessen, so dass der im Bebauungsplan verwendete Lageplan noch die ehemaligen Grundstücksverhältnisse widerspiegelt. Das trifft auch auf das Luftbild und die topographische Karte zu.

Abb. 3: Luftaufnahme 2020 vor Rückbau der Baulichkeiten

Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0, 11.04.2020 und eigene Darstellung

Seither wurden die Gebäude und befestigten Flächen zurückgebaut und Gehölze beseitigt, die im Zuge des Gebäudeabrisses nicht zu erhalten waren. Das ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Der Geltungsbereich ist bis auf einzelne Gehölze komplett beräumt.

Durch den Landkreis Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 02.11.2022; Stellungnahme zur Anzeige der Planungsabsicht) wurden folgende Informationen zum Plangebiet geäußert:

„Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet von bergbaulich bedingtem Grundwasserentzug und Grundwasserwiederanstieg. Nach unseren Informationen ist der Grundwasserwiederanstieg für das Plangebiet abgeschlossen. (…)

Der Geltungsbereich des aufzustellenden BPL befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Landkreis OSL. Aus diesem Grund bestehen im Plangebiet keine wasserrechtlichen Nutzungsverbote bzw. -beschränkungen.“

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bezogen auf die Planungsabsicht gibt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 25.10.2022) folgende Beurteilung*:*

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen

Erläuterungen:

Auf die vorliegende Planung bezogenes Ziel der Raumordnung:

- *Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen*

Die geplante gewerbliche Siedlungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes Lübbenau.“

Folgende für den B-Plan relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten:

Tab. 1: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung

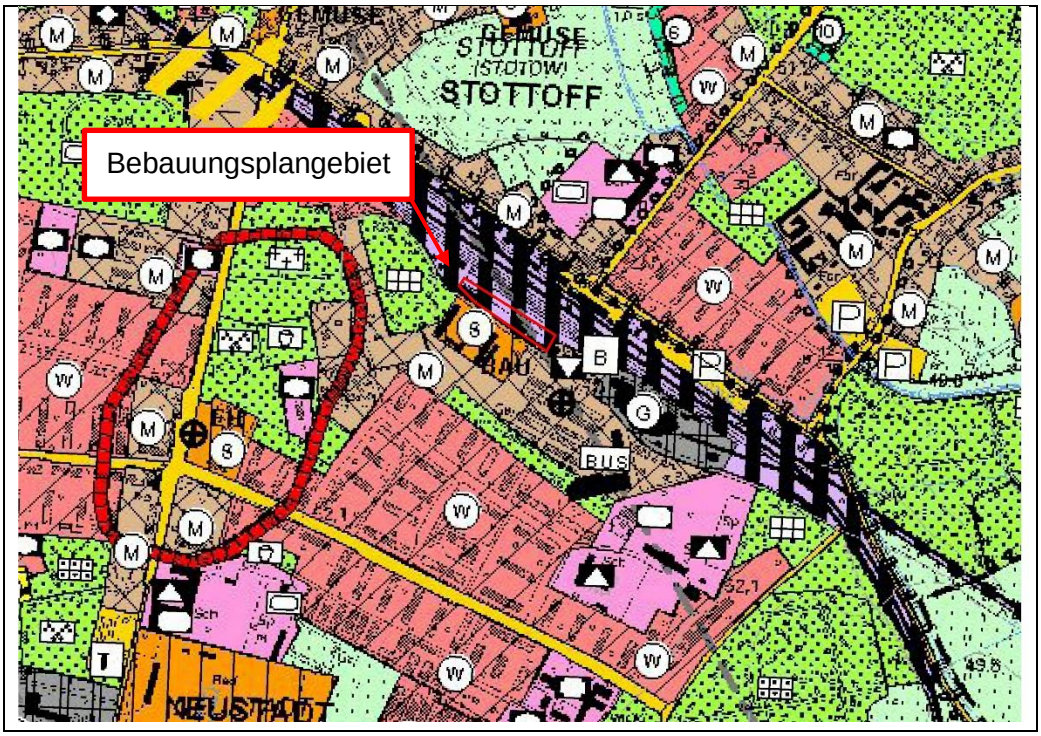
Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	B-Plan
G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.	Der Standort ist innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Lübbenau/Spreewald gelegen. Eine Entstehung von Nutzungskonflikten ist durch das bestehende Umfeld des Gebietes nicht ersichtlich.
G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.	Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine bestehende innerörtliche und ehemals bebaute Siedlungsfläche handelt, wird dem Grundsatz Rechnung getragen.
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.	Das Gewerbegebiet bietet die Möglichkeit, unterschiedliche verträgliche Nutzungen zu integrieren. Auch liegt es im Ortskern und nahe dessen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, so dass der innerörtlichen Nutzungsmischung entsprochen wird.
G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.	Der Bebauungsplan überplant eine lange brachgefallene Fläche im Siedlungsbereich der Stadt Lübbenau/Spreewald mit einer gewerblichen Nutzung.

3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf

In der Stadt Lübbenau/Spreewald bzw. im ehemaligen Amt Lübbenau/Spreewald existiert(e) noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP). Für das ehemalige Amt Lübbenau/Spreewald liegt der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Stand Februar 2003) vor. Dieses Verfahren konnte auf Grund der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg vom 26. Oktober 2003 nicht weitergeführt werden und eine Neuaufstellung eines FNP/LP für die Stadt Lübbenau/Spreewald ist noch nicht beschlossen worden.

Die Inhalte dieses Planentwurfs als abgestimmtes und abgewogenes räumliches Gesamtkonzept bilden – sofern die Planungsdarstellungen nicht durch neuere städtebauliche Entwicklungsvorstellungen überholt bzw. änderungswürdig sind - die Grundlage für die Entwicklung eines zukünftigen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes wird das Planbereich der Bahnfläche zugeordnet:

Abb. 4: Ausweisungen im Flächennutzungsplan (2. Entwurf Amts-FNP 2003)



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes, Februar 2003, M 1: 10.000 und eigene Darstellung

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplans sind mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar.

Die Darstellungen im späteren Flächennutzungsplan der Stadt Lübbenau/Spreewald werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Insoweit wird der B-Plan der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

3.3 Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße“ der Stadt Lübbenau/Spreewald

Die Stadt Lübbenau/Spreewald hat im März 2012 eine **Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße“** erstellen lassen. Darin wurden flankierende Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen betrachtet, die zwar im Zusammenhang mit den Projekten „Niveaufreies Verkehrskonzept“ und „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“ stehen, aber nicht durch sie erfasst werden. Die Rahmenplanung diente einer besseren Einbindung der Vorhaben in den gesamtstädtischen Kontext. Neben einer Verknüpfung in das Wege- und Achsensystem beinhaltete sie auch eine funktionale/bauliche Verflechtung. Vor allem durch die beabsichtigten verkehrlichen Maßnahmen an den Bahnübergängen und der damit verbundenen Umwidmung der Güterbahnhofstraße zu einer Landesstraße entstehen für die Brachflächen neue Entwicklungsoptionen, die darin beleuchtet wurden. Als ein städtebauliches Quartierskonzept dient es als Grundlage für eine spätere Bauleitplanung. In dem darin entwickelte Bau- und Nutzungskonzept wurde das Bebauungsplangebiet als „Nordwestliche Bahnnebenanlagen (B-4)“ bezeichnet und folgende Entwicklungsoptionen aufgeführt: *„Angesichts seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage eignet sich der Standort potenziell für Gewerbe, (eingeschränkten) Handel, Dienstleistung und Verkehr/Kleinlogistik. Wie im Kapitel 4.2.2 darauf hingewiesen, wäre die Ansiedlung einer publikumswirksamen Nutzung von Vorteil, um den Bereich am Kulturzentrum GLEIS 3 mit der straßenbegleitenden nordwestlichen Bebauung (B-6) zu verbinden bzw. den Bereich des gegenüber liegenden Bauhofes zu überbrücken.*

Diese Funktion könnte u.a. durch eine Nachnutzung der beräumten Fläche für eine Manufaktur zur Herstellung von Spreewaldprodukten i.V.m. einer Direktvermarktung erreicht werden (s. Kapitel 4.2.2) Alternativ ließe sich der Bereich für Gewerbeeinrichtungen nutzen, die u.U. einen eigenen Gleisanschluss benötigen (z.B. Kleinlogistik). Die Lage i.V.m. einem deaktivierbaren Gleisbett bieten dafür verhältnismäßig gute Voraussetzungen.

<u>Empfehlung für den nachfolgenden Bebauungsplan:</u>

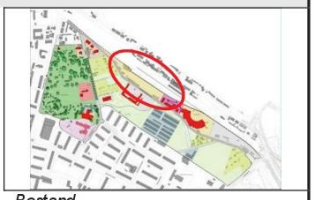
Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO“

Abb. 5: Steckbrief d. Städtebaul. Begleitplanung d. Landesstraßenprojekts

STECKBRIEF- B-4 - Nordwestliche Bahnnebenanlagen

BESTAND

Luftbild



Bestand

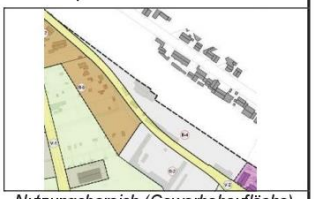
Foto: ehem. Bahnbetriebsgebäude

- ungenutzte Bahnnebenanlagen und -gebäude (Betriebs- u. Lagergebäude) sowie Garagen
- Ehem. Gleisanschluss am vorhandenen Bahnnebengebäude wurde zurückgebaut.
- Im Lichte der beabsichtigten umgebenden städtebaulichen Entwicklung wird die Prägung des Grundstücks negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben.
- Erhöhte Immissionsbelastung aufgrund unmittelbarer Lage an der Bahn

PLANUNG

Ausschnitt

Rahmenplan



Nutzungsbereich (Gewerbebaufläche)

- Potenzielle Eignung der Fläche für Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Verkehr (gewerbliche Prägung)
- Eine publikumswirksame Nutzung, die den Bereich am Kulturzentrum GLEIS 3 (B-3) mit der straßenbegleitenden nordwestlichen Bebauung (B-6) verbindet, wäre vorteilhaft.
- Nachnutzung der beräumten Fläche (B4.1) für Gewerbebetriebe, die evtl. den ehem. Gleisanschluss wieder einrichtet und eine Direktvermarktung beabsichtigen (z.B. Kleinlogistik, Ergänzungs- oder Ersatzstandort von Manufakturen für Spreewaldprodukte),
- Einrichtung eines Kundenparkplatzes (B4.3)

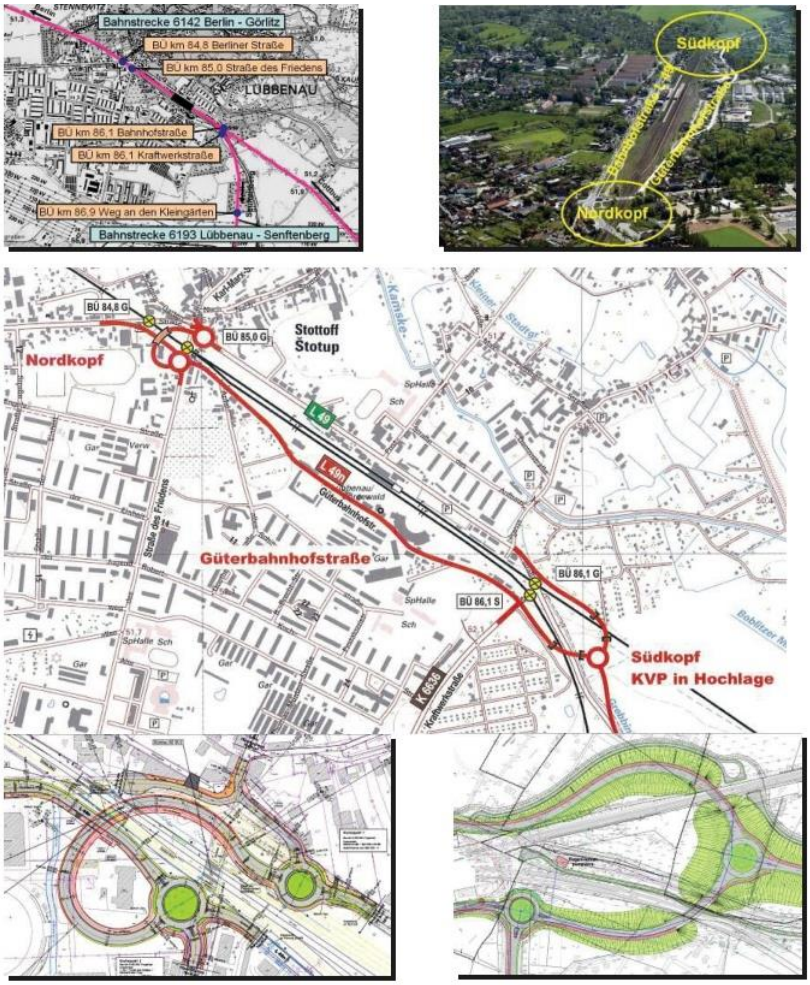
Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße“, März 2012

3.4 Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald (NVK)

Im Ergebnis der von der DB Netz AG im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in Kooperation mit den beteiligten Baulastträgern (DB Netz AG, Land Brandenburg, Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Stadt Lübbenau/Spreewald) untersuchten Schließung von vier innerstädtischen Bahnübergängen und der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Januar 2009 wird eine niveaufreie Verkehrslösung für den Nordkopf unter Einbeziehung des Südkopfes und der Verlegung der L 49 in die Güterbahnhofstraße geplant. Die damit verbundenen Vorhaben sind Bestandteil des „Niveaufreien Verkehrskonzeptes Lübbenau/Spreewald“. Als erste Maßnahme erfolgte am 06./07. Dezember 2009 die bahnbetriebliche Stilllegung des Bahnübergangs (BÜ) Straße des Friedens. Im Weiteren sind folgende grundlegenden Vorhaben geplant:

- Unterführung der Bahntrasse am Nordkopf mit Ausbildung zweier Kreisverkehre an den unmittelbar angrenzenden Altstadt- und Neustadtknoten
- Überführungen der Bahntrassen mittels Hochkreisels
- Umverlegung der Landesstraße L 49 von der Bahnhofstraße auf die Güterbahnhofstraße

Abb. 6: Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald

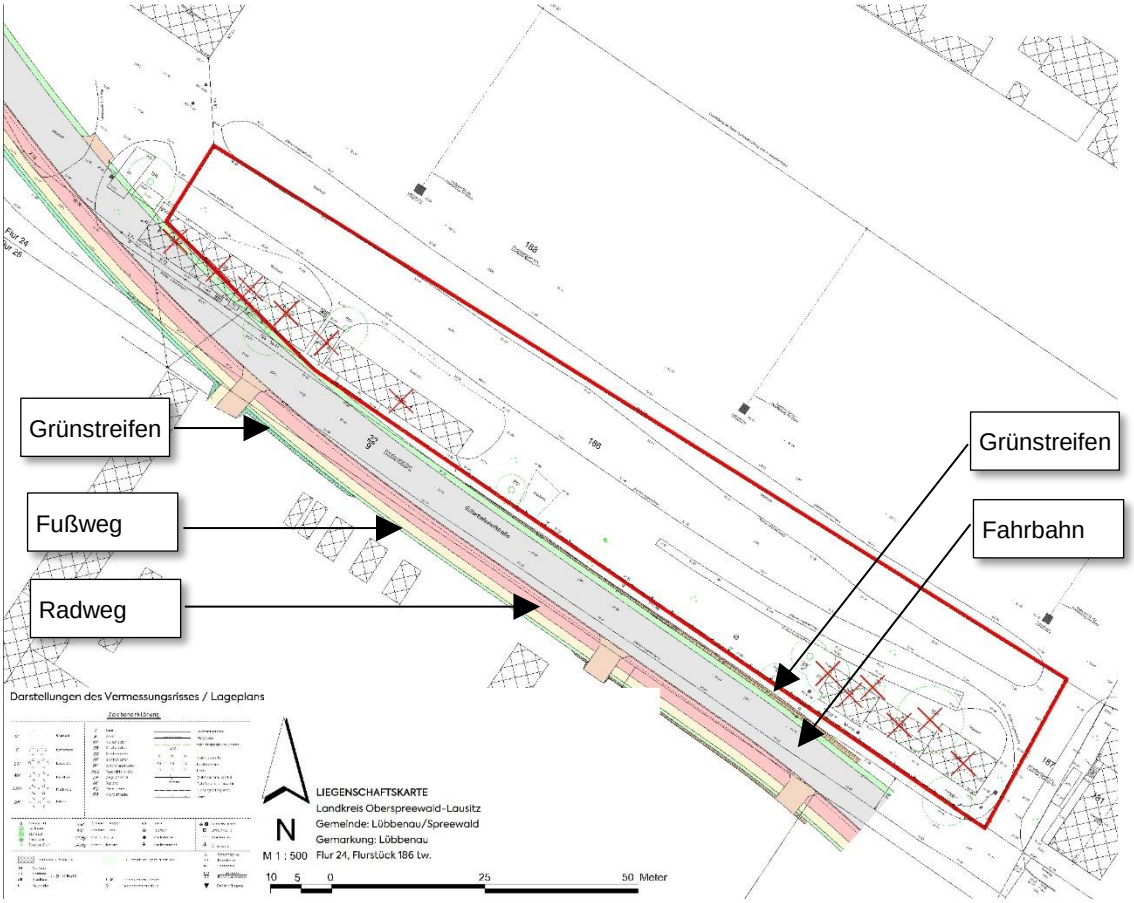
Das Projekt ist gemäß der Kreuzungsvereinbarung in drei Durchführungsanteile aufgeteilt. Diese Anteile liegen bei der Planung, der Realisierung und der Abrechnung in unterschiedlichen Händen:

- Nordkopf (BÜ Berliner Straße und BÜ Straße des Friedens) – DB Netz AG
- Güterbahnhofstraße (Verlegung der L 49 von der Bahnhofstraße auf die Güterbahnhofstraße) – Stadt
- Südkopf (BÜ Bahnhofstraße und BÜ Kraftwerkstraße) – Landesbetrieb Straßenwesen

Das Planfeststellungsverfahren des Verkehrsprojektes steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in der finalen Phase. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 gefasst. Die Rechtsgültigkeit der Planfeststellung wird für Ende März 2023 erwartet.

Im Abschnitt des Bebauungsplangebietes sieht die Straßenplanung folgende Gestaltung vor:

Abb. 7: Straßenplanung L49n im Abschnitt des Bebauungsplangebietes



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, Lageplan zur Planfeststellung zum Niveaufreien Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald, Amtlicher Lageplan ÖbVI Catherine Ebert und eigene Darstellung

3.5 Weitere für den Bebauungsplan relevante Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Lübbenaus/Spreewald

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) zählt der Übergangsbereich zwischen Altstadt und Neustadt (Bahnhofsviertel, innerstädtische Bahnübergänge) zu den räumlich abgrenzbaren "Problembereichen" mit einem erhöhten Handlungsdruck.

Seit der erfolgreichen Verwirklichung der wesentlichen Aufgaben des Stadtumbaus und der Stadtsanierung rückt das Bahnhofsviertel in den Fokus der anstehenden Handlungsschwerpunkte, sowohl inhaltlich als auch zeitlich.

An der Kernaufgabe der Stadtentwicklung Lübbenaus, die trennende Wirkung der Bahnanlagen zu überwinden und die beiden Stadtteile Alt- und Neustadt miteinander zu verknüpfen, wird seit vielen Jahren kontinuierlich gearbeitet. Ein Schwerpunkt hierbei bildet die Gestaltung der Brache zwischen Neustadtrand und Gleisanlage als zentrales Verbindungsglied im Bahnhofsviertel.

Die Ausgestaltung des Bahnhofsviertels steht dabei im unmittelbaren Zusammenhang mit dem niveaufreien Verkehrskonzept als Ersatz für die geplanten Bahnübergangsschließungen. Es ist eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete mit neuen Impulsen im Zusammenwachsen beider Stadtteile.

3.6 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das Gebiet der Stadt Lübbenau/Spreewald und seine Ortsteile liegt kein Flächennutzungsplan vor. Insoweit wird der B-Plan als vorzeitiger B-Plan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplangebiet war ursprünglich Bestandteil einer Bahnanlage. Bahnanlagen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnverkehr gem. § 38 BauGB in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und sind somit in der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes.

Für eine Überplanung mit einer anderen Nutzung und ein Zurückfallen in die kommunale Planungshoheit wurde durch die Stadt im Oktober 2022 ein Antrag auf Freistellung von den Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (§ 23 AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt als zuständiger Behörde gestellt. Die Freistellung der Fläche wird für das zweite Quartal 2023 erwartet.

Nach Freistellung handelt es sich um ein ehemals baulich genutztes Gebiet, das durch seine Lage dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabengrundstückes entspricht derzeit keinem der in der BauNVO erfassten Baugebiete. Die Umgebung ist sowohl in Bau- als auch Nutzungsart heterogen geprägt. Aufgrund der Entwicklungsabsichten ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche rechtskräftige Bauleitplanung vor.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Er entspricht den Kriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Eine Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten (s. Kap. 6.3). Gemäß dem heutigen Planungs- und Kenntnisstand werden keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Der Geltungsbereich ist nicht innerhalb eines Natura 2000-Schutzgebietes gelegen und es sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes herleitbar.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Die bisherigen Planungsvorstellungen des zukünftigen Eigentümers sehen folgende Eckdaten für das Nutzungskonzept eines „Coworkingspace“ vor:

- Berücksichtigung des geplanten energetischen Standards – Klimaneutrales Gebäude,
- flexible Nutzung aller Geschosse über die gesamte Nutzungsdauer,
- Möglichkeit der Erweiterung und Verbindung einzelner Bereiche,
- Schaffung von flexiblen und fixen Arbeitsbereichen, Konferenz- und Gruppenräumen,
- Optimale Anordnung von technischen und räumlichen Erschließungsachsen/-kernen
- Berücksichtigung der Mindestanzahl von Pkw-Stellplätze,
- Weitestgehend multifunktionale Gestaltung der Freibereiche für Außenaktivitäten.

Abb. 8: Bau- und Freiflächenkonzept

Quelle: BEKOTEC GmbH, Visualisierung zur Vergabe von Planungsleistungen (10/2022)

4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Bestandssituation bezüglich der mangelhaften Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird es zwischen der Stadt und der zukünftigen Eigentümerin und Vorhabenträgerin zum Abschluss eines Erschließungsvertrages kommen, der die ausreichende Ver- und Entsorgung (interimsmäßig) sicher stellt.

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet verfügt heute über eine Zufahrt von der Güterbahnhofstraße. Die Umverlegung der Zufahrt bzw. die Möglichkeit der Herstellung einer anderweitigen Zufahrt entlang der Güterbahnhofstraße besteht.

4.2.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über den vorhandenen bzw. neuen Leitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübbenau – Luckau (SÜLL) in der Güterbahnhofstraße. *(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)*

4.2.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung-ist über den Leitungsbestand des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) zu gewährleisten.

Trinkwasserversorgung

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verlaufen im Planbereich keine Trinkwasserversorgungsleitungen bzw. ist der Bereich nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Im Zuge des Ausbaus der Güterbahnhofstraße im Rahmen der Umsetzung des NVK ist die trinkwasserseitige Erschließung des Gebietes vorgesehen. Bei vorheriger Errichtung eines Bauvorhabens im Planbereich ist auf eine Interimslösung zur Trinkwasserversorgung zurückzugreifen (bspw. Anbindung aus dem Bereich der Apfelallee), die durch die konkrete Objektplanung und den jeweiligen Vorhabenträger zu erbringen ist. Zur Sicherung dessen wird es zum Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Vorhabenträgerin kommen.

Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung verläuft im Betrachtungsbereich eine Abwasserdruckleitung (ADL) in der Dimension PE-HD 63 x 5,8 im Eigentum des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC). Die Erneuerung/Sanierung des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Güterbahnhofstraße ist voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren geplant. Bei vorheriger Errichtung eines Bauvorhabens im Planbereich und nicht ausreichen der vorhandenen Schmutzwasserkanals ist auf eine Interimslösung zur Schmutzwasserversorgung zurückzugreifen, die durch die konkrete Objektplanung und den jeweiligen Vorhabenträger zu erbringen ist. Zur Sicherung dessen wird es zum Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Vorhabenträgerin kommen.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

4.2.4 Löschwasserversorgung

Die angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in der Verantwortung der Stadt Lübbenau/Spreewald sicherzustellen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405, Tab. 1 ist für den Grundschutz bei einem Gewerbegebiet mit bis zu 3 Vollgeschossen eine Löschwasserversorgung von 96 $m^3 \times h^{-1}$ (entspricht 1.600 $l \times min^{-1}$) bereitzustellen. Das Löschwasser ist für mindestens 2 Stunden innerhalb des Löschbereiches (300 m) vorzuhalten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ehemalige Gewerbebrache, bei der-sich der Löschwasserbedarf (Grundschutz) nicht erstmalig ergibt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorhandenen bzw. geplanten Hydranten eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

Sofern das Trinkwassernetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht zur Verfügung steht, sind unerschöpfliche Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) zu nutzen oder alternative Deckungsmöglichkeiten durch Löschwasserteiche oder -brunnen, Löschwasserbehälter, Zierteiche oder Schwimmbecken, Wasserversorgungsanlagen

(z.B. Brauchwasser) oder Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge durch die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und den Objekteigentümer (Objektschutz) vorzusehen.

Aufgrund des trinkwasserseitigen Anschlusses des Planbereiches im Zuge des Straßenausbaus der Güterbahnhofstraße ist bei vorheriger Errichtung eines Baukörpers im Bauantragsverfahren eine Interimslösung zur Löschwasserversorgung zurückzugreifen, die durch die konkrete Objektplanung erstellt werden muss. Zur Sicherung dessen wird es zum Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Vorhabenträgerin kommen.

4.2.5 Niederschlagswasserentsorgung

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird grundsätzlich von der Beachtung des Brandenburgischen Wassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet zu versickern ist, *„soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“* (§ 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG).

Sofern eine (anteilige) Versickerung der Oberflächenabflüsse erfolgen soll, ist zu beachten, dass das Gebiet von einem bergbaulich bedingtem Grundwasserwiederanstieg betroffen ist.

4.2.6 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen.

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Auch besteht für den Bebauungsplan als Städtebauprojekt nach Nr. 18 der Anlage 1 UVPG keine Vorprüfungspflicht, da die dafür erforderliche Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht wird.

4.3.2 Von der Planung berührte Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Schutzgutbetrachtungen

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Schutzgüter untersucht:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden und Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft und Kulturgüter
- Auswirkungen auf den Menschen
- Wirkungsgefüge

4.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine beräumte Gewerbebrache, bei der Betriebsgebäude und versiegelten Flächen zurückgebaut und bis auf einzelne Gehölze entlang der Güterbahnhofstraße keine prägnanten Grünstrukturen vorhanden sind.

Mit der baulichen Wiedernutzung dieses anthropogen geprägten Gebiets zugunsten einer Gewerbebebauung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung. Die damit einhergehende Neuanlage von Grünflächen wird zu einer Erhöhung der kleinräumigen Biodiversität und somit zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen.

Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im B-Plan-Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Das vollständig beräumte Untersuchungsgebiet bietet keine geeigneten Biotopstrukturen für potenziell vorkommende Arten mehr. Im Zuge der Abbruchmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erfolgt, welche keine Hinweise auf aktive Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Quartiere innerhalb der erreichbaren Objekte ermittelte. Die zugänglichen Dachbereiche wurden dabei nochmals explizit betrachtet. Die Außenfassaden besaßen keine geeigneten Habitatstrukturen. Besondere „Vorkommnisse“ lagen während der gesamten Rückbauphase nicht vor. Verstöße gegen naturschutzrechtliche Grundlagen lagen nicht vor.

Da es sich um eine Angebotsbebauungsplan (d.h. ohne zeitliche Realisierungsverpflichtung) handelt, werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen, die sicherstellen, dass zum Zeitpunkt des Planvollzuges keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

<u>V1: Vermeidung von Vogelschlag</u>

Im Schreiben vom. 02.11.2022 weist die uNB auch darauf hin: *„Mit dem Bebauungsplan soll laut Vorinformation (u.a.) die Errichtung eines modernen Bürogebäudes vorbereitet* werden. Derartige Gebäude weisen erfahrungsgemäß einen hohen Anteil an Verglasungen auf. (..) *Die Verwendung von für Vögel nicht wahrnehmbaren (z.B. Gehölzstrukturen reflektierende oder spiegelnde) Glasflächen sowie die Schaffung von für Vögel ebenso nicht erkennbaren Verglasungen an Gebäudeeckbereichen (Durchsichtsituationen) stellen bei größeren Gebäuden durch die Anflug- und Anprallgefahr ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko dar. Das betrifft in der Umgebung lebende, reproduzierende, durchziehende oder rastende Vögel. Das Gefährdungspotential ist je nach Bauausführung im betreffenden Bereich durch die Nähe zu angrenzenden Gehölzbeständen als erhöht zu betrachten und kann durch nächtliche Beleuchtung verschärft werden.*

Die Auswirkungen des Vogelschlags sind vermeidbar. Die drei effektivsten Vermeidungsmaßnahmen sind Glasverzicht, halbtransparente Materialien und flächige Markierungen. Entsprechende fachlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind bereits im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen und als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 87 Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) festzusetzen. Nur so kann eine Betroffenheit des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch neue Gebäude wirksam ausgeschlossen werden.“

Das Bebauungsplangebiet und die unmittelbare Nachbarschaft (Bahnanlagen, Güterbahnhofstraße, Städtischer Bauhof und dem „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“) bieten wenig geeignete Lebensräume für Vogelvorkommen und damit kein erhöhtes Vogelschlagrisiko.

Um Kollisionen mit Glasfassaden möglichst zu vermeiden und zur Gestaltung eines vogelfreundlichen Bauwerkes beizutragen, sollten gem. der Hinweise der uNB (E-Mail v. 17.01.2023) im Rahmen der Objektplanung und der Gestaltung folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

„Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen.

Die drei effektivsten Vermeidungsmaßnahmen sind Glasverzicht, halbtransparente Materialien und flächige hochwirksame Vogelschutzmarkierungen. Entsprechende fachlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind für Bauvorhaben planerisch zu berücksichtigen.

Bewährte Vermeidungsmaßnahmen und Lösungsansätze können der Veröffentlichung unter nachfolgendem Link https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen entnommen werden.“

V2: Insektenfreundliche Beleuchtung

In o.g. E-Mail weist die uNB darauf hin: „*Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.*

Die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.“

Wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs ist eine Berücksichtigung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis in der Planzeichnung eingetragen.

Gehölzschutz

Die noch vorhandenen Gehölze unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL). Ein darüber hinausgehender Schutz/ Erhalt im Bebauungsplan bedarf eines städtebaulichen Erfordernisses.

„Das Vorhandensein von geschützten Bäumen ist für die Bebauungsplanung insofern ein Abwägungstatbestand; enge Baukörperausweisungen oder andere Festsetzungen (z.B. von Straßenverkehrsflächen), die nur unter Beseitigung von geschützten Bäumen realisiert werden können, bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bzw. der Inaussichtstellung einer entsprechenden Genehmigung.“[1]

[1] MIR Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2009, Kap. D 7, S. 4/8

Durch die relativ großzügigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baufenster) ist keine (planseitig) zwingende Rodung der Bäume erforderlich, d.h. sie können weiterhin erhalten bleiben.

„Diese Satzungen bzw. Verordnungen (gemeint sind Baumschutzsatzungen: Anmerkung Verfasser) *entfalten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans Wirksamkeit und sind sonstige -bei der Zulassung von Vorhaben einzuhaltende-öffentlich-rechtliche Vorschriften. (…) Baumschutzsatzungen stehen der baulichen Nutzung eines Grundstücks nicht entgegen, selbst wenn dazu das Fällen von Bäumen erforderlich ist, soweit die Voraussetzungen für die Erteilung einer Fällgenehmigung vorliegen. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen oder Zahlung einer Ausgleichsabgabe kann als Auflage zur Baugenehmigung aufgegeben werden.“*[2]

Für den Fall, dass im Planvollzug ein Eingriff (Rodung) erforderlich wird, ist gem. o.g. GehölzSchVO/LK OSL zu verfahren und unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls (Art und Umfang zum jeweiligen Zeitpunkt) ein Ersatz zu erbringen (gem. § 2 i.V.m. § 9 GehölzSchVO). Für den Ersatz stehen innerhalb des B-Plangebietes (Flächen, die nicht von der GRZ erfasst werden) ausreichend geeignete und im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flächen zur Verfügung.

4.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Der anthropogene geprägte und ehemals gewerblich intensiv genutzte Standort verfügte bereits über einen sehr hohen Versiegelungsgrad (zahlreiche Gebäude und sonstige Versiegelungen). Daher und unter Berücksichtigung, dass für eine zulässige Neubebauung nach § 34 BauGB auch eine GRZ von 0,8 zulässig wäre, ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes (GRZ 0,8) keine Mehrversiegelung. Da es sich hierbei im Planvollzug eher um eine Büronutzung handeln wird und damit das Risiko von schädlichen Bodeneinträgen sinkt, ist mit einer Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen.

Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.11.2022) wurde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) erfassten Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vorhanden sind.

„Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Geltungsbereiches ein Altstandort befindet, der im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) mit folgenden Fachinformationen erfasst ist:

ortsübliche Bezeichnung:	*Bahnhof Lübbenau, Gleis 19, Triebfahrzeugeinsatzstelle*
Registriernummer:	*0118661060*
Gemarkung:	*Lübbenau*
Flur:	*23*
Flurstück:	*253*
Ostwert:	*428555*
Nordwert:	*5746080*
	Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 33N.

Im Rahmen eines Grundwassermonitorings von 2009 bis 2016 (Auftraggeber: Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Region Ost) wurde im Bereich des ehemaligen Lade-

[2] Bundesministerium f. Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Berlin Januar 2001, S.20

gleises im Bf Lübbenau eine punktuell erhöhte Thiazafluron-Belastung im Grundwasser nachgewiesen. Laut Gutachten ist von einem ortsstabilen geringfügigen Schaden des Grundwassers auszugehen.

Die Belange des Bodenschutzes, insbesondere die des vorsorgenden Bodenschutzes, sind bei der Erstellung von Unterlagen im Rahmen des Planungsverfahrens angemessen zu berücksichtigen.

Die folgenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Hinweise sind im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten:

- *Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.*
- *Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.*
- *Der Oberboden, soweit vorhanden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB)*
- *Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden sauber abzuschieben und während der Baumaßnahme ordnungsgemäß und fachgerecht zu lagern.*
- *Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.“*

4.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Die vorhandene Gewerbebrache i.V.m. dem intensiv genutzten Bahnhofsumfeld prägen das typische städtische Klima (Aufheizung, Immissionsbelastungen, Windgeschwindigkeiten Böenneigung). Daran wird sich durch eine neue Bebauung nichts Wesentliches ändern, so dass keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

4.3.6 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter

Die Gewerbebrache mit den ehemals vorhandenen Gebäuderuinen hatte auf das Orts- und Landschaftsbild von Lübbenau und das Bahnhofsumfeld eine äußerst negative Wirkung. Die nunmehr beabsichtigte Neubebauung soll sich in die umgebende Bebauungsstruktur harmonisch einfügen. Diese wird insbesondere von den denkmalgeschützten Bahngebäuden in der Umgebung geprägt.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2021) weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

Jedoch weist die untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 02.11.2022) darauf hin:

„Folgende Denkmale befinden sich gemäß § 2 Absatz 3 BbgDSchG im Umgebungsschutz:Bahnhof Lübbenau mit Empfangsgebäude, Lokomotivschuppen und Drehscheibe, Wasserturm sowie Portalkran über Achssenke.

Gemäß § 2 Absatz 3 BbgDSchG unterliegt dem Schutz des Gesetzes auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild erheblich ist (Um-

gebungsschutz. Die vor genannten Objekte sind Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg. Das Denkmal erfüllt durch seine denkmalschutzrechtliche Bedeutung (verkehrsgeschichtliche, technikgeschichtliche, wirtschaftsgeschichtliche und städtebauliche sowie baugeschichtliche Bedeutung) die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 BbgDSchG. (…) Das Vorhaben ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig. Die denkmalrechtliche Erlaubnis, die in einen baurechtlichen Bescheid einfließt, ist nach § 9 Abs. 2 BbgDSchG zu erteilen, wenn die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll. Belange des Denkmalschutzes stehen der Durchführung des Vorhabens dann nicht entgegen, wenn das Denkmal mit seinen Objekten nicht mehr als nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Grundsätzlich ist aus baudenkmalpflegerischer Sicht die Errichtung eines Bürogebäudes mit dazugehörigen Parkplätzen unter nachfolgender Voraussetzung möglich:

- *Die Höhe geplanter Gebäude haben sich an den in der Umgebung liegenden Denkmale sowie der umliegenden Bebauung zu orientieren, deren Höhe ist nicht zu überschreiten. Vor Einreichung konkreter Bauantragsunterlagen ist die Kubatur und die Farbigkeit der Gebäude mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Hierfür sind Ansichtsdarstellungen mit Material und Farbangaben zur Beurteilung einzureichen.“*

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Denkmalbereich fand eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) am 08.11.2022 im Rathaus der Stadt Lübbenau/Spreewald) statt, in der man sich zu folgenden Punkten verständigt hat:

- Die Höhe der OK First des Wasserturms ist als maximale Gebäudeoberkante für den B-Planbereich anzunehmen. Es ist möglich über diese Höhe hinaus z.B. technische Anlagen auf dem Dach anzuordnen, soweit diese sich von der städtebaulichen Wahrnehmung her zurücknehmen, abstaffeln, verpackt sind o.ä..
- Die Dachform ist frei wählbar
- Die Errichtung eines modernen Baus ist möglich; Festsetzungen zu Materialen müssen nicht getroffen werden

Bzgl. des Bodendenkmalschutzes weist uDB darauf hin:

„Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen gegen das o. g. Vorhaben bodendenkmalpflegerisch keine grundsätzlichen Bedenken.

Grundsätzlich können im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall sind nachfolgende Festlegungen im BbgDSchG zu beachten:

- *Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der uDB beim Landkreis Oberspreewald Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).*
- *Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*
- *Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).*

– *Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.“*

4.3.7 Auswirkungen auf den Menschen

Da das Gebiet als Gewerbebrache keine Bedeutung für den Menschen hat (z.B. für die Naherholung) wird sich mit der neuen Nutzung als Bürogebäude eine spürbare Verbesserung einstellen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom Plangebiet ausgehen und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Das geplante Gewerbegebiet entspricht vom Schutzstatus her dem Bestand nach § 34 BauGB und der umgebenden Bebauung, so dass keine neuen Nutzungs-/ Immissionskonflikte zu erwarten sind. Im Planvollzug wird eine Büronutzung vorgesehen, so dass es eher zu einer Verbesserung kommen wird.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und im Gewerbegebiet auch Anlagen zulässig sind, die Geräusche emittieren können, wird das vereinfachte Bewertungsverfahren gem. DIN 18005-1 für eine Beurteilung angewendet. Das legt einen flächenbezogenen Schallleistungspegel tags und nachts von LW= 60 dB für Gewerbegebiete zugrunde. Die Norm enthält eine Abstandstabelle (Tabelle 4/1), aus der bei ungehinderter Schallausbreitung die zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel ungefähr erforderlichen Abstände abgelesen werden können. Das erfolgt in Abhängigkeit von der Gebietsgröße. Im vorliegenden Fall wird mit einer Gebietsgröße von ca. 0,4 ha die Mindestgröße von 1 ha gem. o.g. Tabelle nicht erreicht. Für die nächstgelegenen empfindlicheren Gebiete an der Bahnhofstraße (nordwestliches Mischgebiet und nordöstliches Wohngebiet) werden folgende Geräuschpegel angegeben:

Tab. 2: Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Gewerbegebiet

	Geräuschpegel im Mischgebiet (ca. 75 m)		**Geräuschpegel im Allgemeinen Wohngebiet** (ca. 130 m)	
	tags	nachts	tags	nachts
Gewerbegebiet (ca. 0,4 ha)	50–55 dB	45-50 dB	45-50 dB	40-45 dB
Orientierungswerte gem. DIN 18005	*60 dB(A)*	*45 dB (A)*	*55 dB (A)*	*40 dB (A)*

Danach und weil das B-Plangebiet unterhalb der Mindestgröße liegt, können die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet eingehalten werden. Eine Unterteilung in Teilflächen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO unter Berücksichtigung einer Lärmkontingentierung ist somit entbehrlich.

Die eher für die umgebenden Wohngebiete spürbaren/ größeren Lärmquellen resultieren von der angrenzende Landesstraße L49 (Bahnhofstraße bzw. Güterbahnhofstraße als L 49n) sowie den Bahnanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Der vom B-Plangebiet ausgehende Verkehrslärm (Besucher- und Personalverkehr) kann in der Relation vernachlässigt werden.

Aufgrund der relativ unempfindlichen Nutzungsart (Gewerbegebiet) können Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, auch vernachlässigt werden. Sie resultieren im Wesentlichen aus den Verkehrsimmissionen (Straße, Bahn) und wurden im Rahmen des Straßenbauvorhabens zum Niveaufreien Verkehrskonzept (NVK) und der Lärmaktionsplanung gutachterlich untersucht.

Danach werden keine erheblichen Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und kein städtebaulicher Missstand erwartet.

Kampfmittel

Durch das SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung (Schreiben vom 02.11.2022) wurde darüber informiert: *„Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 9. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 2019 wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.“*

4.3.8 Wirkungsgefüge

Die vorhandene Bebauung auf dem Baugrundstück wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Weiter- und Wiedernutzung soll sich weitestgehend innerhalb des baulich ehemals geprägten Bereiches vollziehen.

Die Wiedernutzung eines bereits anthropogen geprägten ehemaligen Gewerbestandortes ist ein Beitrag für eine nachhaltige Bodennutzung. Durch damit einhergegangene Rückbaumaßnahmen und Neuanlage eines Bürogebäudes erfolgt eine Aufwertung des Siedlungsbereiches. Gleichsam werden wertvolle höherwertige Landschaftsteile und Ressourcen an anderer Stelle geschont und unnötige Eingriffe vermieden.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren somit keine neuen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührten Umweltbelange.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Entsprechend der einst bestehenden und nunmehr vorgesehenen Nutzung erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden bis auf Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO alle Nutzungen im Baugebiet zugelassen. Der Ausschluss der Nutzung hängt mit den damit verbundenen Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung, insbesondere in Nachbarschaft zu den wohngeprägten Gebieten zusammen. Auch kann die Nutzung zu einem damit zu befürchtenden „Trading-Down-Effekt“ führen. Bei einer räumlichen Bündelung dieser Nutzungen, können andere (gewollte) Nutzungen verdrängt werden, den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern sowie das Boden- und Mietpreisgefüge verzerren. Daraus resultierende Konsequenzen dieser Entwicklung sind desöfteren, Störungen des Ortsbildes, Imageverlust, Lärm (gegenüber Nachbarnutzung vor allem in den Nachtstunden).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Angesicht der ehemals bereits großflächigen Überbauung des Grundstückes und einer gewollten intensiven Nutzung des Grundstückes erfolgt die Festsetzung der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich aus denkmalrechtlichen Gründen (Umgebungsschutz) am benachbarten denkmalgeschützten Wasserturm. Sie wird mit 17 m über den unteren Bezugspunkt 52,00 m über NHN festgesetzt. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer Bezugspunkt aus, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Für untergeordnete technische Anlagen (z. B. Antennen) darf diese Höhe ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der langgezogenen Geometrie des Grundstücks mit seiner geringen Tiefe ist eine vollflächige Festsetzung des Baugrundstücks für dessen sinnvolle Bebaubarkeit erforderlich. Daraus resultiert ~~auch~~ die Anordnung der Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche- üG). In Richtung der nördlichen und westlichen Nachbargrundstücke positioniert sich die Baugrenze mit einem Abstand von 3m um die Mindestabstandsfläche gemäß BbgBO einzuhalten. Zur öffentlichen Straße (Güterbahnhofstraße/L 49 n) verläuft die Baugrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie, um dennoch ein größtmögliches Baufenster zu ermöglichen und die Aufnahme der in der Umgebung typischen straßenseitige Bauflucht für einen neuen Baukörper aufgreifbar zu machen.

5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unter Berücksichtigung der länglichen Geometrie des Grundstückes und um eine für Gewerbebauten nicht untypische Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen, wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie dient ausschließlich der Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche. Weil die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: Güterbahnhofstraße bzw. L49n) mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammenfällt, ist zur Planklarheit eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf die davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte bezieht.

5.2 Sonstige Festsetzungen

5.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Form des geplanten Kaufgegenstandes an einen späteren Vorhabenträger. Die Ausmessung und Bildung des noch neu zu bildenden Flurstückes erfolgt im Zuge des Verkaufsvorganges des Grundstückes unter Berücksichtigung des festgesetzten Geltungsbereiches des B-Planes.

5.3 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten auf der Planzeichnung vermerkt:

5.3.1 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bäumen und Hecken die Vorschriften der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beachten sind.

5.3.2 Artenschutz

Die im Kapitel 4.3.3 beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

Folgende allgemeingültige Hinweise werden des Weiteren in der Begründung vermerkt:

5.3.3 Kampfmittel

Das SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung (Schreiben vom 02.11.2022) weist darauf hin:

„Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Das Flurstück im räumlichen Geltungsbereich befindet sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes in städtischem Eigentum. Der Verkauf der Fläche an die spätere Vorhabenträgerin des geplanten Gewerbekomplexes ist vorgesehen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig für die Realisierung des Planinhalts.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und den Bauvorhaben stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung und Begrünung werden durch den privaten Vorhabenträger in vollem Umfang getragen.

Eine äußere Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die Güterbahnhofstraße/ L 49 n gegeben. Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.

6.3 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Gewerbegebiet	**3.808 m²**	*0,8*	***3.046 m²***
Gesamt	**3.808 m²**		**3.046 m²**

7 ANHANG

7.1 Verfahrensablauf

Tab. 4: Verfahrensübersicht

	Verfahrensschritt		Datum
1.	**Beschluss-Nr. 116/2022**- Aufstellungsbeschluss	vom	05.10.2022
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	02.11.2022
3.	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	vom	06.10.2022
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an die Regionale Planungsgemeinschaft	vom	06.10.2022
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an den Landkreis OSL	vom	06.10.2022
4.	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	vom	25.10.2022
	Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald - Lausitz	vom	02.11.2022
5.	**Beschluss-Nr. ….** - Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes (Stand: ……)	am	
	Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	
	Öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie umweltrelevanter Stellungnahmen	vom bis	
6.	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom	
7.	Eingegangene Stellungnahmen zu 6.	bis	
8.	**Beschluss-Nr.** – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
9.	Mitteilung über das Abwägungsergebnis an die Einsender mit Schreiben	vom	
10.	**Beschluss-Nr.** Satzungsbeschluss	am	