STADT LÜBBENAU/SPREEWALD

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

Bebauungsplan
Nr. 01/1/24
„Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße“

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf



Quelle: DOB: GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 01/2025

Stand: Oktober 2026

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

Plangeber: **Stadt Lübbenau/Spreewald**

Kirchplatz 1
03222 Lübbenau/Spreewald

Bearbeitung: **mks** ARCHITEKTEN – INGENIEURE GmbH

Muskauer Straße 96 f
03130 Spremberg

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 Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes 3
2.2.3 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes 4

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN 6

3.1 Ziele der Raumordnung 6

3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf 7

3.3 Stadtentwicklungskonzepte der Stadt Lübbenau/Spreewald 8
3.3.1 Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald 8
3.3.2 Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald (NVK) 12

3.4 Weitere für den Bebauungsplan relevante Konzepte 14
3.4.1 Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lübbenau/ Spreewald 14
3.4.2 Bebauungsplan Nr. 01/1/22 „Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald" 15

3.5 Gegenwärtiges Baurecht 16

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 19

4.1 Vorhaben 19

4.2 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur 20

4.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung 20
4.3.1 Verkehrserschließung 20
4.3.2 Ver- und Entsorgung 21

4.4 Umweltbelange 23
4.4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 23
4.4.2 Vermeidung und Minimierung 23
4.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 24
4.4.4 Artenschutz 24
4.4.5 Gehölzschutz 26
4.4.6 Wasserschutzgebiet 26
4.4.7 Denkmalschutz 26
4.4.8 Altlasten/ Altlastenverdacht 28
4.4.9 Kampfmittel 28
4.4.10 Immissionsschutz 29

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 32

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 32
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 32
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 33
5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 34
5.1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 34
5.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 34

5.2 Grünordnerische Festsetzungen 34
5.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 34
5.2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) 35

5.3 Sonstige Festsetzungen 35
5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 35

5.4 Kennzeichnungen 36
5.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Soffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) 36

5.5 Nachrichtliche Übernahme 36
5.5.1 Denkmalschutz 36
5.5.2 Wasserschutzgebiet 36
5.5.3 Planfestgestellte Flächen 36

5.6 Hinweise 37
5.6.1 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz 37
5.6.2 Artenschutz 37
5.6.3 Pflanzenliste 37

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG 38

6.1 Bodenordnung 38

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand 38

6.3 Flächenbilanz 38

7 ANHANG 39

7.1 Verfahrensablauf 39

7.2 Rechtsgrundlagen 40

8 ANLAGEN 41

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tab. 1: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung 6
Tab. 2: Beurteilungspegel der Geräusche aus den Sondergebieten 29
Tab. 3: Flächenbilanz 38
Tab. 4: Verfahrensübersicht 39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abb. 1: Lage im Siedlungsgebiet 2
Abb. 2: Frühere Verhältnisse des Bebauungsplangebietes von 2000 - 2015 3
Abb. 3: Heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes 4
Abb. 4: Steckbrief B-3 - Ehem. Lokschuppen mit Drehscheibe 9
Abb. 5: Steckbrief V-2.3- Nördlicher Teil des Garagenkomplexes 10
Abb. 6: Steckbrief O-1, Südlicher Teil des Garagenkomplexes 11
Abb. 7: Fortschreibung Landesstraßenbegleitplanung „Güterbahnhofstrasse“ 12
Abb. 8: Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald 13
Abb. 9: Straßenplanung L49n im Abschnitt des Bebauungsplangebietes 14

Abb. 10: Angrenzender B-Plan Nr. 01/1/22 „Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald" 16
Abb. 11: Von Bahnbetriebszwecken freigestellter Bereich.....17
Abb. 12: Animation zu den Gurkenwelten.....19
Abb. 13: Rasterlärmkarten der Beurteilungspegel Tag und Nacht, Güterbahnhofstraße.....30

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 weiterverfolgt.

Eine hohe Priorität hat dabei das seit über 25 Jahren brachliegende Bahn-/ Gewerbegrundstück des ehemaligen Lokschuppens an der Güterbahnhofstraße. Die Spreewelten GmbH, eine Tochtergesellschaft der Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS), hat im Jahr 2016 die Immobilie erworben. Neben dem Erhalt des Denkmals soll dort auch eine neue Nutzung zu einer weiteren Belebung dieses zentralen Innenstadtquartiers führen. Geplant ist die Entwicklung eines „Zentrums für regionale Erzeugnisse“ in einem funktionalen und ansprechend gestalteten Umfeld sowie ergänzende Nutzungen, wie z.B. Beherbergung, Kultur und Freizeit. Ein wichtiger Bestandteil ist auch die Integration des ruhenden Verkehrs, der die Bedürfnisse der Bahnhofsumgebung, des Besucherverkehrs, der Kulturangebote und der nahen Anwohnenden berücksichtigt.

In der Mitte von Lübbenau/Spreewald gelegen, unweit vom Bahnhof, direkt an der Güterbahnhofstraße, welche zukünftig zur Landesstraße L49n 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.

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Reaktivierung der derzeit brachliegenden Fläche und Wiederbelebung des ehemaligen Lokschuppens und dessen Umfeld unter Festsetzung von dafür geeigneten Sondergebieten.

Hierfür wird die Erstellung eines Bebauungsplanes im Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist ca. 5,4 ha groß.

Von der Planung sind in der Gemarkung Lübbenau und berührt folgende Flurstücke:

- Flur 23, Flurstücke 95/5 (tw.), 250 (tw.), 251, 252, 263,
- Flur 24, Flurstücke 22/9 (tw.),
- Flur 25, Flurstücke 5 (tw.), 649 (tw.), 940 (tw.),

Eigentümer der Grundstücke sind die Stadt Lübbenau/Spreewald, die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS) und die DB Netz.

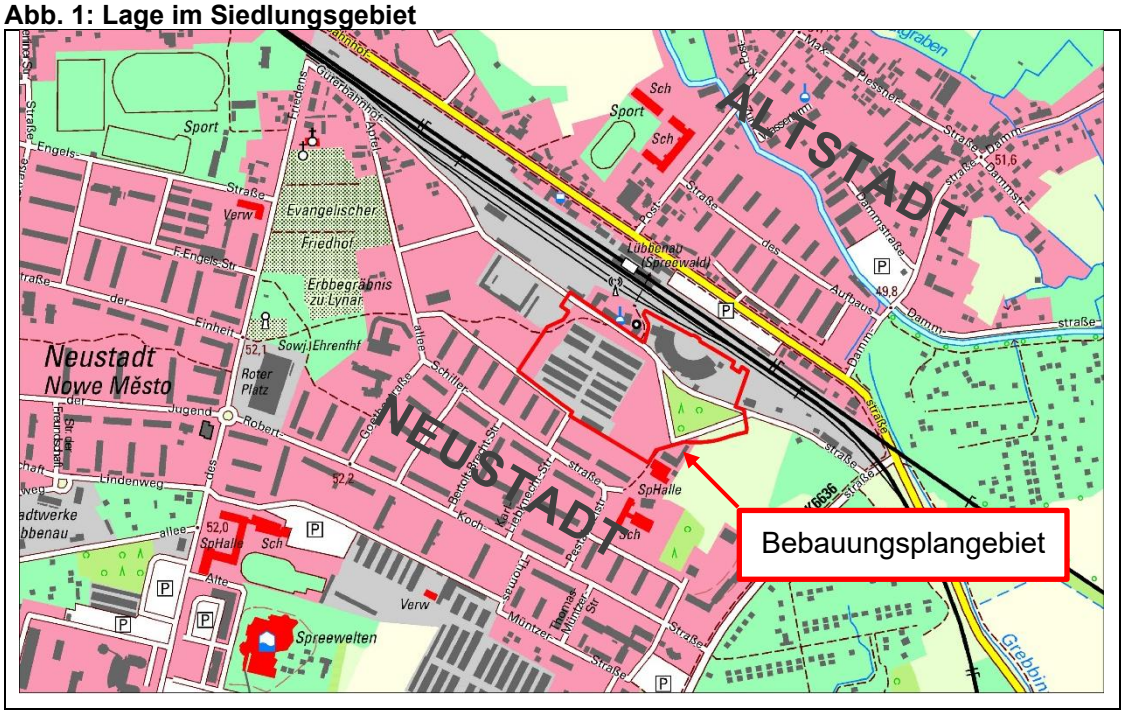
2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Übergangsbereichs zwischen Altstadt und Neustadt, dem sogenannten „Bahnhofsviertel", und im östlichen Teil 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.

Abb. 1: Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 07/2025

Es grenzt im

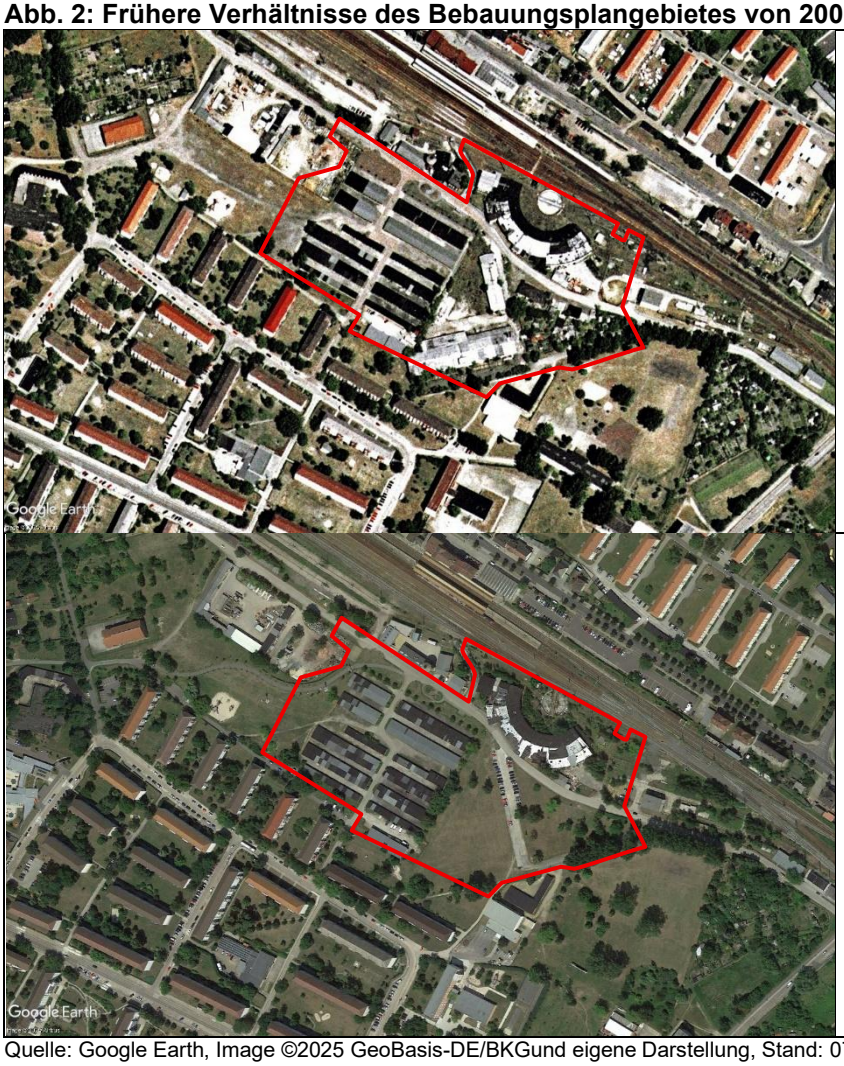
- Nordosten an die Bahnanlagen,
- Nordwesten an das „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau",
- Südwesten an die Geschosswohnbebauung der Schillerstraße,
- Südosten an das Gelände der Förderschule Lübbenau,
- Osten an eine Frei-/Grünfläche,
- Westen an den Energiepark und dem städtischen Bauhof.

2.2.2 Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein ehemals baulich intensiv genutztes Bahnumfeld. Der Bereich zwischen der Güterbahnhofstraße und den Gleisanlagen war mit typischen bahnaffinen Gebäuden (Lokschuppen), Verkehrs-, Stell- und Lagerflächen stark versiegelt. Die Bereiche südlich der Güterbahnhofstraße wurden im Wesentlichen für Gewerbe (u.a. ehemaliger Gemüsehandel - OGS) oder als Garagenkomplex genutzt.

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 Wegen.

Abb. 2: Frühere Verhältnisse des Bebauungsplangebietes von 2000 - 2015



Quelle: Google Earth, Image ©2025 GeoBasis-DE/BKGund eigene Darstellung, Stand: 07/2025

2.2.3 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Bis auf das ehemalige OGS-Gelände sind nahezu alle historischen Strukturen im Bebauungsplangebiet noch ablesbar. Die baulichen Anlagen des OGS wurden zurückgebaut. Die Fläche dient heute als Verbindungsweg zur östlichen Neustadt und als (wilder) P+R- Parkplatz.

Der brach liegende Lokschuppen im Nordosten ist stark sanierungsbedürftig. Im Nordwesten reicht der aktuell genutzte städtische Bauhof in das Gebiet herein. Der mittlerweile zurückgebaute südwestliche Garagenkomplex bestand aus 12 Garagenzeilen (davon 8 Zeilen als Zweispänner) mit ca. 350 Garagen. Er wurde zu großen Teilen noch genutzt (als Garagen oder zu Abstell- und Lagerzwecken). Im Südosten befindet sich ein Gebäude des Fahrdienstes des Arbeiter-Samariter-Bundes. Die Zuwegung des Komplexes dient darüber hinaus auch als Rad- und Fußwegeverbindung des südlichen Neustadtgebietes mit dem Bahnhof. Sie wurde saniert und verleiht dem Garagenkomplex ein relativ gepflegtes Gesamterscheinungsbild.

Die Güterbahnhofstraße wurde nur im Bereich des Kulturhofes grundhaft mit Betonpflaster verkehrsberuhigt ausgebaut. Ansonsten verfügt sie noch über das alte Kopfsteinpflaster in einem desolaten Zustand.

Von Westen reicht die attraktive Parkanlage des Energiefeldes mit dem Energieweg und den verschiedenen Spiel- und Kunstinstallationen in das Bebauungsplangebiet hinein. Der Park verbindet den Bahnhof mit dem Neustadtzentrum und dem Spreeweltenbad. Entlang des südöstlichen Bebauungsplangrenze verläuft das nordöstliche Ende der, die Neustadt in Fragmenten noch querenden, stadtbildprägendenden Lindenallee.

Abb. 3: Heutiger Zustand des Bebauungsplangebietes



Quelle: DOB: GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 07/2025

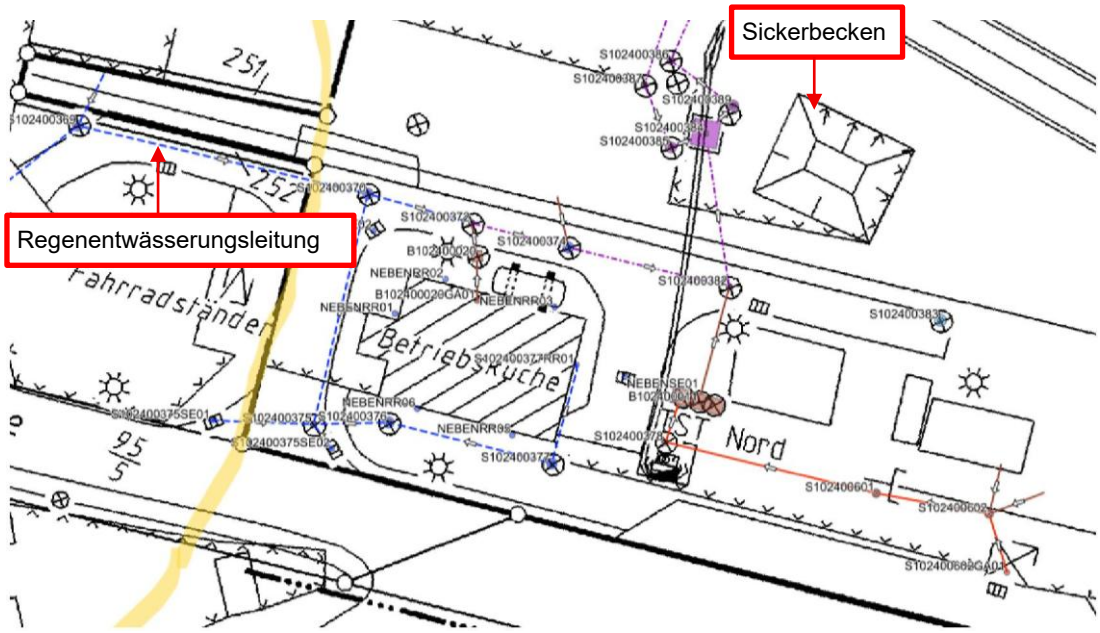
Folgende Informationen zum Plangebiet wurden im Rahmen der bisherigen Beteiligung geäußert:

DB AG - DB Immobilien: Schreiben vom 10.04.2025

„Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 6193 Lübbenau (Spreew) - Senftenberg, ca. Bahn-km 85,657 – 85,857.

„Regenentwässerung und zukünftige Entwicklung

Die betroffene Fläche wird von einer im Eigentum der DB AG befindlichen Regenentwässerungsleitung tangiert (siehe Bereich links der gelben Markierung = Grenze Planungsbereich Quartier). Diese Leitungen führen aktuell in ein nicht im Planungsbereich im Eigentum der DB AG befindliches Sickerbecken. Bei einer Entwicklung des Quartiers „Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße" muss diese Regenentwässerungsleistung berücksichtigt werden.



(…)"

Da keine Legende im Lageplan enthalten war, wird vermutet, dass es sich bei der Regenentwässerungsleitung um die blau gestrichelte Linie handelt und das Sickerbecken im Nordosten abgebildet ist. Es wird angenommen, dass die Leitung nur Teile des Lokschuppengrundstücks entwässert (keine entsprechende Grunddienstbarkeit des Grundstücks bekannt). Als Anschlussleitung des Grundstücks ist dafür keine gesonderte Berücksichtigung im Bebauungsplan erforderlich. Unabhängig davon, ist im nachgeordneten Verfahren eine detailliertere (Vorort)Prüfung vorzunehmen.

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg trifft in ihrem Schreiben vom 20.03.2025 folgende Beurteilung:

„Zur vorliegenden Anfrage sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:

- *Z 3.6 LEP HR – Festlegung von Lübbenau als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum*
- *Z 5.2 LEP HR - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen*
- *Z 2.6 LEP HR – Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte*
- *Z 2.13 LEP HR - Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte*
- *Z 2.14 LEP HR – Einzelhandelsagglomerationen ist entgegenzuwirken*

Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Am ausgewiesenen Standort im Mittelzentrum Lübbenau hat die Kommune große Spielräume für ihre Planungsabsichten, ohne dass Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Soweit die Festsetzung von Einzelhandel in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO und in Baugebieten nach §§ 5 bis 9 BauNVO vorgesehen ist, sind die Ziele Z 2.13 und Z 2.14 LEP HR zu beachten.“

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 Sondergebiet 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. Kon-	Der Bebauungsplan überplant eine lange brachgefallene Immobilie im Siedlungsbereich der Stadt Lübbenau/Spreewald mit einer Nutzung.

Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	B-Plan
versionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.	

Bei dem beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um ein „Zentrum für regionale Erzeugnisse“ mit einem vielfältigen Angebot aus Einzelhandel, Attraktionen, Handwerk und Gastronomie. Diese Bausteine bedingen sich wechselseitig und sollen im Zusammenspiel für eine lange Aufenthaltsdauer der Gäste und eine hohe Auslastung sorgen. Es hat im Wesentlichen touristische Aufgaben und übernimmt keine Versorgungsfunktion des Einzelhandels. Das Verkaufssortiment beschränkt sich im Wesentlichen auf spreewaldtypische Produkte und hebt sich somit vom klassischen Einzelhandel ab. Damit verfügt es nur über eine begrenzte Wettbewerbswirkung, sodass eine sog. „betriebliche Atypik“ vorliegt. Das Vorhaben ist nicht mit einer zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung vergleichbar, was eine Ansiedelung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässt.

Aufgrund des spezialisierten und erlebnisorientierten Angebotes mit thematischer Ausrichtung der Marke „Spreewald“, das zu großem Teil auch aus dem eigenen Handwerk stammen soll, ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und der Versorgung sowohl innerhalb von Lübbenau/Spreewald als auch des Mittelbereiches zu besorgen sind. Folglich führt das Vorhaben weder durch die Lage oder die Größe zu Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Versorgungssystems noch zu wesentlichen Überschreitungen des Verflechtungsbereiches die der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung entgegenstehen würden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Das Vorhaben ist aufgrund der betrieblichen Atypik nicht mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gleichzusetzen. Demnach kann es auch außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Entgegen der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bestehen keine Anhaltspunkte für nachteilige städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen, die durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Die überregional-touristische Ausrichtung des Vorhabens bedingt, dass eine raumordnerisch relevante, regionale Umlenkung von Kundenströmen im Untersuchungsraum zu keinen bzw. nur zu sehr geringen Wettbewerbseffekten in den Bestandsstrukturen führen wird („Der Wochenendeinkauf wird woanders gemacht.“). Städtebaulich relevante Folgewirkungen sind davon nicht abzuleiten. Demnach steht das Vorhaben den o.g. Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans nicht entgegen und es bedarf auch nicht der Festsetzung eines Sondergebietes für einen „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO.

3.2 Ehemaliger Flächennutzungsplanentwurf

In der Stadt Lübbenau/Spreewald bzw. im ehemaligen Amt Lübbenau/Spreewald existiert(e) noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

Das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes für das ehemalige Amt Lübbenau/Spreewald wurde auf Grund der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg am 26. Oktober 2003 nicht weitergeführt. Eine Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Lübbenau/Spreewald ist noch nicht beschlossen worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellungen im späteren Flächennutzungsplan der Stadt Lübbenau/Spreewald an die Festsetzungen des Bebauungspla-

nes angepasst werden. Insoweit wird der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

3.3 Stadtentwicklungskonzepte der Stadt Lübbenau/Spreewald

3.3.1 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 entwickelten Bau- und Nutzungskonzept wurde das Bebauungsplangebiet in drei Schwerpunktbereiche[1] unterteilt

- B-3 - Ehem. Lokschuppen mit Drehscheibe
- V-2.3- Nördlicher Teil des Garagenkomplexes
- O-1 -Südlicher Teil des Garagenkomplexes

In den eigens dafür entwickelten Steckbriefen wurden folgende wesentlichen Entwicklungsoptionen aufgeführt:

[1] B= Bau- und Nutzungskonzept, V= Verkehrskonzept, O=Optionales Flächenkonzept

Abb. 4: Steckbrief B-3 - Ehem. Lokschuppen mit Drehscheibe

STECKBRIEF- B-3 - Ehem. Lok-Schuppen mit Drehscheibe

BESTAND



Luftbild



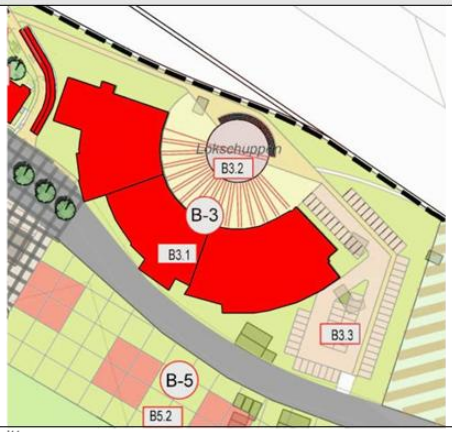
Bestand



Foto: Lokschuppen

- Ehem. Lok-Schuppen ist eines der wichtigsten denkmalgeschützten und markantesten Gebäude des Bahnhofsviertels.
- Gebäude und Umfeld liegen seit der Stilllegung brach und werden nur übergangsweise genutzt (z.B. für Kulturveranstaltungen/Theateraufführungen).
- Hoher Sanierungsaufwand des Gebäudes und der Nebenanlagen
- Erhöhte Immissionsbelastung aufgrund unmittelbarer Lage an der Bahn

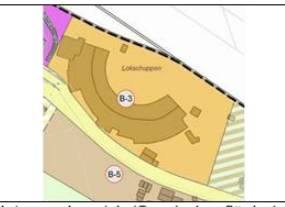
PLANUNG



Ausschnitt



Rahmenplan



Nutzungsbereich (Sonderbaufläche)

- Potenzielle Eignung des Gebäudes für Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Freizeit und Verwaltung
- Eine tw. Nutzung im Zusammenhang mit dem benachbarten Kulturzentrum GLEIS 3 bietet sich an.

Für folgende Gebäudeteile ist ein Umbau / Umnutzung perspektivisch vorgesehen:

- Erwerb des Objektes und Prüfung einer Umnutzung
- Bisherige Nutzungsansätze sehen eine Kombination aus Handel/Dienstleistung und Kultureinrichtung (B3.1) vor
  - Einzelhandelseinrichtung (ca. 3.100 m²)
  - Kunst- und Kurhaus, Markt-, Messe- und Veranstaltungshalle (ca. 1.500 m²)
  - bahnaffine Nutzungen
- Aufwertung und Umnutzung des Umfeldes mit Herstellung eines Parkplatzes (B3.2 u. B3.3)
- Die Auswirkungen durch die großflächige Einzelhandelsentwicklung sind gutachterlich zu prüfen.

Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, mks Architekten- Ingenieure GmbH, Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße“, März 2012

Abb. 5: Steckbrief V-2.3- Nördlicher Teil des Garagenkomplexes

STECKBRIEF- zu V-2.3- Nördlicher Teil des Garagenkomplexes

BESTAND



Luftbild



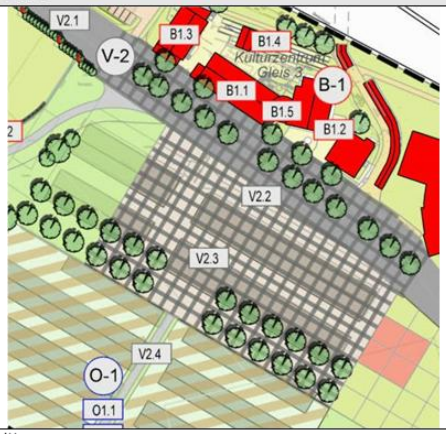
Bestand



Foto: Grünanlage vor Gleis 3

- Tw. mindergenutzte und zukünftig nicht mehr benötigte Garagen
- Gestaltete Grünanlagen vor Kulturzentrum Gleis 3 ohne Aufenthaltsqualität und mit hohem Pflegeaufwand
- Im Lichte der beabsichtigten umgebenden städtebaulichen Entwicklung wird die Prägung des Grundstücks negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben,

PLANUNG



Ausschnitt



Rahmenplan



Nutzungsbereich (Verkehr)

- Platzartige Gestaltung im Bereich der Güterbahnhofsstraße soll sich im daran anschließenden Bereich fortsetzen, um die Aufenthaltsqualität und Freiraumnutzung zu erhöhen.
- Nach Abriss der nicht mehr benötigten Garagen soll eine relativ offene Gestaltung des Platzes eine universelle Nutzbarkeit ermöglichen.
- Zur Abschirmung der (weiterhin bestehenden) südlichen Garagen und zur Vermittlung zum benachbarten „Energiefeld" sollte eine Abpflanzung (z.B. Baumreihe) erfolgen.

Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, mks Architekten- Ingenieure GmbH, Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße", März 2012

Abb. 6: Steckbrief O-1, Südlicher Teil des Garagenkomplexes

STECKBRIEF- O-1 - Südlicher Teil des Garagenkomplexes

BESTAND



Luftbild



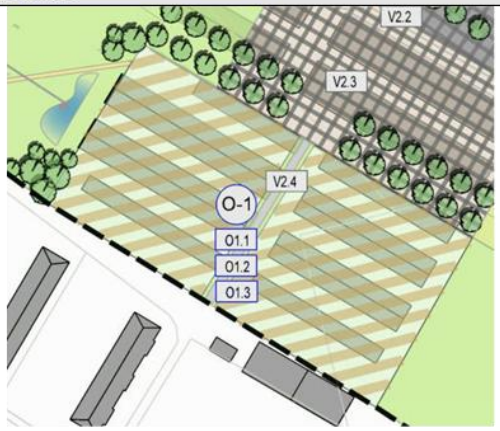
Bestand



Foto: Fußweg durch Garagenkomplex

– Die Garagen befinden sich in einem tw. sanierungsbedürftigen Zustand, werden aber zu großen Teilen genutzt.
– Durch den Garagenkomplex führt eine Rad- und Fußwegeverbindung in das Geschosswohngebiet an der Schillerstraße.
– Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang der Schillerstraße bestehen immissionsschutzrechtliche Nutzungsbeschränkungen.

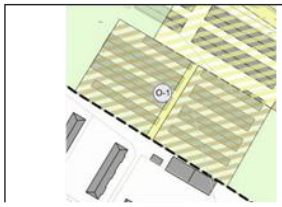
PLANUNG



Ausschnitt



Rahmenplan



Nutzungsbereich (Optionsfläche)

– Potenzielle Eignung der Fläche als Entwicklungsraum für angrenzende Nutzungen des B-5-Gebietes (kleinteiligen Gewerbe-/Handels-/Dienstleistungsstandort mit einzelnen Wohnungen) zur räumlichen Fassung des angrenzenden Platzes oder der L-2- bzw. L-3-Flächen (gestaltete Landschaftsräume)
– Vor Umgestaltung/Umnutzung ist eine Entbehrlichkeitsprüfung (O1.1) und sind Ordnungsmaßnahmen (O1.3) vorzunehmen.

Alternativ:
– Spreewaldtypischer Erlebnishandel/-gastronomie („Spreewaldhof" vgl. „Karls Erdbeerhof" in Mecklenburg Vorpommern) als touristischer Anziehungspunkt
– Standort für soziale Einrichtungen (z.B. Altenpflegeheim)

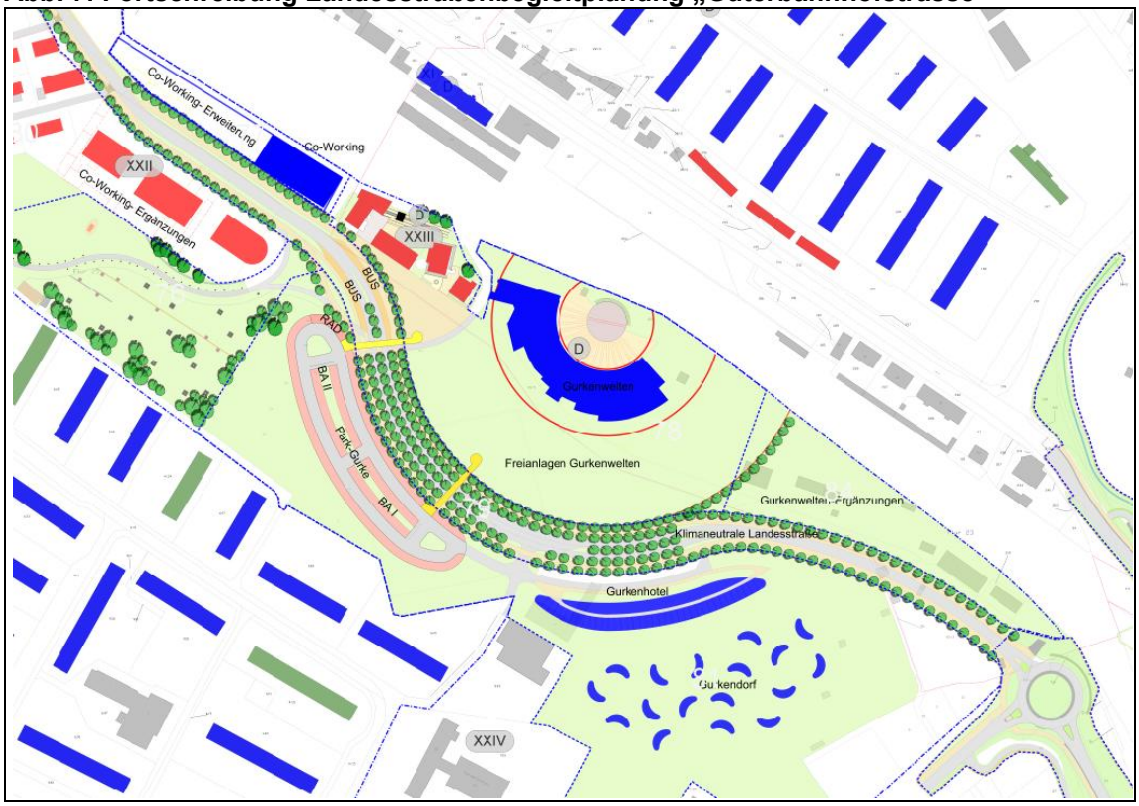
Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, mks Architekten- Ingenieure GmbH, Städtebauliche Begleitplanung des Landesstraßenprojekts „Güterbahnhofstraße", März 2012

Angesichts von konkreten Vorhaben zur Errichtung eines „Coworkingspace" auf einer Bahnbrache neben dem Kulturzentrum „Gleis 3" sowie der Nachnutzungsabsichten des alten Lokschuppens zu einem „Zentrum für Regionale Erzeugnisse" erfolgte im Oktober 2024 die **Fortschreibung der Landesstraßenbegleitplanung „Güterbahnhofstrasse"**.

Ein wesentliches Ergebnis dieser Untersuchung hat gezeigt, dass die neuen Nutzungen mehr unmittelbar angrenzende Entwicklungsmöglichkeiten benötigen. Auch sind Folgenutzungen/-infrastrukturen zu berücksichtigen, wie z.B. ein naheliegendes Beherbergungs- und Stellplatzangebot. Dies erfordert eine Anpassung und Verlegung der planfestgestellten Landesstraße, aber auch eines neuen Flächenmanagements.

Durch den geplanten Wegfall der heutigen Stellplätze und Garagen sowie den zukünftigen besucherintensiven Nutzungen resultiert ein Bedarf von ca. 700 Stellplätzen. Da dieser auf der zur Verfügung stehenden Fläche ebenerdig nicht vollständig untergebracht werden kann und soll (Stadtbild), wird an zentraler Stelle ein straßenbegleitendes Parkhaus für Anwohner und Besucher vorgesehen. Ein positiver Nebeneffekt ist, dass bei dieser Anordnung ein verbesserter Lärmschutz für das südliche Geschosswohngebiet erzielt werden kann.

Abb. 7: Fortschreibung Landesstraßenbegleitplanung „Güterbahnhofstrasse"



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, mks Architekten- Ingenieure GmbH, Fortschreibung der Landesstraßenbegleitplanung „Güterbahnhofstrasse", Oktober 2024

Bzgl. der Weiterverfolgung der darin vorgesehenen funktionell-gestalterischen Ziele siehe Kap. 4.3.1)

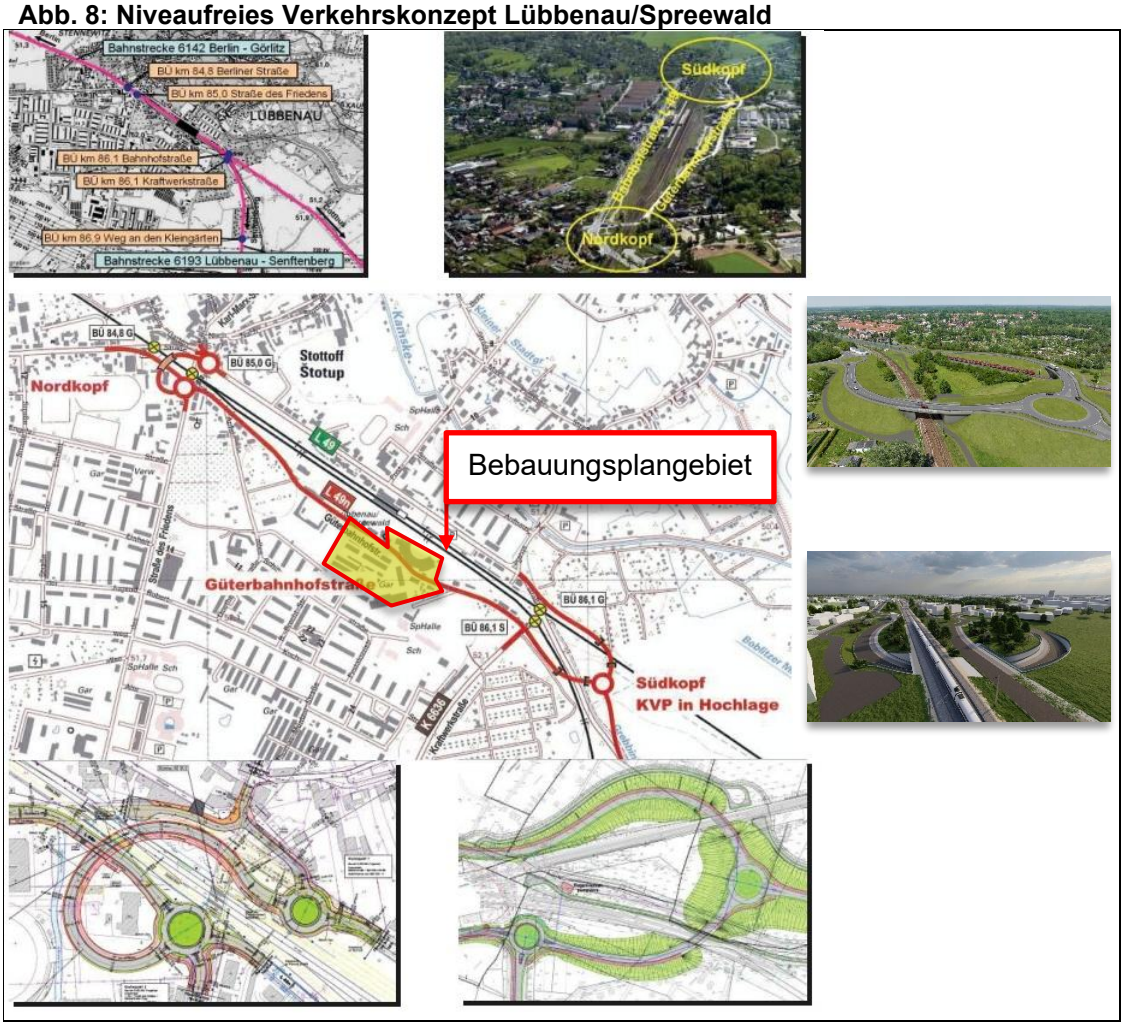
3.3.2 Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald (NVK)

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 bzw. in Realisierung:

- Unterführung der Bahntrasse am Nordkopf mit Ausbildung zweier Kreisverkehre an den unmittelbar angrenzenden Altstadt- und Neustadtknoten
- Überführungen der Bahntrassen am Südkopf mittels Hochkreisel

- Umverlegung der Landesstraße L 49 von der Bahnhofstraße auf die Güterbahnhofstraße

Abb. 8: 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

Am 17. März 2023 wurde der Planfeststellungsbeschluss rechtskräftig, so dass am 18. Juli 2023 der feierliche Spatenstich für der Baustart erfolgen konnte.

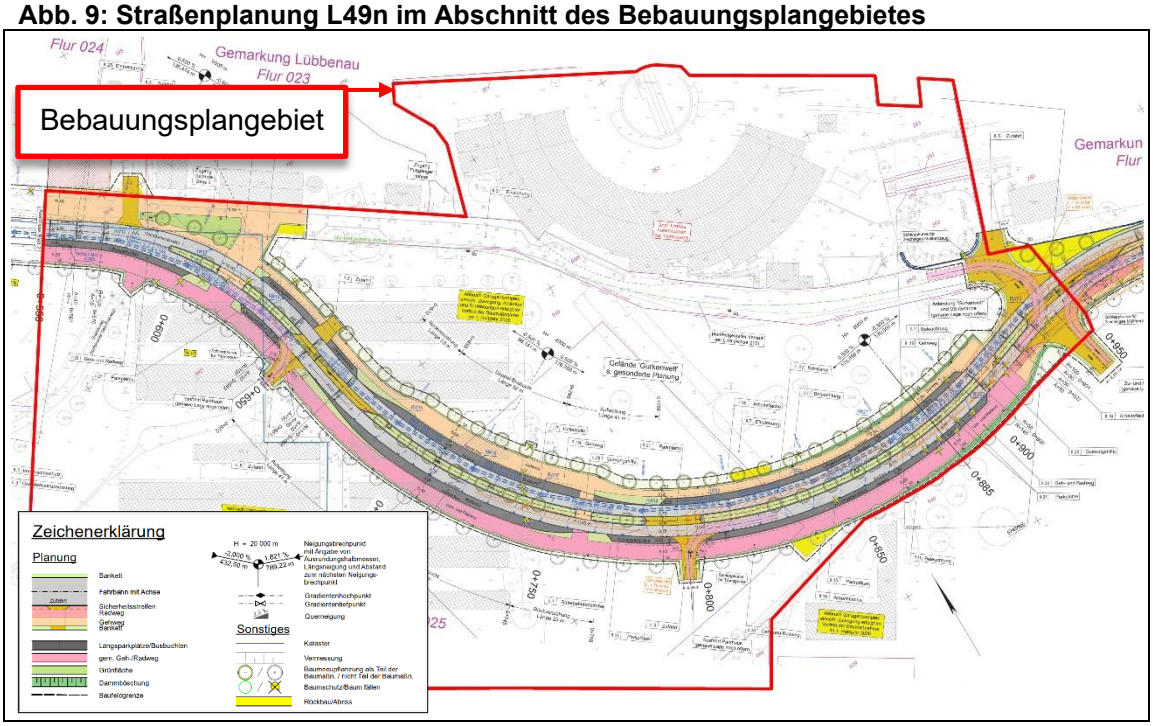
Der im Planfeststellungsverfahren verfolgte Straßenverlauf der L 49n entsprach in weiten Teilen der heutigen Güterbahnhofstraße, d.h. er führte unmittelbar vor dem Lokschuppen und dem GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau entlang. Damit schränkt man die städtebaulich erwünschte platzartige Gestaltung dieses zentralen Bereiches zwischen Alt- und Neustadt deutlich ein. Auch beschneidet man damit die einzig mögliche Entwicklungsrichtung des Lokschuppens nach Süden erheblich.

Aus dem Grund erfolgt aktuell eine Umplanung der Planfeststellungunterlage in diesem Bereich und bedarf eines neuen Beschlusses.

Dafür wurden drei Varianten erarbeitet, die sich vor allem in dem Umfahrungsradius um den Lokschuppen unterscheiden. Die nunmehr weiterverfolgte Variante sieht den mittleren Radius vor.

Im Abschnitt des Bebauungsplangebietes sieht die aktuelle Straßenplanung folgende Gestaltung vor:

Abb. 9: Straßenplanung L49n im Abschnitt des Bebauungsplangebietes



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, proVIA Ingenieurbüro f. Verkehrsanlagen GmbH, II- Umverlegung Güterbahnhofstraße Nachtrag zum Planfeststellungsbeschluss vom 14.12.2022 (Lübbenau, 02.02.2026, Ansicht gedreht) und eigene Darstellung

Die Beteiligung der überarbeiteten Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 08.04.2026 bis einschließlich 07.05.2026 sowohl durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung der Stadt Lübbenau/Spreewald als auch durch Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt und des Landesamts für Bauen und Verkehr (LBV).

Die Grenze des planfestgestellten Bereiches wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

3.4 Weitere für den Bebauungsplan relevante Konzepte

3.4.1 Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lübbenau/ Spreewald

Im aktuellen **Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lübbenau/ Spreewald** (August 2024) zählt der Übergangsbereich zwischen Altstadt und Neustadt (Bahnhofsviertel, Verbindungsscharnier) zu den räumlichen Schwerpunkten der Stadtentwicklung. Hierzu heißt es:

„Das Ziel der Entwicklung ist es, das Bahnhofsviertel nicht nur angesichts seiner Lage geographisch-räumlich, sondern funktional als Verbindungsscharnier zu etablieren, welches das Zusammenwachsen von Alt- und Neustadt fördert. Dieses Ziel wird auf zwei Wegen verfolgt:

Erstens werden infrastrukturelle Maßnahmen durchgeführt, die die Anbindung der Stadtteile an das Bahnhofsviertel und die Verbindung zwischen der Alt- und Neustadt verbessern.

Hierbei gilt es, die trennende Wirkung der Bahnanlagen sowie der parallel geführten Landesstraße L 49 zu verringern, zu überwinden und die beiden Stadtteile Alt- und Neustadt miteinander zu verknüpfen. (…).

Zweitens werden im Bahnhofsgebiet gezielt der Leerstand in erhaltenswerten Gebäuden sowie Brachflächen beseitigt und einer neuen Nutzung zugeführt. Insbesondere soll der alte Lokschuppen nach Sanierung zu einem Zentrum für regionale Erzeugnisse (Gurkenwelten) entwickelt werden.

Dieses Projekt bildet einen modernen Marktplatz für die traditionellen Unternehmen der Region. Die im Bahnhofsviertel umgesetzten Maßnahmen sprechen idealerweise Bewohner und Besucher aus unterschiedlichen Stadtteilen und Regionen an. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage lässt Nachfrage erwarten. Die historischen Gebäude in Zusammenhang mit den Maßnahmen stiften Identität mit der Stadt, der Stadthistorie und der Region.

Durch die Ansiedlung zentrumsrelevanter Funktionen in den Bereichen Freizeit, Erholung und Kultur erhält das Bahnhofsviertel zunehmend ein eigenes Profil. Über die Sanierung und Nachnutzung vorhandener Altgebäude, vor allem des denkmalgeschützten Lokschuppens, hinaus, gilt es zukünftig, die freien Flächen entlang der zukünftigen Landesstraße L 49n (Güterbahnhofstraße) städtebaulich neu zu ordnen. Neben Grünanlagen werden auch für bauliche Nutzungen (z.B. Gewerbe) Potenziale gesehen, speziell mit der neuen Linienführung der Landestraße. In der „Städtebaulichen Begleitplanung des Landesstraßenprojekts Güterbahnhofstraße" wurden die Entwicklungspotenziale ermittelt und flankierende Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Auf den ehemaligen Brachflächen der Bahn wurde das Baurecht für die Schaffung dieses Co-Working-Gebäudes geschaffen. Die jüngsten Entwicklungen machen die Anpassung der planfestgestellten Landesstraßenverlegung erforderlich. Sowohl der Co-Working-Bereich als auch das Zentrum für regionale Produkte erfordern mehr unmittelbare angrenzende Freiflächen. So wird die Landesstraße zum einen vor dem Co-Working-Bereich nach Süden verschoben und vor dem Lokschuppen in einem weiten Bogen um diesen herumgeführt. Südlich der neuen Landesstraße könnte als Ergänzung der Gurkenwelten (wie bei den Spreewelten) ein attraktives und hochwertiges Hotel entstehen. Des Weiteren soll ein zentrales Parkhaus errichtet werden, das zum einen die weggefallenen Stellplätze (Park+Ride) kompensiert, den Stellplatzbedarf des Gleis 3, der bunten Bühne, des Co-Working, der Gurkenwelten und des Hotels nachweist. Weiterhin sollten für die angrenzenden Quartiere Stellplätze nachgewiesen werden, die die Elektromobilität im Mietwohnungsbau fördern. Auch der weggefallene Garagenstandort erfordert eine angemessene Kompensation von Stellplätzen."

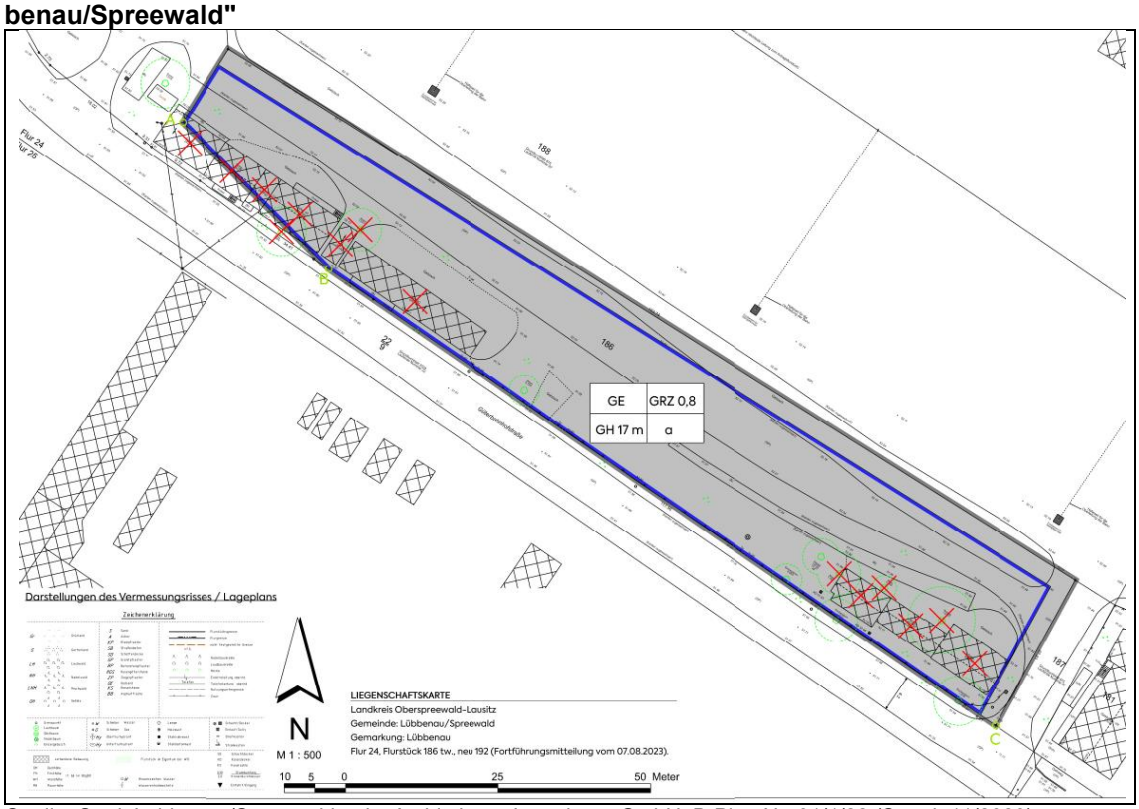
3.4.2 Bebauungsplan Nr. 01/1/22 „Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald"

Am nordwestlichen Geltungsbereich grenzt der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 01/1/22 „Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald" an. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einem langjährig brachliegende Bahn-/ Gewerbegrundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Coworkingspace" zu schaffen. Auf vier Geschossen sollen 150 Co-Working Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auf dem dafür bestimmten Gewerbegebiet wurden folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8,
- maximale Höhe baulicher Anlagen von 17 m,
- abweichende Bauweise für Gebäudelänge von über 50 m.

Abb. 10: Angrenzender B-Plan Nr. 01/1/22 „Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald"



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, mks Architekten- Ingenieure GmbH, B-Plan Nr. 01/1/22 (Stand: 11/2023)

3.5 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 im Bereich des Lockschuppens 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.

Die DB AG - DB Immobilien informiert im Schreiben vom 10.04.2025 darüber:

„Im Bereich des Bebauungsplanes werden Teilflächen des Flurstückes 250 der Flur 23 in der Gemarkung Lübbenau überplant, welches sich im Eigentum der DB AG befindet.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen

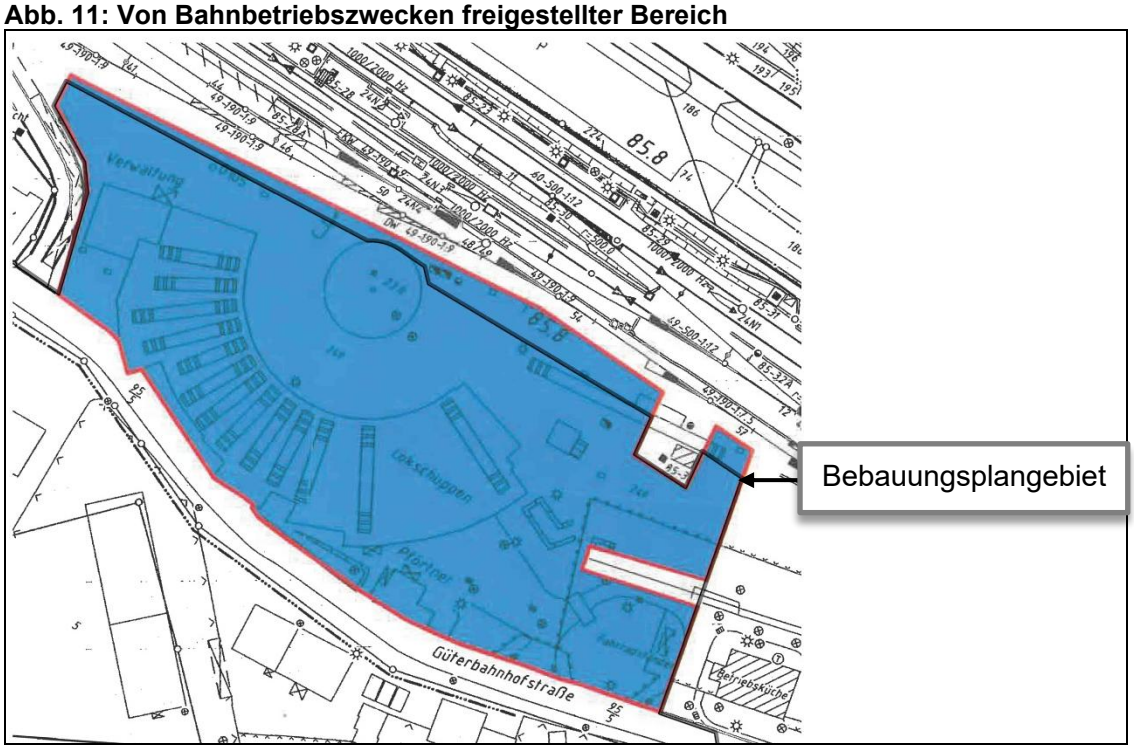
unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Im Geltungsbereich liegen ehem. Bahnflächen (Flurstücke 263 und 251 Flur 23 Gemarkung Lübbenau), die ggf. nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Wir bitten hierzu das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) am Verfahren zu beteiligen.

Das bestehende Wegerecht auf Flurstück 187 muss weiterhin bestehen bleiben. Dies stellt die einzige Möglichkeit dar, die Abstellanlage sowie die Baustelleneinrichtungsfläche mit Straßenfahrzeugen zu erreichen. Eine Aufrechterhaltung dieses Wegerechts ist sowohl für die Maßnahme InvKG Nr. 5 (Abstellanlage Bhf. Lübbenau) als auch für die Maßnahme InvKG Nr. 6 (Ausbaustrecke Lübbenau bis Cottbus) zwingend erforderlich."

Für eine Überplanung des ehemaligen Flurstücks 249 (heute unterteilt in: 261, 262, 263) mit einer anderen Nutzung und ein Zurückfallen in die kommunale Planungshoheit hat die DB Netz AG, vertreten durch die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Region Ost, mit Schreiben vom 14.12.2016 einen Antrag auf Freistellung von den Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (§ 23 AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt als zuständiger Behörde gestellt.

Abb. 11: Von Bahnbetriebszwecken freigestellter Bereich



Quelle: Anlage (Auszug) des Bescheides des Eisenbahn-Bundesamtes vom 25.07.2017 und eigene Darstellung

Die Freistellung der Fläche erfolgte mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 25.07.2017. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endete die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wurde und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung überging.

Für eine bessere zusammenhängende Grundstücksnutzung ist es erforderlich, die nicht davon betroffenen Flurstücke 250 (tw.), 251 und 252 auch noch freizustellen (s. Kap. 5.1.2 und 5.5.3).

Damit kollidiert der Bebauungsplan nicht mit höherrangigem Recht und darf als Satzung beschlossen werden. Der im Bebauungsplan liegende Teil der Bahnanlage (Lokschuppen) ist mittlerweile im Eigentum der Spreewelten.

Seit der Freistellung des ehemaligen Bahngrundstückes handelt es sich, wie der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes, 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.

Das o.g. Flurstück 187 befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Es grenzt unmittelbar an eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an, so dass das bestehende Wegerecht weiterhin gewährleistet werden kann.

Für den geplanten Straßenverlauf der L 49n liegt ein Planfeststellungsbeschluss vom 17. März 2023 vor, der im Bereich des Bebauungsplangebietes durch ein aktuelles Planfeststellungsverfahren geändert wird (s. Kap. 3.3.2).

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche rechtskräftige Bauleitplanung vor.

Der Bebauungsplan soll im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

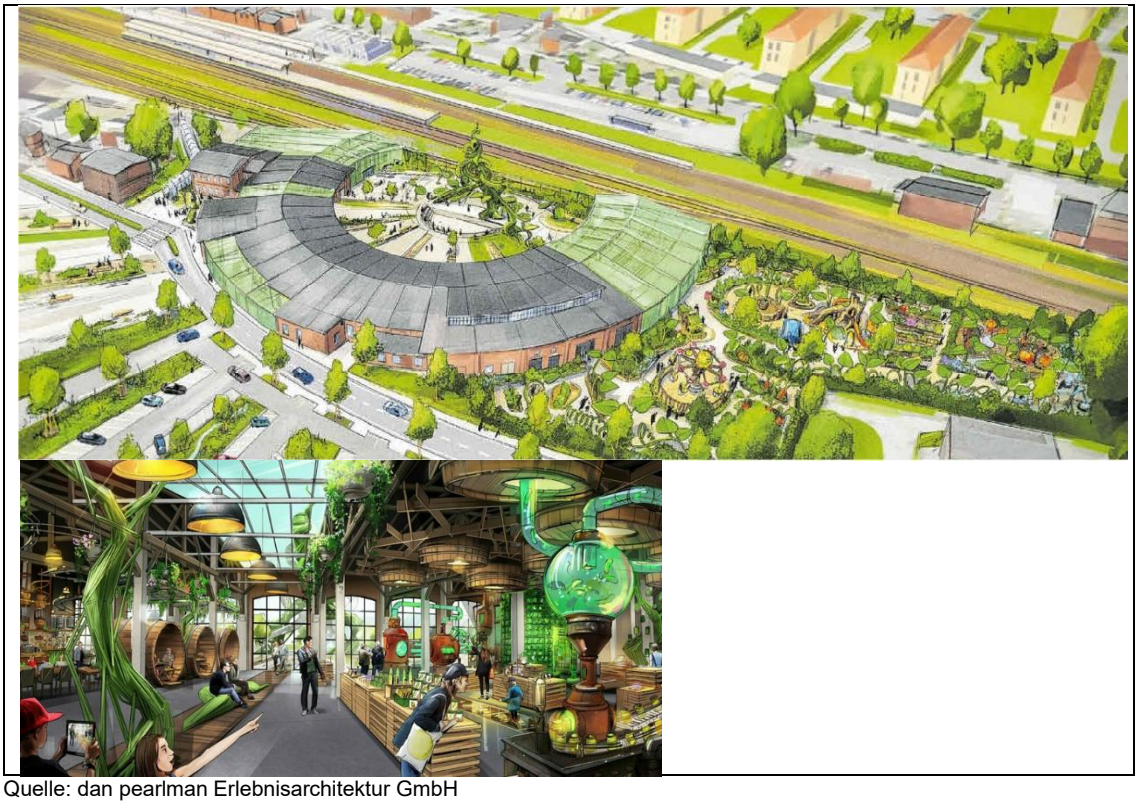
Seit der Wiederbelebung der ehemaligen Bahngebäude zur Kulturinsel „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenau“ hat ein spürbarer Entwicklungsschub eingesetzt. Unterstützt durch Umfeldmaßnahmen (insbesondere Energiefeld) wurde durch die intensive Nutzung der Gebäude ein kleiner innerstädtischer „Mittelpunkt“ geschaffen, von dem weitere Impulse ausstrahlen. Auf der nordwestlich angrenzenden Bahnbrachfläche steht das Projekt „Coworkingspace“ (s. Kap. 3.4.2) vor dem Baubeginn. Als nächstes gilt es die weiteren Planungsschritte zur Reaktivierung des ehem. Lokschuppens und der ehem. HO-Gaststätte „Turbine“ fortzusetzen. Durch die voranschreitende Realisierung des niveaufreien Verkehrskonzepts Lübbenau/Spreewald rücken diese Projekte zusehends auch in zeitlichen Fokus der Umsetzung.

4.1 Vorhaben

Unter Zuhilfenahme von Fördermitteln für den Strukturwandel in der Lausitz soll auf dem Grundstück des denkmalgeschützten Lokschuppens und dessen Umfeld das touristische Großprojekt eines „Zentrums für regionale Erzeugnisse“ realisiert werden.

Im Gebäudekomplex werden dafür zwei Besucherbereiche mit Bezug zum Spreewald und in Kooperationen mit lokalen Anbietern vorgesehen. Unter Einbeziehung des Außengeländes werden neben einer Erlebnisgastronomie, einer Markthalle auch eine „Gurkenakademie" mit Eventküche, Veranstaltungsraum, Manufaktur sowie Spielbereiche geplant.

Abb. 12: Animation zu den Gurkenwelten



Quelle: dan pearlman Erlebnisarchitektur GmbH

Die aktuelle Planüberlegungen rechnen damit, dass von den etwa 6 Millionen Spreewald- Besuchern im Jahr, mindestsens 300.000 Gäste die neue Erlebniswelt besuchen. Dafür werden etwa 120 -150 neue Arbeitsplätze insbesondere in den Bereichen IT, Marketing und Botanik erwartet.

4.2 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im Bereich des Lokschuppens wird im Wesentlichen durch das Denkmal und die Zulässigkeiten gem. BbgDSchG bestimmt. Alle An-, Um- und Neubauten dürfen das Denkmal nicht beeinträchtigen und unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnis der uDB im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Als Ort des Geschehens („Zentrums für regionale Erzeugnisse“) sollte das Nutzungsspektrum der Gebäude und Außenanlagen die Hauptnutzungen ermöglichen.

Anders verhält es sich mit dem Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dort liegt der Schwerpunkt auf den, dem „Zentrum für regionale Erzeugnisse“ dienende Einrichtungen und Anlagen. Mit dem Wegfall des Garagenkomplexes und der anderen Stellplätze im Umfeld sollen dort auch die bisher stattgefundenen Nutzungen kompensiert werden. Hierzu zählen Lager, Werkstätten aber auch Parkmöglichkeiten. Ein neues straßenbegleitendes Parkhaus kann diese Nutzungen vereinen und der Stadtmitte einen urbaneren Charakter verleihen.

Als zukünftige Ergänzung der anstehenden Entwicklungen um die Güterbahnhofstraße wird im Umfeld des B-Plangebietes eine Beherbergungsstätte mitbedacht, die den Bereich zu einem späteren Zeitpunkt erweitern könnte. Auch eine eventuelle Erweiterung der Co-Working Nutzung wäre eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit im Umfeld des B-Planes, die für die Belegung des entstehenden Parkhauses mitbedacht wird.

Die Freiflächenstruktur greift die vorhandenen grünordnerischen Besonderheiten, wie das Energiefeld sowie die Lindenallee auf.

4.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Aufgrund der Vorhaben im Zuge des Niveaufreien Verkehrskonzeptes und des z.T. desolaten Zustandes ist eine komplexe Erneuerung/ Umverlegung vorgesehen.

4.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Güterbahnhofstraße. Im Zuge der Realisierung des Niveaufreien Verkehrskonzepts wird sie die Funktion der Bahnhofstraße übernehmen und den neuen Verlauf der Landesstraße L 49n markieren. Dazu und zum Erfordernis einer Trassenumverlegung im Bereich des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 3.3.2 verwiesen.

Es wird beabsichtigt, die verkehrstechnische Straßenplanung (s. Abb. 9) an die städtebauliche Gestaltung der Fortschreibung der Landesstraßenbegleitplanung „Güterbahnhofstrasse“ (s. Abb. 7) anzupassen.

Darin werden folgende funktionell-gestalterischen Schwerpunkte gesetzt:

Spreewaldplatz

Im Kreuzungsbereich der L49n und der innerörtlichen Fußwegeachse zwischen Alt- und Neustadt (Energieweg - Bahnunterführung – Poststraße) soll vor dem Kulturhof und des zukünftigen „Zentrum für regionale Erzeugnisse“ ein zentraler Platz die neue Mitte Lübbenaus verdeutlichen. Die Gestaltung muss den unterschiedlichen Ansprüchen der Verkehrsteilnehmer (Pkw, Bus, Radfahrer, Fußgänger) möglichst gleichberechtigt Rechnung tragen soll. Als kleiner Verkehrsknoten muss er nicht nur die unterschiedlichen Verkehrsarten miteinander logistisch verknüpfen, sondern auch über eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität verfügen.

Straßenraum

Einen urbanen Charakter mit prägnanten Spreewaldelementen soll auch die L49n zwischen o.g. Platz und dem neuen östlichen Stadteingang (Kreisverkehr) haben. Dafür werden schmale, durch Grünstreifen voneinander getrennte Fahrspuren, breitere Fuß- und Radwege mit Überquerungsinseln sowie eine mit Bäumen überschirmte alleeartigen Bepflanzung vorgesehen.

Parkhaus

Aufgrund des Wegfalls der Garagen und der vorhandenen sowie neuen touristischen und gewerblichen Einrichtungen wird ein hohes Stellplatzaufkommen erwartet. Der zukünftige Bedarf resultiert zu einem Großteil aus den neuen Angeboten (Zentrum für regionale Produkte „Gurkenwelten", Beherbergungseinrichtung „Hotel Gurkenwelten". Für beide Einrichtungen sollten ca. 520 Besucher- und Mitarbeiterstellplätze zugrunde gelegt werden, was etwa der Hälfte des ermittelten Gesamtbedarfes von ca. 1.025 Stellplätze entspricht. Durch eine Mehrfachnutzung lässt sich dieser Wert um ca. 35 Prozent reduzieren.

Zur Unterbringung dieses erheblichen Stellplatzbedarfes wird südlich des o.g. Platzes und dem Verlauf der L49n folgend, ein neues Parkhaus für Kfz und Fahrräder vorgesehen.

Im aktuellen Gestaltungskonzept der Fortschreibung der Landesstraßenbegleitplanung „Güterbahnhofstrasse" erfolgt die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Parkhaus über eine separate Einmündung von der L49n. Dafür ist im Einmündungsbereich der L49n eine Einfädel- und eine Abbiegespur zu berücksichtigen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über den Leitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübbenau – Luckau (SÜLL).

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung wird über den Leitungsbestand des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) gewährleistet.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

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 (vergleichbaren) Gewerbegebiet mit bis zu 3 Vollgeschossen eine Löschwasserversorgung von 96 $m^3 \times h^{-1}$ (entspricht 1.600 l x 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 und geplanten Hydranten eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

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, Wasserversor-

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

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

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).

Darüber hinaus ist die teilweise Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb der Zone III des Schutzgebietes der Wasserfassung für das Wasserwerk Lübbenau/Spreewald zu berücksichtigen. Durch eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan erfolgt ein unmittelbarer Bezug auf die geltenden Vorschriften der Verordnung sowie den damit verbundenen Maßgaben und Anforderungen für den Vollzug des Bebauungsplanes bzw. für eine städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen.

Bezüglich der Lage in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes wird auf die Ausführungen im Kap. 4.4.6 verwiesen.

Für das Projekt „Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald - Beseitigung von Bahnübergängen" wurde von der iPP HYDRO CONSULT GmbH im Auftrag der Stadt Lübbenau/Spreewald ein bauzeitliches Entwässerungskonzept mit Datum vom 19.10.2018 erarbeitet. Darin steht u.a.: „*Aufgrund der in Abschnitt 3.3 dargestellten Verhältnisse ist eine Versickerung bei den vorliegenden geringen Flurabständen nicht möglich. Entsprechend wird für das vorliegende Konzept von einer Einleitung in Oberflächengewässer ausgegangen. (…) Bei der Nutzung von der zu erstellenden Regenwasserleitung innerhalb der Güterbahnhofstraße als Ableitung und ergibt sich aus den angegebenen Daten (DN500, Gefälle 0,2%, Sohlrauigkeit mit 1 mm geschätzt) aus der Planung ein maximaler Abfluss von circa 190 l/s über die Regenwasserleitung."*

Daraus ist ersichtlich, dass aufgrund des geringen Flurabstandes eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich ist und somit eine Ableitung über einen Regenwasserkanal in die Vorflut (Grebbinfließ) notwendig wird. Im Zuge des Umbaus der Güterbahnhofstraße erfolgt die Verlegung eines Regenwasserkanals in den neuen Straßenverlauf. Die Sammlung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers in diesen Regenwasserkanal sowie eine Interimslösung (bis zur Fertigstellung des RW-Kanals) wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem jeweiligen Vorhabenträger geregelt. Aufgrund der festgesetzten Baufelder und der zusätzlichen Möglichkeit der Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Regelungen der BauNVO, ist das Einbringen von Nebenanlagen zur Regenwasserrückhaltung, Rigolen o.ä. auf dem Grundstück per B-Plan baurechtlich ermöglicht. Damit bedarf es im B-Plan keiner weiteren Festsetzungen bezüglich Niederschlagsentwässerungsmaßnahmen.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen. Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung. Der zuletzt Genannte ist mit breitbandiger Datenaustauschmöglichkeit verfügbar.

(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der gesamte Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Auf Grund der o. g. Rechtslage in Verbindung mit dem Planungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes ist Folgendes zu berücksichtigen:

Für das Bebauungsplangebiet besteht bisher Baurecht nach § 34 BauGB aufgrund der Brachflächenprägung und der Innenbereichslage. Auch erfüllt es die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

In beiden Fällen werden Eingriffe in Natur und Landschaft den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für diese ist zwar keine Umweltprüfung/Umweltbericht und keine Eingriffsregelung erforderlich, jedoch sind auch dort überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu treffen.

Trotz der Vorteile des damit verbundenen beschleunigten Verfahrens, bleibt es der Gemeinde freigestellt, einen Bebauungsplan im Standardverfahren, d.h. nach den allgemeinen Verfahrensvorschriften mit einer Umweltprüfung durchzuführen. Die Wahl des Regelverfahrens erscheint im vorliegenden Fall sinnvoll, um die komplexen Problemlagen zu bewältigen, die eine umfassende Ermittlung betroffener Belange und intensive Abstimmungsprozesse mit Trägern öffentlicher Belange erfordern.

Die Umweltprüfung / Eingriffsregelung widmet sich somit der Frage, inwieweit aus den Festsetzungen des hier gegenständlichen Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen in Folge zusätzlicher Eingriffe resultieren können.

Parallel zur Umweltprüfung und nicht der Abwägung unterliegend wird auch untersucht, inwieweit durch das städtebauliche Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Die Prüfung erfolgt an Hand des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets des Naturschutzrechts, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist. Zum gehölzschutzrechtlichen Zustimmungsverfahren siehe Kap. 4.4.5.

4.4.2 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- der räumliche Umgriff erfasst ein ehemals intensiv bebautes Gebiet (Hauptvermeidungsansatz),
- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten (überwiegend bebauten) Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Umgestaltungs- und Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsanlagen sowie die Gebäude- und Stellplatzanordnung vermindert Immissionsbelastung für

die angrenzende Wohnbebauung (Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung),

- Erhaltung von prägnanten Bäumen (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Tw. Reduzierung der Versiegelung gegenüber der früheren Bebauung (Schutzgut Flora/ Fauna, Boden, Wasser),
- Erhalt von wertvollen Grünstrukturen (u.a. Lindenallee, Energiefeld) zur Sicherung der dort vorhandenen Tier- und Pflanzenlebensräume, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur lokalklimatischen Regulierung ((Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft/Lärm) und der Ortsbildprägung (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild).

4.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung richtet sich in diesem Verfahren nach § 1a Abs. 3 BauGB sowie den in Kap. 4.4.1 dargestellten Zusammenhängen zu § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die planseitigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan (neu) vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die

- Neuversiegelungen und damit den Verlust als Retentionsraum, als Vegetationsstandort und als Lebensraum,
- Gehölzbeseitigungen gemäß Kap. 4.4.5,

sowie in geringem Umfang

- die Veränderungen des Landschaftsbildes.

Parallel zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht.

Die sich aus dem Umweltbericht mit Behandlung der Eingriffsregelung ergebenden Kompensationen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Bzgl. der Kompensation insbesondere für die planbedingte Mehrversiegelung werden im Bebauungsplan folgende Neuanpflanzungen festgesetzt:

- Lückenpflanzungen zur Vervollständigung der Lindenallee,
- Anpflanzungen auf den Baugrundstücksflächen, die im Verhältnis zur Versiegelung (GRZ) stehen, unter Berücksichtigung / Anrechnung mit dem zu erhaltenden Baumbestand erfolgen kann,
- Baumanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

4.4.4 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.

Im Schreiben vom 26.03.2025 gibt die untere Naturschutzbehörde folgende Hinweise: *„Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten zu rechnen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können Brutvögel, Reptilien und ggf. Fledermäuse als besonders und zum Teil streng geschützte Arten betroffen sein. Hierzu zählen vor allem Beeinträchtigungen von Gehölzen, Abriss- oder Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden sowie Bauarbeiten in Gleisnähe. Zur Beurteilung des Vorliegens der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesna-*

turschutzgesetz (BNatSchG) ist folglich die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages mit der Erfassung aller vorkommenden relevanten Arten im Plangebiet sowie im Umfeld erforderlich."

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Anhand der o.g. Hinweise und der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurden darin insbesondere die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien (hier: Zauneidechse) genauer untersucht.

Unter Berücksichtigung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde im Schreiben vom 26.03.2025 sieht der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zusammenfassend folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor:

„ASB 1: Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch Fachkundige zu überprüfen.

ASB 2: Insektenfreundliche Beleuchtung

Im o.g. Schreiben 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.

ASB 3: Vermeidung von Vogelschlag

Im o.g. Schreiben weist die uNB darauf hin: „*Sofern großflächige Verglasungen an Gebäuden und Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu beachten."* Die drei effektivsten Vermeidungsmaßnahmen sind Glasverzicht, halbtransparente Materialien und flächige hochwirksame Vogelschutzmarkierungen. Entsprechende fachlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind für Bauvorhaben planerisch zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Maßnahmen und Nachweise sind in Abstimmung mit der uNB im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu planen und zu realisieren.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen können aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem stehen sie im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung (Ermittlung der am besten geeigneten Standorte).

Es ist beabsichtigt, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) mit dem Vorhabensträger auch bzgl. der Vermeidungs-/ Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Damit wird gewährleistet, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

4.4.5 Gehölzschutz

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

In § 5 Abs. 1 der GehölzschVO heißt es unter "Zulässige Handlungen": *„Die Verbote des § 4 gelten nicht für nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Maßnahmen des Gehölzschutzes oder die Regelungen des § 7 berücksichtigt worden sind."*

Im Rahmen der Umweltprüfung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, bei der die Maßnahmen des Gehölzschutzes berücksichtigt werden. Insofern werden alle durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes potenziell vorbereiteten Eingriffe in Gehölze betrachtet. Kein potenzieller Eingriff wird auf den festgesetzten Grünflächen vorbereitet oder wenn die nach GehölzSchVO LK OSL geschützte Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden.

Planbedingte Eingriffe beziehen sich im Wesentlichen auf die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und auf die (planfestgestellten) Verkehrsfläche.

Bzgl. der Eingriffe im Zuge der Umverlegung der Landesstraße L49n erfolgt eine separate Eingriffsregelung innerhalb des dafür durchgeführten Planfeststellungsverfahrens. Dort werden Neuanpflanzungen als Ersatz bzw. als Kompensation innerhalb des geplanten Straßenraumes vorgesehen. Durch eine nachrichtliche Übernahme der Planfeststellungsgrenze i.V.m. einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird dieser Belang im vorliegenden Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden außerhalb des geplanten Straßenraumes 25 gem. § 2 GehölzSchVO LK OSL geschützte Gehölze erfasst und ein Ersatzbedarf von 32 Bäumen ermittelt.

Dieser Ersatzbedarf soll durch im Bebauungsplan festgesetzte Neuanpflanzungen entlang der Lindenallee und auf den Baugrundstücken der Sondergebiete SO 1 und SO 2 (1 Baum/ 500 m² Grundstücksfläche) kompensiert werden.

4.4.6 Wasserschutzgebiet

Aufgrund der teilweisen Lage des B-Plangeltungsbereiches innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Lübbenau/Spreewald bestehen gemäß VO Lübbenau/ Spreewald Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen.

Durch eine nachrichtliche Übernahme der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Lübbenau/Spreewald im Bebauungsplan erfolgt ein unmittelbarer Bezug auf die geltenden Vorschriften der Verordnung sowie den damit verbundenen Maßgaben und Anforderungen für den Vollzug des Bebauungsplanes bzw. für eine städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen. Bzgl. des Umgangs mit dem Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet wird auf Kap.4.4.6 verwiesen.

4.4.7 Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde informiert im Schreiben vom 26.03.2025 darüber:

„Folgende Denkmale befinden sich gemäß § 2 Absatz 3 BbgDSchG im Umgebungsschutz:

- *Bahnhof Lübbenau mit Empfangsgebäude, Lokomotivschuppen und Drehscheibe, Wasserturm sowie Portalkran über Achssenke*

Die 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. (…)

Es ist sicherzustellen, dass das Denkmal durch das Vorhaben in seiner Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt wird.

Maßnahmen, die das Denkmal unmittelbar und auch seine Umgebung betreffen, bedürfen gern. § 9 Abs.' 1 und 2 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. 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.

Eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist dringendst und frühzeitig erforderlich.

Bodendenkmalpflege

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

Ich weise jedoch darauf hin, dass grundsätzlich im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden können. 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.*

Die bauausführenden Firmen sind nachweislich (Bautagebuch) über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten."

Von den o.g. Baudenkmalen liegt der Lokschuppen innerhalb des Bebauungsplangebiets und wird entsprechend nachrichtlich übernommen.

Bzgl. des Umgebungsschutzes wird auf die Verfahrensweise im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 01/1/22 „Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald" abgestellt. Dazu 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.

4.4.8 Altlasten/ Altlastenverdacht

Durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde im Schreiben vom 26.03.2025 folgende Hinweise gegeben:

„Altlastenauskunft:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nachfolgend aufgeführte Grundstück, für das im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg folgende Fachinformationen erfasst sind:

ortsübliche Bezeichnung:	*Bahnhof Lübbenau, Gleis 19, Triebfahrzeugeinsatzstelle*
Registriernummer:	*0118661060*
*Art der AA, des AS u. SSBV**	*Festgestellte Altlast-Altstandort*
Gemarkung:	*Lübbenau*
Flur:	*23*
Flurstück:	*263; 261; 262*
Ostwert:	*428555*
Nordwert:	*5746080*
	Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 33N

**AA - Altablagerung AS - Altstandort, SSBV - stofflich schädliche Bodenveränderung*

Laut Gutachten ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden zu rechnen. Im Besonderen sind Schwermetalle, Pestizide, Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) zu erwarten.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Grundwassermessstellen, die nicht beschädigt, überbaut oder beseitigt werden dürfen.

Die in der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorhandenen Untersuchungsberichte zur Altlastenerkundung/Gutachten können gern vor Ort eingesehen werden. (…).“

Die Flurstücke 261 und 262 grenzen an den Bebauungsplangeltungsbereich. Das Flurstück 263 wird im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (s. Kap. 5.4.1).

4.4.9 Kampfmittel

Das SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung des Landkreises (Schreiben vom 26.03.2025) teilt mit: „*Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 10. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 6/2024 im Maßstab 1:100.000 wurde für das oben genannten Vorhaben keine Belastung festgestellt.*

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.“

4.4.10 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

Die geplanten Sondergebiete entsprechen vom Schutzstatus her im Wesentlichen dem Bestand nach § 34 BauGB und der umgebenden Bebauung (Kultur, Freizeit, Gewerbe), so dass keine erheblichen neuen Nutzungs-/ Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und in den Sondergebieten 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 vergleichbare 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 für das nächstgelegene südliche Wohngebiet (Schillerstraße) folgende Geräuschpegel angegeben:

Tab. 2: Beurteilungspegel der Geräusche aus den Sondergebieten

	Geräuschpegel im Allgemeinen Wohngebiet
Sondergebiet 1 (ca. 2,2 ha, ca. 110 m)	45- 50 dB
Sondergebiet 2 (ca. 1,3 ha, ca. 15 m)	ca. 55 dB
Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Tag/ Nacht)	*55/ 40dB (A)*

Die Orientierungswerte im Wohngebiet werden durch den vom Besucherverkehr maßgeblich berührten Sondergebiet 1 nahezu eingehalten. Durch das dazwischenliegende Sondergebiet 2 (Parkhaus) erfolgt zudem eine gewisse Abschirmung zugunsten des Immissionsschutzes im Wohngebiet.

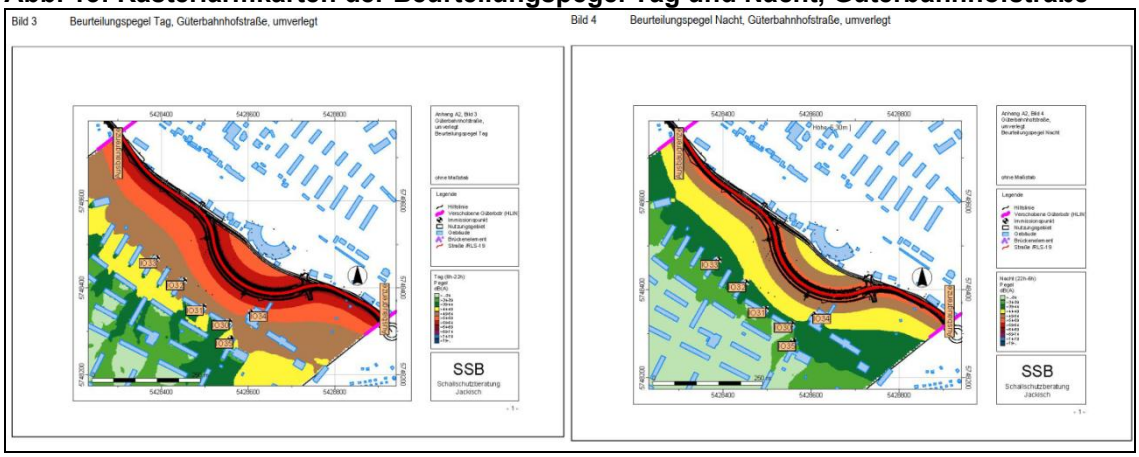
Durch die Immissionen im Sondergebiet 2 können die Orientierungswerte der DIN 18005 im benachbarten Wohngebiet (theoretisch) nicht eingehalten werden. Da bei der Abschätzung ein Gewerbegebiet zugrunde gelegt wurde, es sich hierbei eher um verträgliche Nebennutzungen (Parkhaus, Lager) handelt, werden die Immissionen deutlich niedriger ausfallen und eher einem Mischgebiet entsprechen.

Aus diesem Grund werden, in Anlehnung an die BauNVO, die in beiden Sondergebieten zulässigen Nutzungen nach ihrem Störgrad bestimmt. Im Sondergebiet 1 entsprechen sie einem Gewerbegebiet („nicht erheblich belästigen“) und im Sondergebiet 2 einem Mischgebiet („das Wohnen nicht wesentlich stören“).

Die für das südlich angrenzende Wohngebiet eher spürbaren/ größeren Lärmquellen resultieren von der querenden geplanten Landesstraße (Güterbahnhofstraße als L 49n) sowie den angrenzenden Bahnanlagen. Mit der geänderten Verkehrsführung L 49n wurde im Zuge des neuen Planfeststellungsbeschlusses auch eine Anpassung des ursprünglichen Schallgutachtens vorgenommen. Die aktuelle „Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehr“ des Büros SSB Schallschutzberatung Jackisch vom 23.01.2026 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Für das Bauvorhaben Güterbahnhofstraße wurde untersucht, inwieweit die Straßenbaumaßnahme grund-*

sätzlich Schallschutzansprüche im tangierenden Nachbarschaftsbereich auslöst. Es wird festgestellt, dass die Straßenbaumaßnahme zu keinen Schallschutzansprüchen führt. Mit dem erheblichen baulichen Eingriff der Straßenumverlegung wird keine Straßenverkehrslärmsituation erzeugt, da die unter Pkt. 17.1.2 genannten Prüfkriterien erfüllt. Es wird festgestellt, das mit der Baumaßnahme eine Verkehrslärmerhöhung um bis zu 5 dB(A) vor Gebäuden in dem festgelegten Untersuchungsraum verbunden ist. Die Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59/49 dB(A) für Tag/Nacht bleiben dabei erheblich unterschritten. Zu den punktbezogenen Ergebnissen wird auf die Tabelle in der Unterlage 17.2 verwiesen. In der Pegelskalierung der Rasterlärmkarten in den Bildern 3 und 4 des Anhanges A2 ist visuell der Grenzwert-Isophonenverlauf für die Isophonen 59/49 dB(A) ablesbar. Die Erheblichkeit der Grenzwertunterschreitung kann mit einer Immissionsreserve von ca. 6 dB(A) beschrieben werden. Damit entfallen alle weiteren nach den Hinweisen zur Aufstellung und Prüfung von immissionstechnischen Untersuchungen im Rahmen der Entwurfsplanung im Straßenbau – HIU empfohlenen Untersuchungen und Darstellungen. Dazu zählen u.a. die Unterlage 7.3 Lageplan Schallschutz, die Abwägung zu aktiven- oder passiven Schallschutzmaßnahmen, die Kostenschätzung u.ä..“

Abb. 13: Rasterlärmkarten der Beurteilungspegel Tag und Nacht, Güterbahnhofstraße



Quelle: Stadt Lübbenau/Spreewald, SSB Schallschutzberatung Jackisch, Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehr, „Niveaufreies Verkehrskonzept Lübbenau/Spreewald / Beseitigung von Bahnübergängen“, Umverlegung Güterbahnhofstraße, 23.01.2026, Anhang A2, Bilder 3 und 4

Der vom Bebauungsplangebiet ausgehende Verkehrslärm (Besucher- und Personalverkehr) kann in der Relation vernachlässigt werden.

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Aufgrund der relativ unempfindlichen Nutzungsart (Sondergebiet) können Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, nahezu 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.

In den Rasterlärmkarten der o.g. aktuelle „Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehr“ (s. Abb. 13) ist ersichtlich, dass die unmittelbar straßenangrenzenden Zonen (bis ca. 30 m) in einen Pegelbereich von 59-64 dB(A) am Tag und 54 -59 dB(A) in der Nacht liegen. Ab dieser Zone liegen die Pegel unter 59 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Damit liegen sie innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für eine gewerbliche Nutzung (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht). Die geringfügige Überschrei-

tung nachts in der straßenangrenzenden Zone liegt innerhalb der Überschreitungsmöglichkeit lt. BVerwG: *„Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Auch der zulässige Grad der Abweichung richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein... Je nach den Umständen des Einzelfalls kann deshalb die Planung eines Gebiets, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebiets Lärmauswirkungen aussetzt, welche um 5 dB (A) über den Richtwerten für Wohngebiete liegen, zulässig sein."* [2]

Da es sich hierbei um keine Wohnnutzung handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse und kein städtebaulicher Missstand zu erwarten.

[2] *BVerwG,* Beschl. v. *18.12.1990 - 4 N 6.88* - (Nr. 176)

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiete „Zentrum regionaler Erzeugnisse" (SO ZrE)

Es werden zwei sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Zentrum regionaler Erzeugnisse" (SO ZrE) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden der Gebietscharakter und die maßgebliche Entwicklungsrichtung der Sondergebiete umschrieben, die im Wesentlichen von der beabsichtigten Nutzung des Lokschuppens und seinem Umfeld als ein Zentrum für regionale/spreewaldtypische Produkte „Gurkenwelten" bzw. einem spreewaldorientierten Erlebnisverkauf/-gastronomie geprägt sein wird.

Das funktionalen und gestalterischen Nutzungskonzept basiert dabei insbesondere auf einem aufeinander abgestimmten Zusammenspiel aus erlebnisorientierten Freizeiteinrichtungen, der Herstellung, der Präsentation und dem Verkauf von Spreewaldprodukten sowie weiteren Nutzungen, die in ihrer Gesamtheit die Ausstrahlung und Attraktivität des Standortes prägen.

Hierzu zählen u.a. generationsübergreifende Attraktionen bzw. erlebnisorientierte Einrichtungen sowohl Indoor als auch zum großen Teil im Outdoor-Bereich sowie saisonal abgestimmte Gastronomieangebote. Innerhalb dieser Baugebiete wird die Art der dort zulässigen Nutzungen näher bestimmt, die der o.g. Zweckbestimmung mit den dazugehörigen kulturellen, freizeitorientierten und touristischen Einrichtungen dienen und zuzuordnen sind.

Da sich diese Nutzungen von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheiden, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich. Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der o.g. Zweckbestimmung zuzuordnen sein. Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen im Allgemeinen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

Es werden zwei Sondergebiete festgesetzt, die sich im Wesentlichen durch ihre jeweilige Prägung voneinander unterscheiden:

Das **Sondergebiet SO1** ist der Schwerpunkt um den Lokschuppen, des Zentrums regionaler Erzeugnisse (Die Gurkenwelten). Dort sind alle für die unmittelbare Ausführung erforderlichen Hauptnutzungen festgesetzt. Untergeordnete/ dienende Nebennutzungen und Stellplätze werden auf das Notwendigste beschränkt, weil diese hauptsächlich in SO2 untergebracht werden sollen. Angesichts der ehemaligen und der beabsichtigten Nutzung sowie der entfernten bzw. durch SO2 verdeckten Lage zur Wohnbebauung entspricht der Störgrad der Nutzung dem Niveau eines Gewerbegebietes.

Durch die dort maximal zulässige Verkaufsfläche, die sich in ihrer Ausprägung dem Zentrum regionaler Erzeugnisse unterordnet, wird gewährleistet, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen mit dem Planvorhaben einhergehen. Bzgl. der betrieblichen Atypik, der Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO und der städtebaulichen und raumordnerische Verträglichkeit wird auf die Ausführungen im Kap. 3.1 verwiesen.

Im **Sondergebiet SO2** werden hingegen alle (dienenden) Einrichtungen angeordnet, die für einen reibungslosen Betrieb des Schwerpunktzentrums regionaler Erzeugnis-

se (SO1) erforderlich sind. Die funktionale Verflechtung zu SO1 insbesondere der Stellplätze und Nebenanlagen wird entsprechend festgesetzt. Das betrifft auch die benachbarten Wohngebiete, für die der entfallene Garagenkomplex kompensiert werden soll. Ein wesentlicher Bestandteil in SO2 ist dort die Integration eines straßenbegleitenden Parkhauses, das zudem als Lärmschutz gegenüber der L49n und SO1 dient.

Überdies werden verträgliche Nutzungen zugelassen, die mit der Zweckbestimmung kompatibel sind und diese unterstützen können. Das betrifft auch kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnmobilstellplätze, die dazu beitragen, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu erhöhen.

Aufgrund dessen und der Nähe zum benachbarten Wohngebiet entspricht der Störgrad der Nutzung dem Niveau eines Mischgebietes.

Da der Standort ganzjährig und bezogen auf das Vorhaben auch ganztägig betrieben werden soll, sind in beiden Baugebieten auch Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Betrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. Da sich diese Festsetzung an § 8 BauNVO anlehnt, scheidet ein dauerhaftes Wohnen aus. Jedoch ist eine Ausnahmeregelung, vergleichbar mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, städtebaulich nicht erforderlich, weil sich die Begrenzung des Umfanges der Nutzung aus der Festsetzung / Zweckbestimmung des Sondergebietes selbst ergibt. Die Wohnungen können in die Betriebsgebäude integriert werden.

5.1.2 Bedingte zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes SO1 wurde für die Flurstücke 250 (tw.), 251 und 252 noch keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erteilt, so dass dort eine Überlagerung mit einer nachrichtlich übernommenen Bahnfläche erfolgt (s. Kap. 3.5 und 5.5.3). *„Bei der Überplanung von Bahnflächen, deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken absehbar, jedoch noch nicht verbindlich ist, kann die Darstellung auch durch zeichnerische Überlagerung der künftigen Nutzung in der Hauptzeichnung erfolgen, indem die nachrichtliche Übernahme als planfestgestellte Bahnanlage durch eine Flächenumrandung (gerissene violette Linie) erfolgt. (…) Ist zeitlich nicht genau absehbar, wann die Erstnutzung auslaufen wird, kommt nur die Festsetzung einer die Zulässigkeit auflösenden Bedingung in Betracht."*[3]

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der auflösenden Bedingung um die Freistellung von Bahnbetriebszwecken. Erst danach tritt die im Bebauungsplan dort überlagernde Festsetzung zur Art der baulichen (Folge)Nutzung (hier: Sondergebiet mit Baugrenze) vollständig in Kraft.

Hierbei handelt es sich um eine sogenannte aufschiebend bedingte Zulässigkeit.

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

Grundflächenzahl

Entsprechend den vorhandenen Verhältnissen und dem beabsichtigten Bebauungs- und Freianlagenkonzept mit einer relativ intensiven Bebauungsdichte werden für alle Baugebiete SO 1 und 2 eine gem.§ 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

[3] Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, Kap. B 27, S. 2/12

Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 01/1/22 „Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald" (s. Kap. 4.4.7) erfolgt aus denkmalrechtlichen Gründen (Umgebungsschutz zum benachbarten denkmalgeschützten Wasserturm) in allen Baugebieten eine Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen. 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.

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

Die Festsetzung der Baugrundstücke orientiert sich an dem vorhandenen und den geplanten Straßenverläufen, Grünflächen und Nachbargrundstücken.

Die Anordnung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) berücksichtigt folgende Abstände

- unmittelbar insbesondere zur angrenzenden Planstraße/L49n und zum Platz für die Ausbildung eines urbanen Charakters,
- 3 m zu den Nachbargrundstücken gem. Mindestabstand BbgBO,
- 5 m zu den südlich angrenzenden Geschosswohngebieten.

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen (Lokschuppen) und geplanten (Parkhaus) länglichen Gebäudegeometrie wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Die geplante innerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegende Güterbahnhofstraße bzw. L49n wird entsprechend ihres vorgesehenen Ausbauzustandes als öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße“ festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“

Der am Kulturzentrum Gleis 3 vorhandene und geplante Platz wird entsprechend der Zweckbestimmung festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie dient ausschließlich der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die im Bebauungsplangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ berührt den vorhandenen Park „Energiefeld“ und den Bereich der Lindenallee in seiner heutigen und vorgesehenen Prägung. Geplant ist, einen breiten Zugang/ Öffnung vom Platzbereich des Kulturzentrums Gleis 3 zum Energiefeld herzustellen. Unter Einbeziehung von Teilen des zurück zu bauenden Garagen-

komplexes soll damit insbesondere die Hauptverbindung zum Neustadtzentrum stärker verdeutlicht werden.

Zur Berücksichtigung von untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. für Installationen) und einer Förderung gemeinschaftlicher (Außen)Aktivitäten werden dort bauliche Anlagen textlich zugelassen, die im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit der dort liegenden Nutzung steht (z.B. Spiel- und Sportanlagen, Sitz- und Aufenthaltsplätze, Feste/-Veranstaltungen, Ver- und Entsorgungsanlagen). Das betrifft auch den dort befindlichen Energieweg.

5.2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

a) Anpflanzungen und Erhaltung von Einzelbäumen

Einzelbäume der städtebaulich prägenden Lindenallee werden zum Erhalt und für Ergänzungen zur Anpflanzung festgesetzt.

Überdies erfolgt eine textliche Festsetzung, dass bei Abgang der Bäume die Ersatzanpflanzungen an anderer Stelle der davon berührten Baumreihe zulässig ist. „*Zu den sich aus Erhaltungsfestsetzungen ergebenden Pflichten können im Fall des Verlustes des geschützten Grüns auch Ersatzpflanzungen gehören, BVerwG Urt. v. 8.10.2014 — 4 C 30.13, aaO vor Rn. 1. Dies entspricht nach dem BVerwG (aaO) dem Zweck des § 9 Abs. 25 Buchst. b, der auf die städtebauliche Funktion des zu erhaltenden Grüns ausgerichtet ist. Im Regelfall diene die Festsetzung nicht dem Schutz individueller Pflanzen, sondern dem Erhalt des „Funktionsgrüns", d.h. der Sicherung der städtebaulichen, Individuen unabhängigen Funktion und schließe daher auch Ersatzpflanzungen ein.“*[4]

Für die Anpflanzungen wird textlich festgesetzt, dass der Pflanzstandort für Erschließungsmaßnahmen (Grundstückszufahrten, Medien) noch geändert werden kann.

In beiden Festsetzungen (Erhalt und Anpflanzung) darf überdies der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 11 m nicht überschreiten.

b) Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Die mit der baulichen Entwicklung in den Sondergebieten verbundenen Eingriffe (u.a. Versiegelungen) sollen innerhalb der Grundstücksfläche durch eine Aufwertung (Baumanpflanzungen gem. Pflanzliste) kompensiert werden. Der Erhalt von Gehölzen wird angerechnet, um den Eingriff möglichst zu minimieren.

c) Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“

Zum Ausgleich der Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ Baumanpflanzungen festgesetzt.

5.3 Sonstige Festsetzungen

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flurstücksgrenzen (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

[4] Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, §9, 1. Kapitel. 1. Teil. Bauleitplanung, Rn. 222, S. 250 und Rn 225, S. 253

5.4 Kennzeichnungen

5.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Soffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Altlast-Altstandort „Bahnhof Lübbenau, Gleis 19, Triebfahrzeugeinsatzstelle“, Registriernummer: 0118661060 (s. Kap. 4.4.8) wird im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Damit wird der Plangeber gegenüber dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger insbesondere seiner Hinweis- und Warnfunktion gerecht.

„Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird. (…) Bestätigt sich der Verdacht (bzw. liegen schon zu Beginn des Planungsverfahrens gesicherte Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor), muss die Gemeinde sich die notwendigen Informationen verschaffen, um beurteilen zu können, ob die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind, bzw. welcher Aufwand erforderlich ist, um die geplante Nutzung realisieren zu können.“[5]

5.5 Nachrichtliche Übernahme

5.5.1 Denkmalschutz

Der Lokschuppen als Teil des und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 01.01.2025) unter der Nummer 09120347 eingetragene Denkmal übriger Gattung (Bau- und Kulturdenkmal) „Bahnhof Lübbenau mit Empfangsgebäude, Lokomotivschuppen und Drehscheibe, Wasserturm sowie Portalkran über Achssenke" wird nachrichtlich übernommen (s. Kap. 4.4.7).

5.5.2 Wasserschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Lübbenau/Spreewald wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit sind die dafür geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen (s. Kap. 4.4.6).

5.5.3 Planfestgestellte Flächen

Im Bebauungsplan werden die Grenzen

- des aktuellen Planfeststellungsverfahrens zur Straßenverlaufsanpassung

sowie

- einer (noch) planfestgestellten Bahnfläche (s. Kap.3.5 und 5.1.2)

nachrichtlich übernommen.

[5] Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, C2, S. 1-2/6

5.6 Hinweise

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

5.6.1 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.

5.6.2 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtliche Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap. 4.4.4) werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

5.6.3 Pflanzenliste

Im Sinne einer besseren naturnahen Ausgestaltung der Anpflanzungsfestsetzungen (s. Kap 5.2.2.) sind die auf der Planzeichnung übernommenen Arten zu verwenden, die der ehem. Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur entsprechen.

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Nahezu alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Lübbenau/Spreewald und der Wohnungsunternehmen.

Für die Herstellung der dort geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Baugebiete sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese ergeben sich jedoch aus konkreten Grundstücksverhandlungen mit nachfolgenden Teilungen bzw. sonstigen grundstücksrelevanten Veränderungen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Planungs-, Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie tw. für die Medienerschließung werden durch die Stadt finanziert.

Nach Fertigstellung und Abnahme des neuen öffentlichen Versorgungsnetzes werden diese in die Trägerschaft der Medienträger übergeben. Hierzu wird ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass die Kosten im Rahmen von privaten Bau- und Begrünungsvorhaben in den Baugebieten zu Lasten der Wohnungsunternehmen/ Vorhabenträger gehen.

6.3 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Sondergebiet	**34.617 m²**		***27.694 m²***
SO1	*21.616 m²*	*0,8*	*17.293 m²*
SO2	*13.001 m²*	*0,8*	*10.401 m²*
Verkehrsfläche	**14.305 m²**		
öffentliche Verkehrsfläche (Planstr.)	*12.569 m²*		
öffentliche Verkehrsfläche "Platz"	*1.736 m²*		
Grünfläche	**5.303 m²**		
öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (Energiefeld)	*4.046 m²*		
öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (Lindenallee)	*1.257 m²*		
Gesamt	**54.225 m²**		**27.694 m²**

7 ANHANG

7.1 Verfahrensablauf

Tab. 4: Verfahrensübersicht

	Verfahrensschritt		**Datum**
1.	**Beschluss-Nr. 005/2024**- Aufstellungsbeschluss	vom	14.02.2024
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	06.03.2024
3.	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5	vom	25.02.2025
	Übergabe der Planungsanzeige und Bitte um Stellungnahme an - Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald - Landkreis Oberspreewald - Lausitz - DB AG - DB Immobilien - Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	vom	25.02.2025
4.	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die GL5	vom	20.03.2025
	Stellungnahme - Landkreis Oberspreewald – Lausitz - DB AG - DB Immobilien	vom	26.03.2025 10.04.2025
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit E-Mail	vom	
6.	Eingegangene Stellungnahmen zu 5.	bis	
7.	Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	
	Frühzeitige Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes	vom bis	
8.	**Beschluss-Nr. xxxxx** - Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes (Stand: xxxxx)	am	
	Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald	am	
	Öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie umweltrelevanter Stellungnahmen	vom bis	
9.	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom	
10.	Eingegangene Stellungnahmen zu 9.	bis	
11.	**Beschluss- Nr. xxxx** – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
12.	Mitteilung über das Abwägungsergebnis an die Einsender mit Schreiben	vom	
13.	**Beschluss- Nr. xxxx -** Satzungsbeschluss	am	

7.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 8 Abs. 2 d. G. v. 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zul. geä. Art. 6 d. G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 4 G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 2 G v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG-) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 29.06.2026 (GVBl. I/26 Nr. 20, S. 22),

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 2 G v. 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]),

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Art. 4 d. G. v. 09.02.2024 (GVBl. I/24, Nr. 6),

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 24.07.2025 (GVBl. I/25, Nr. 17),

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) v. 24.05.2004, zul. geä. Art. 11 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9),

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geä. Art. 2 d. G. v. 20.06.2024 (GVBl. I/24 Nr. 24),

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i. d. F. Bek. v. 28.07 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358) zul. geä. Art. 5 Abs. 6 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79),

Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) vom 12.September 2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013, S. 12), geä. d. VO. V. 06.12.2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018, S. 35)

8 ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Umweltbericht zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 01/1/24 „Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße"
- Artenschutzfachbeitrag zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 01/1/24 „Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße"