

# Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“

Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

3. September 2025, 17:00 Uhr



LUCKENWALDE

# Bürgerversammlung, 3. September 2025

Es begrüßen Sie:

Herr Hoffmann, Herr Stolz-Hoffmann

Büro Horstmann + Hoffmann

Herr Tank

TAMAX GE Teltow-Fläming GmbH

Herr Mann, Herr Buß, Herr Bräucker

Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt

# Tagesordnung

- Vorstellung Vorhabenträger TAMAX GE Teltow-Fläming GmbH
- Wohnungsmarktkonzept der Stadt Luckenwalde
- Vorstellung der Planung und des Verfahrens
- Diskussion, Fragen und Hinweise

## Rahmenbedingungen | Lage zu Berlin



- Bundesland: Brandenburg
- Landkreis: Teltow-Fläming
- Ortsteile: Kolzenburg, Frankenfelde
- Einwohner: 21.542
- Stadtfläche: 46,64 km<sup>2</sup>

„Stadt der zweiten Reihe am Zug“

- Entfernung nach Berlin per SPNV 35 Minuten
- Landesentwicklungsplanung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte

## Übergeordnete Zielsetzungen für eine weitere, nachhaltige Gestaltung des Stadtumbaus in Luckenwalde



Stärkung **der Innenstadt- / Quartiersentwicklung** sowie weitere Stärkung des **Stadtbaus** und der **Baukultur**



Qualifizierung und Diversifizierung des **Wohnungsangebotes** für **alle Generationen** sowie **verträgliche Steuerung** der Wohnentwicklung



Bedarfsgerechte Entwicklung und Qualifizierung der **Bildungs- und sozialen Infrastruktur**



Förderung **nachhaltiger Mobilität**



Voranbringen **von Klimaschutz** und **Energiewende** (Wärmeplanung)



**Klimaorientierte** und **generationengerechte** Aufwertung der „**grünen Infrastrukturen**“

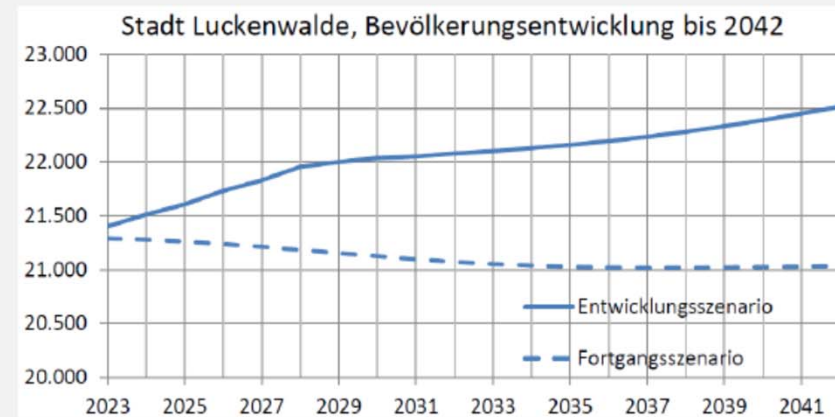


Stärkung des sozialen **Zusammenhalts**, Weiterführung der **interkommunalen Kooperationen**

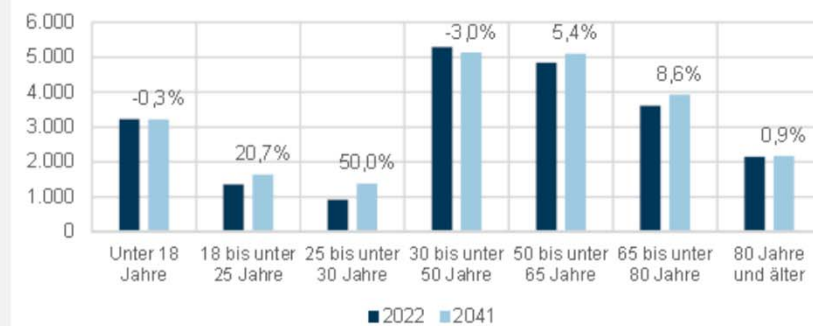
# Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Luckenwalde

## Bevölkerungsprognose

- ▶ Basisjahr: 2022, Vorausberechnung bis 31.12.2041
- ▶ Fortgangsszenario: Fortschreibung der Bevölkerungsdeterminanten
- ▶ Entwicklungsszenario: wie Fortgangsszenario inkl. Zuzug, der durch bislang bekannte Bau- und Sanierungsvorhaben generiert wird, deren Sekundäreffekte sowie abebbender Zuzug Schutzsuchender aus Ukraine
- ▶ Bis 2041: 22.550 EW (+5,4 %)
- ▶ Zuwachs insbesondere bei jungen Erwachsenen zwischen 18 und 30 Jahren erwartet



Quelle: Stadt Luckenwalde

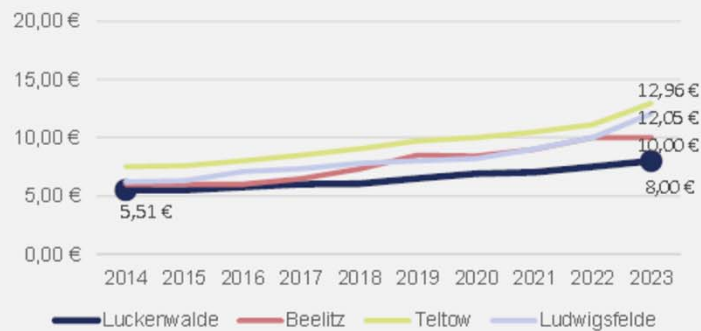


Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS

# Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Luckenwalde

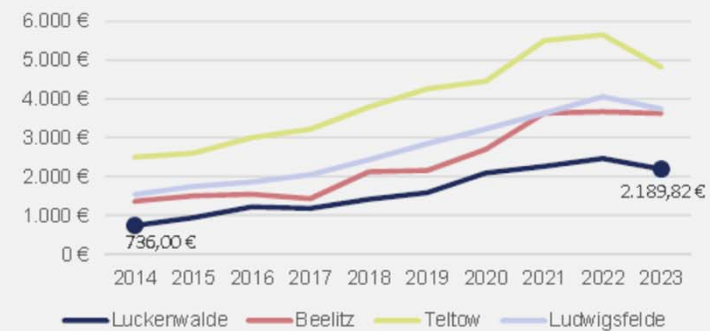
- Angebotsmieten und -kaufpreise liegen in Luckenwalde niedriger als in Referenzgemeinden
- Preisvorteil, aber auch starke Verteuerungsraten (Mietpreise +45%, Kaufpreise EFH +198%)

### Entwicklung der Angebotsmieten in Bestandswohnungen (Median)



Quelle: Value Datenbank

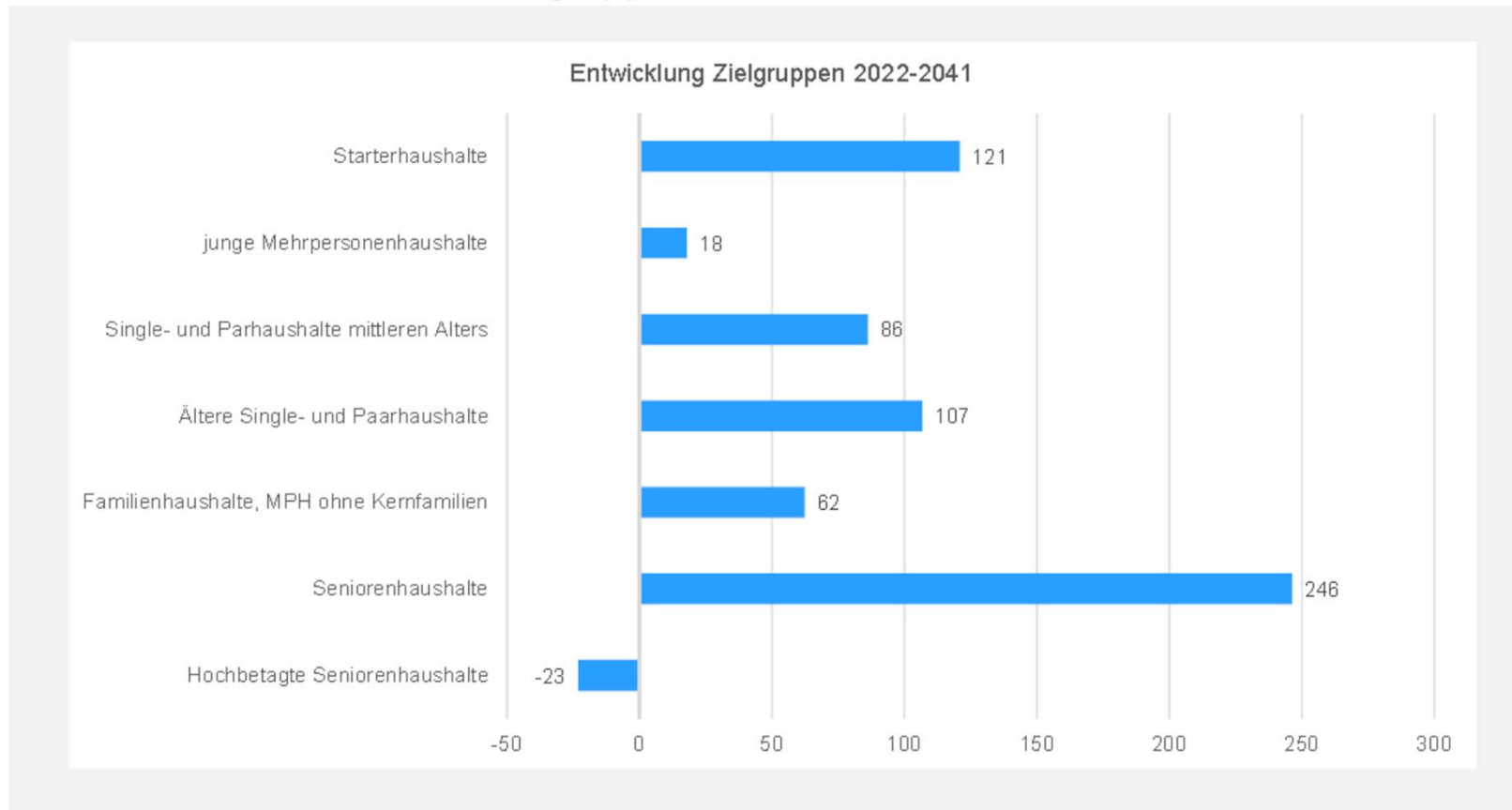
### Entwicklung der Angebotskaufpreise in Bestandseigenheimen (Median)



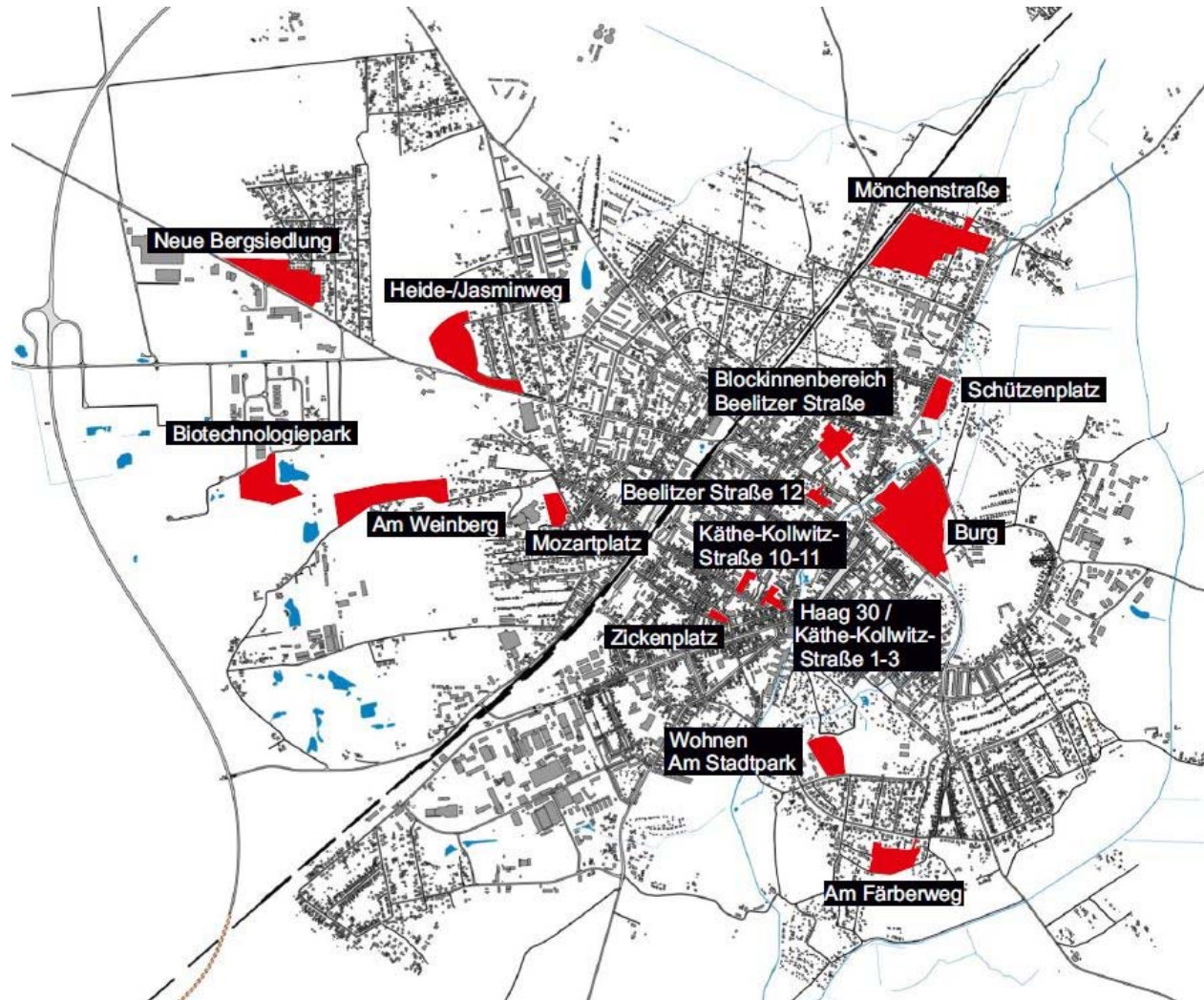
Quelle: Value Datenbank

# Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Luckenwalde

## Qualitative Bedarfe und Zielgruppen

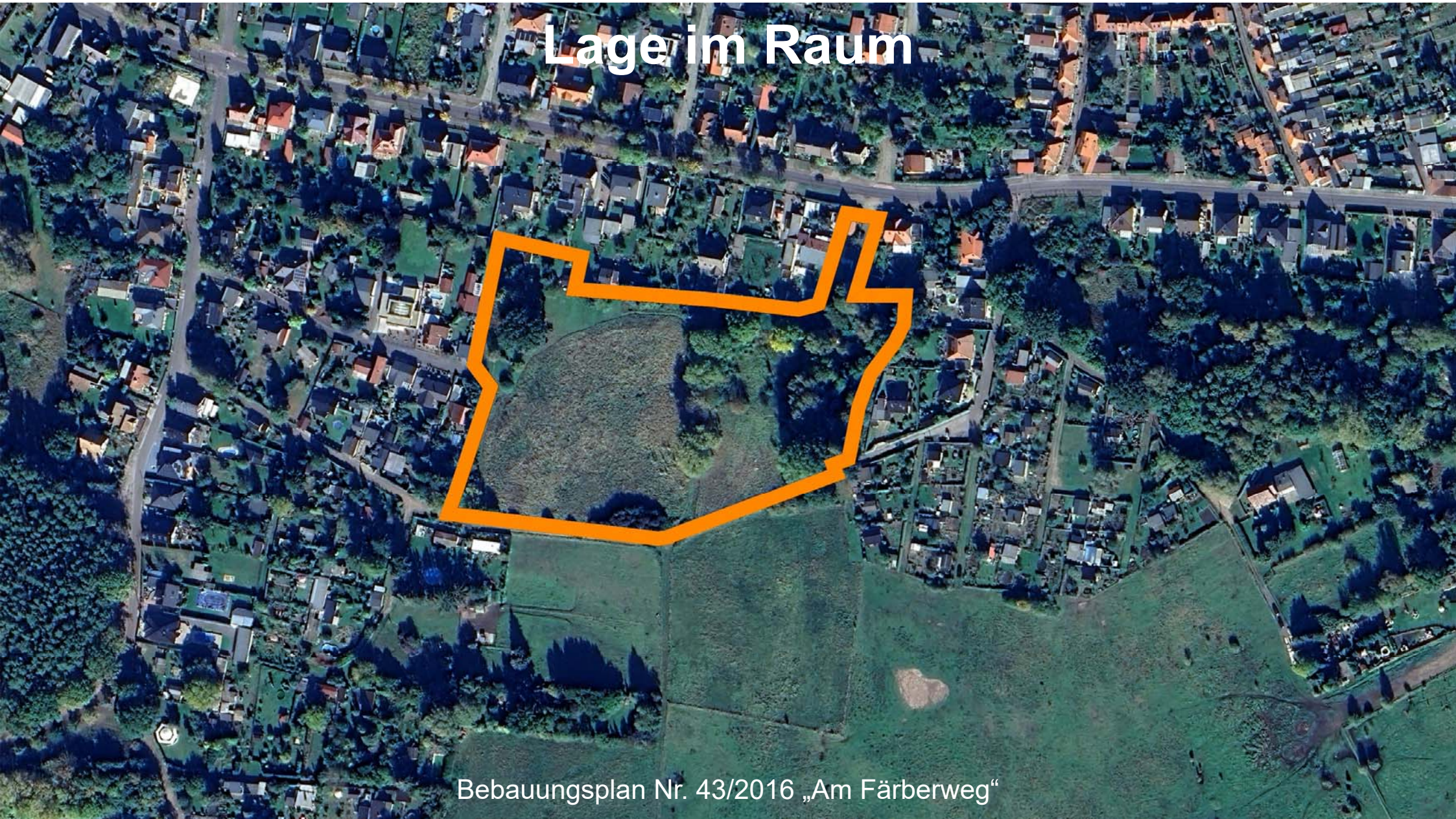


## Stadtumbau I Neubaupotenzialflächen

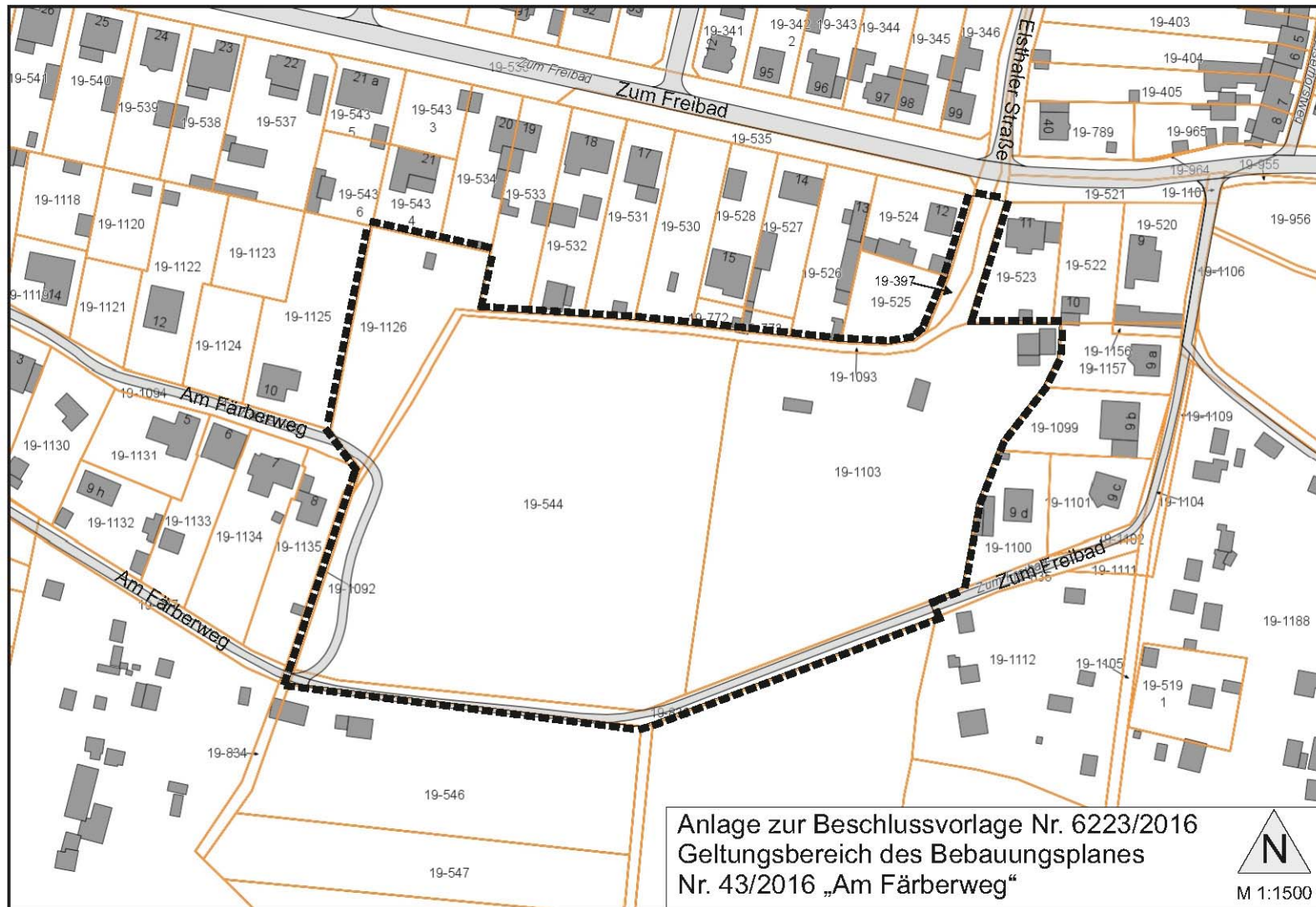


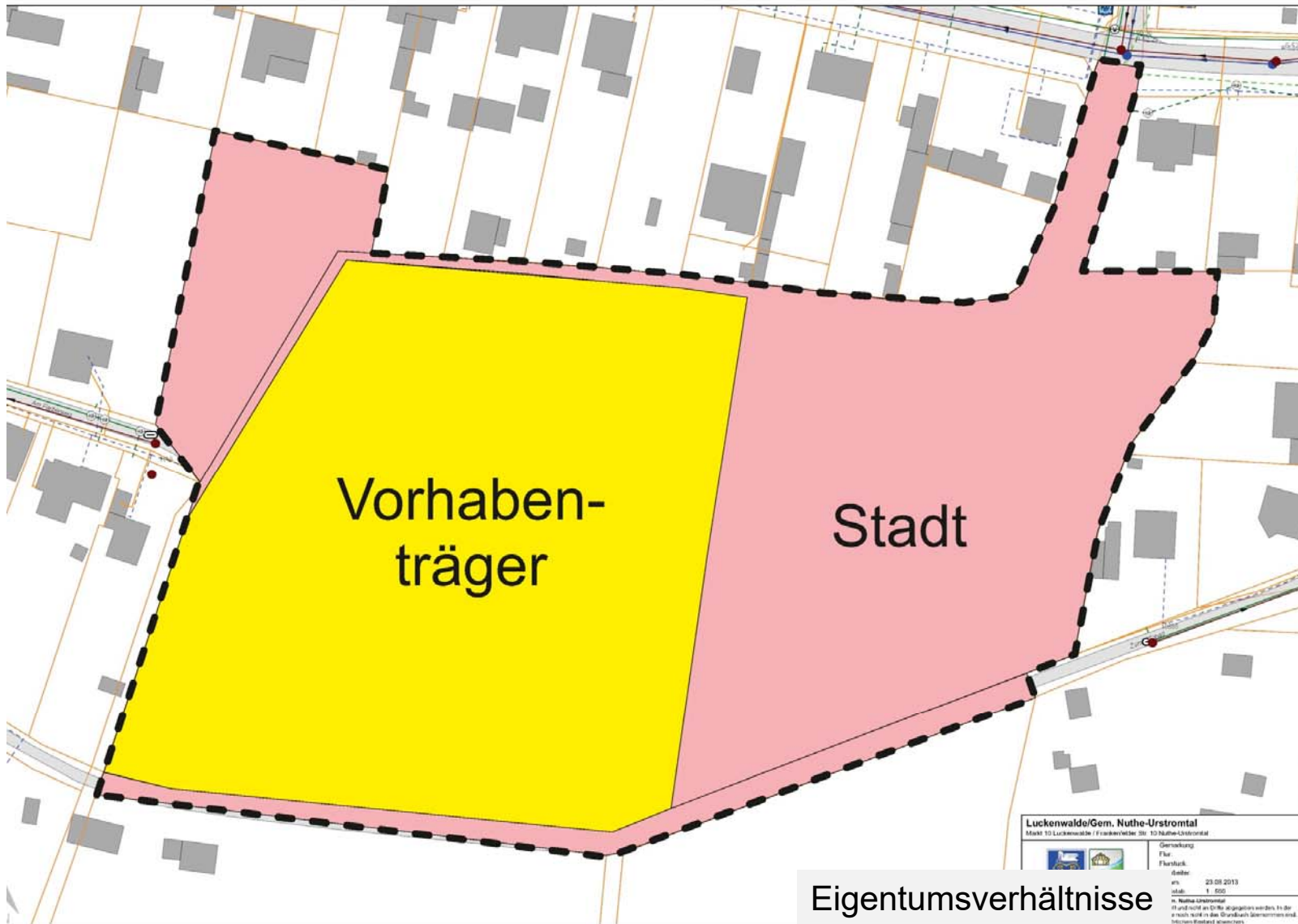


# Lage im Raum



Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“



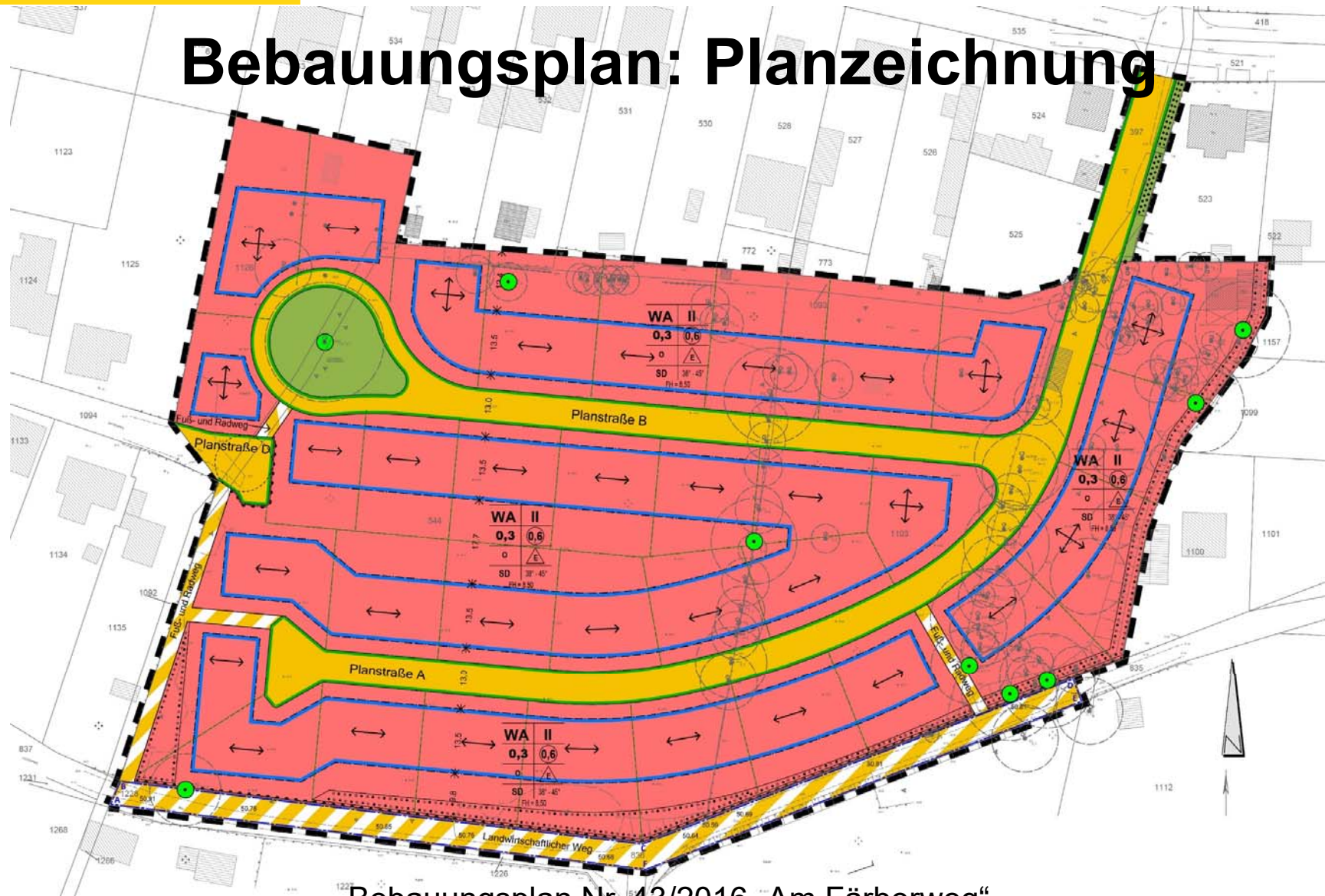


# Entwurfsidee für die Wohnbebauung




Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“

# Bebauungsplan: Planzeichnung



Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“


# Bebauungsplan in der Fassung des Vorentwurfs



**Stadt Luckenwalde**

**Bebauungsplan Nr. 43/2016 "Am Färberweg"**

### Zeichnerische Festsetzungen



Maßstabskiste, original 1 : 500

### Planzeichenerklärung

**Zeichnerische Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung
  - WA II Allgemeines Wohngebiet gem. § 1 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 0,3 Wohnbauweise (W) gem. § 10 BauNVO
  - 0,6 Wohnbauweise (W) gem. § 10 BauNVO
- 3. Höhe der baulichen Anlagen
  - H=10 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als Festhöhe in Metern über dem mittelpunktsymmetrischen Gelände bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist an der Grundstücksgrenze zu messen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist an der Grundstücksgrenze zu messen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist an der Grundstücksgrenze zu messen.
- 4. Bäume, Büsche, Freizeitanlagen
  - Offene Bäume
  - Offene Büsche
  - Freizeitanlagen
- 5. Verkehrsflächen
  - Planstraßen
  - Grünflächen
  - Grünflächen
- 6. Grünflächen
  - Grünflächen
  - Grünflächen
- 7. Pflanzungen und Naturvergangenheiten, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
  - Pflanzungen
  - Naturvergangenheiten
- 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung
  - Wasserflächen
  - Flächen für die Wasserversorgung
- 9. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauNVO LV m. § 87 BauNVO -örtliche Bauvorschriften
  - 80 Schotter
  - 81 Asphalt
  - 82 Kies
  - 83 Kies
  - 84 Kies
  - 85 Kies
  - 86 Kies
  - 87 Kies
  - 88 Kies
  - 89 Kies
  - 90 Kies
  - 91 Kies
  - 92 Kies
  - 93 Kies
  - 94 Kies
  - 95 Kies
  - 96 Kies
  - 97 Kies
  - 98 Kies
  - 99 Kies
  - 100 Kies

**10. Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- 101 Grenzlinie
- 102 Grenzlinie
- 103 Grenzlinie
- 104 Grenzlinie
- 105 Grenzlinie
- 106 Grenzlinie
- 107 Grenzlinie
- 108 Grenzlinie
- 109 Grenzlinie
- 110 Grenzlinie
- 111 Grenzlinie
- 112 Grenzlinie
- 113 Grenzlinie
- 114 Grenzlinie
- 115 Grenzlinie
- 116 Grenzlinie
- 117 Grenzlinie
- 118 Grenzlinie
- 119 Grenzlinie
- 120 Grenzlinie

**Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
 

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausbauten nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Die Ausbauten nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind in der Planzeichnung durch die entsprechenden Symbole nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.
2. Strukturverhältnisse und Maßstäbe
 

2.1 Die Erhaltung der Strukturverhältnisse ist nach dem Grundsatz der Fortführung der baulichen Nutzung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).
3. Hochwasserzone
 

3.1 Die Hochwasserzone ist in der Planzeichnung durch die entsprechenden Symbole nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.
4. Verkehrsmittelverbot
 

4.1 In den Verkehrsflächen sind die Fahrzeuge nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.
5. Nutzung seiner Bestimmung
 

5.1 In den Verkehrsflächen sind die Fahrzeuge nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.
6. Zonierung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
 

6.1 Die Zonierung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind in der Planzeichnung durch die entsprechenden Symbole nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.
7. Grünflächen
 

7.1 Die Grünflächen sind in der Planzeichnung durch die entsprechenden Symbole nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.
8. Wasserflächen
 

8.1 Die Wasserflächen sind in der Planzeichnung durch die entsprechenden Symbole nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.
9. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauNVO LV m. § 87 BauNVO -örtliche Bauvorschriften
 

9.1 Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauNVO LV m. § 87 BauNVO sind in der Planzeichnung durch die entsprechenden Symbole nach § 10 BauNVO zu kennzeichnen.

### Rechtsgrundlagen

Bebauungsplan (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 384) m.W.V. 01.01.2024.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2945), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 170) m.W.V. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 26), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 102).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2842), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 302) m.W.V. 01.01.2025.

Bundesgesetz zur Ausweisung der Bauzonen (Bauzonengesetz - BauZonG) vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 18), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2014 (BGBl. I S. 18), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (BGBl. I S. 185).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 19. November 1974 (BGBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.

### Verfahrensvermerke

Das unvollständige Planverfahren enthält eine Reihe von Unklarheiten mit dem Stand der Planung und wird die Bürgerinnen und Bürger über den Fortschritt der Planung und die Möglichkeit der Beteiligung an der Planung informiert.

Füllen, den \_\_\_\_\_ Öffentlich besuchten Vernehmlassungstermin / Beleg

1. **Kostenvermerk**  
Die Stadt Luckenwalde hat den Beratenden Ausschuss Nr. 43/2016 "Am Färberweg" beauftragt, die Planung und die öffentlichen Festsetzungen zu beschreiben, zu beschreiben und die Begründung zu geben.

2. **Legungsbeschluss**  
Die Stadt Luckenwalde hat den Beratenden Ausschuss Nr. 43/2016 "Am Färberweg" beauftragt, die Planung und die öffentlichen Festsetzungen zu beschreiben, zu beschreiben und die Begründung zu geben.

3. **Ausfertigung**  
Die Stadt Luckenwalde hat den Beratenden Ausschuss Nr. 43/2016 "Am Färberweg" beauftragt, die Planung und die öffentlichen Festsetzungen zu beschreiben, zu beschreiben und die Begründung zu geben.

4. **Bekanntmachung des Bebauungsplans**  
Die Stadt Luckenwalde hat den Beratenden Ausschuss Nr. 43/2016 "Am Färberweg" beauftragt, die Planung und die öffentlichen Festsetzungen zu beschreiben, zu beschreiben und die Begründung zu geben.

**Stadt Luckenwalde**  
Markt 1  
16493 Luckenwalde

**Bebauungsplan**  
Nr. 43/2016 "Am Färberweg"  
der Stadt Luckenwalde

**Vorentwurf**  
Stand: 08/2025 M 1 : 500

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTEPOSTSTRASSE 1  
01574 PLEISCHENDORF  
TEL. 03747010706  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN UND HOFFMANN**

## Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“



## Steckbrief Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“

<b>Fläche des Plangebietes:</b>	2,5 Hektar
<b>Geplante Nutzungen:</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
<b>Grundflächenzahl:</b>	0,3
<b>Geschossflächenzahl:</b>	0,6
<b>Anzahl der Vollgeschosse:</b>	II
<b>Bauweise:</b>	Offene Bauweise / Nur Einzelhäuser zulässig
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dachneigung:</b>	38° – 45°
<b>Erschließungsstraßen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Im verkehrsberuhigten Ausbau geplant</li><li>- Ergänzung Wendeanlage Planstraße D</li><li>- Ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen</li></ul>
<b>Mögliche Anzahl von Wohngrundstücken:</b>	40 Wohnhäuser
<b>Grünaspekte:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erhaltung und Ausweitung einer Landschaftshecke</li><li>- Erhalt von prägenden Laubbäumen</li><li>- Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche</li></ul>
<b>Weitere Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Begründung zum Bebauungsplan</li><li>- Nachhaltigkeits-Check zum Bebauungsplan</li></ul>

# Art und Maß der baulichen Nutzung

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

## 3. Höhe der baulichen Anlagen

FH=8,50 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als Firsthöhe in Metern über dem Geländebezugspunkt festgesetzt. Geländebezugspunkt ist jeweils die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte vor dem betreffenden Gebäude. Bei der Lage an zwei öffentlichen Verkehrsflächen wird der Bezugspunkt an die entsprechende Stelle der höher gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gelegt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelten diesbezüglich nicht als maßgeblich für den Geländebezugspunkt.

## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

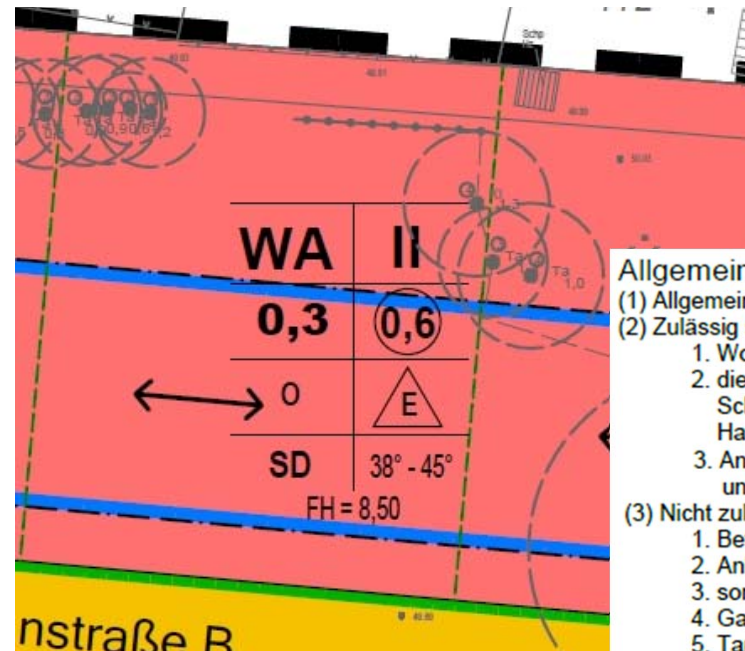
O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

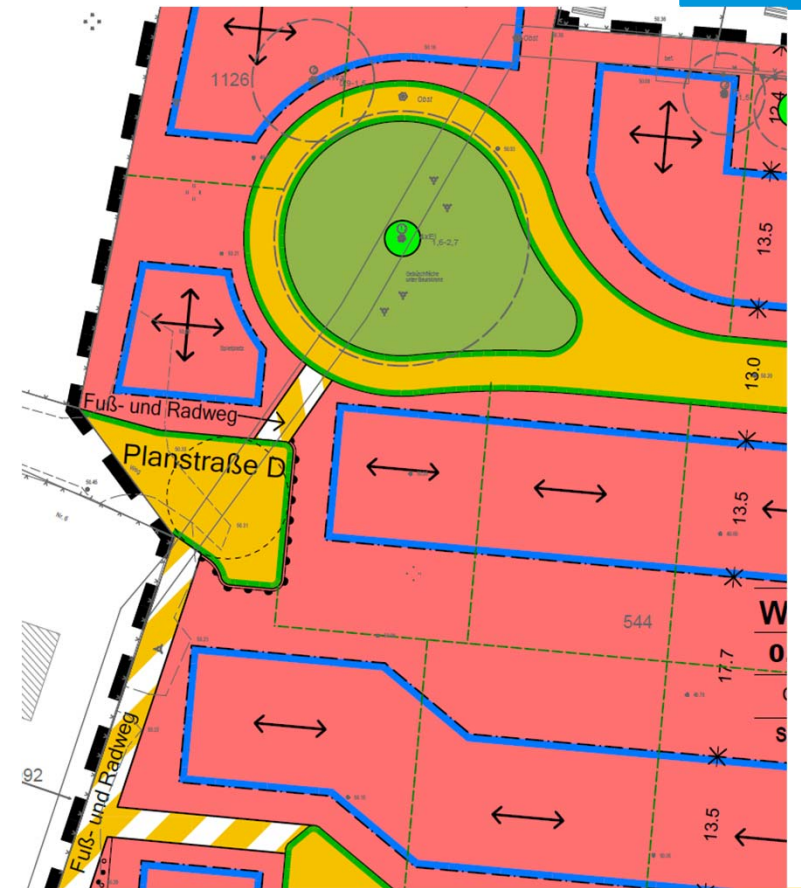
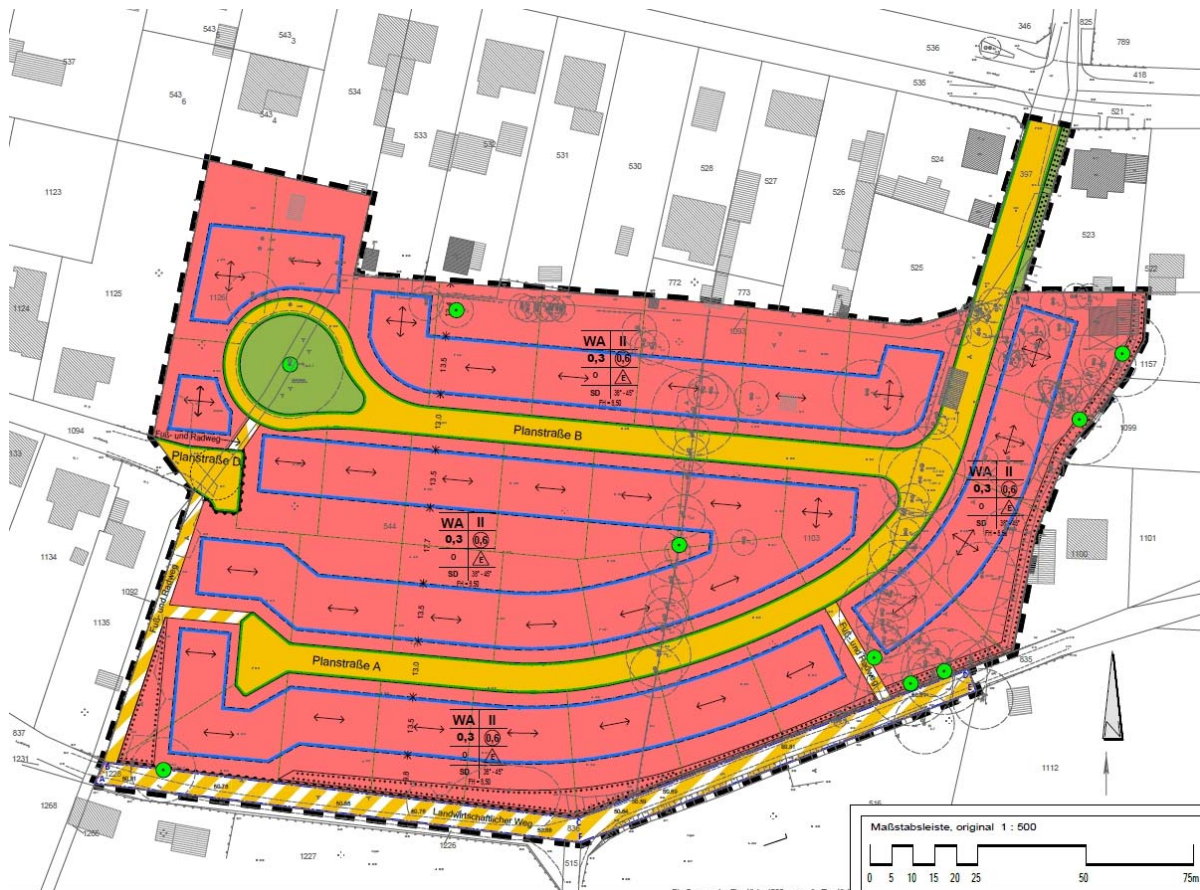
(3) Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

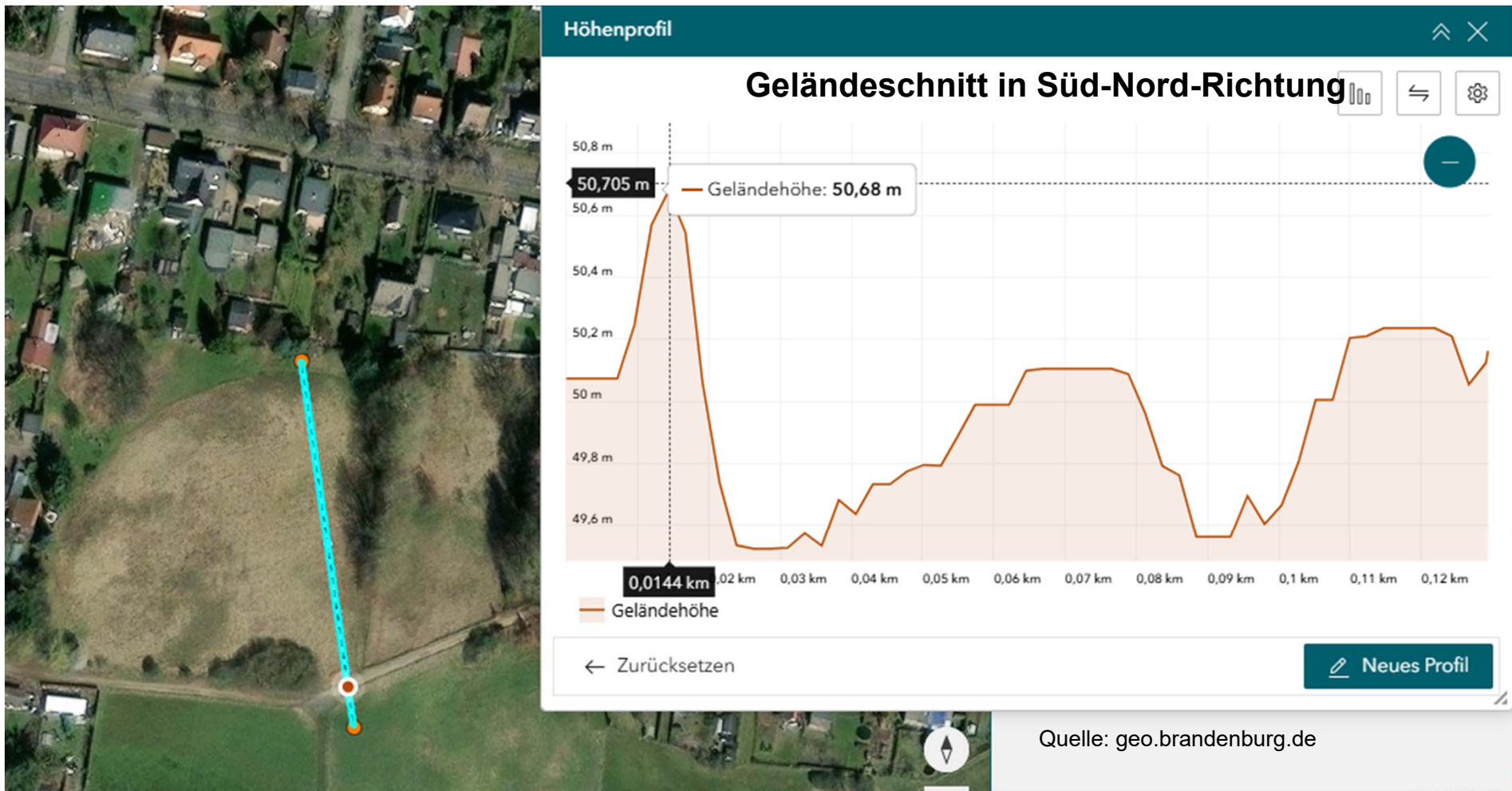
## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

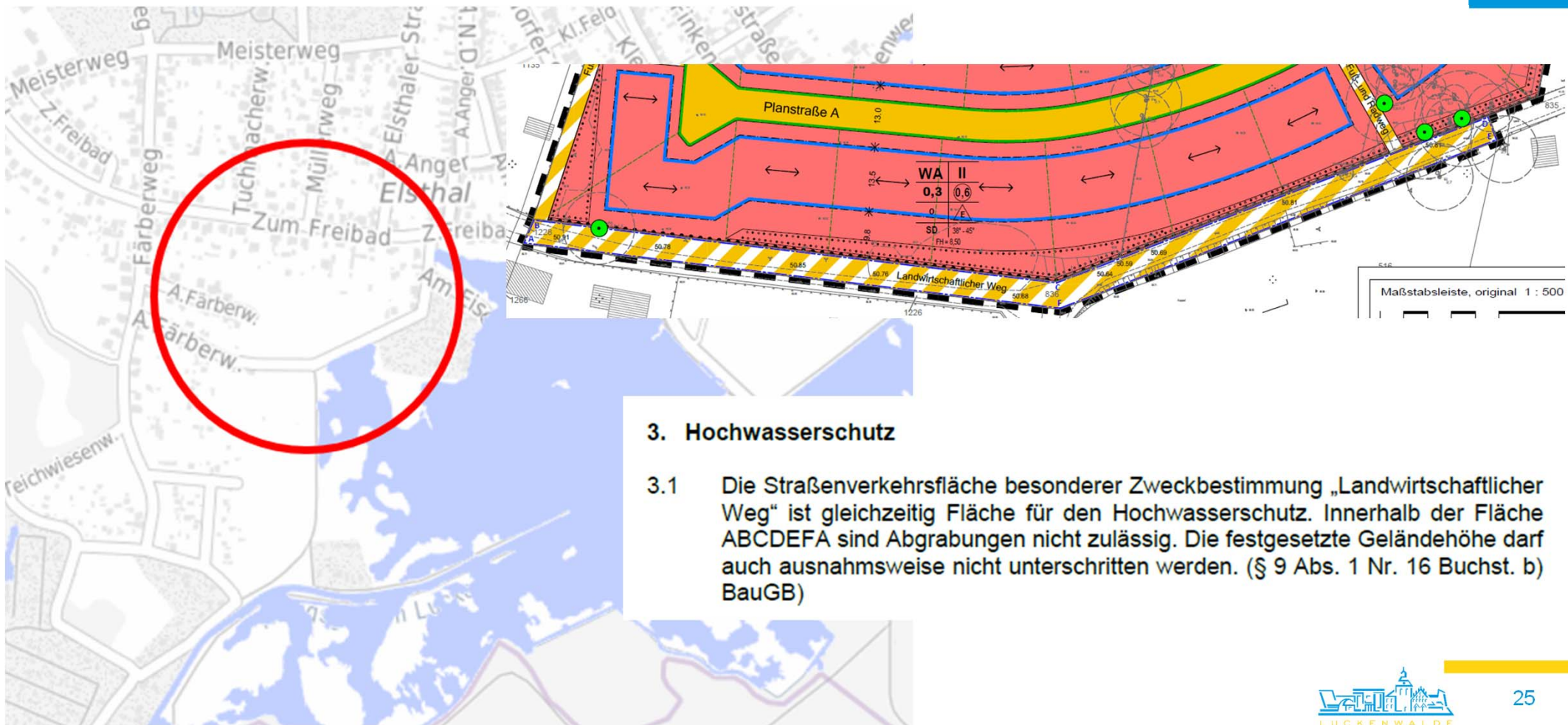
# Verkehrsflächen



# Geländeprofil, Hochwasserschutz

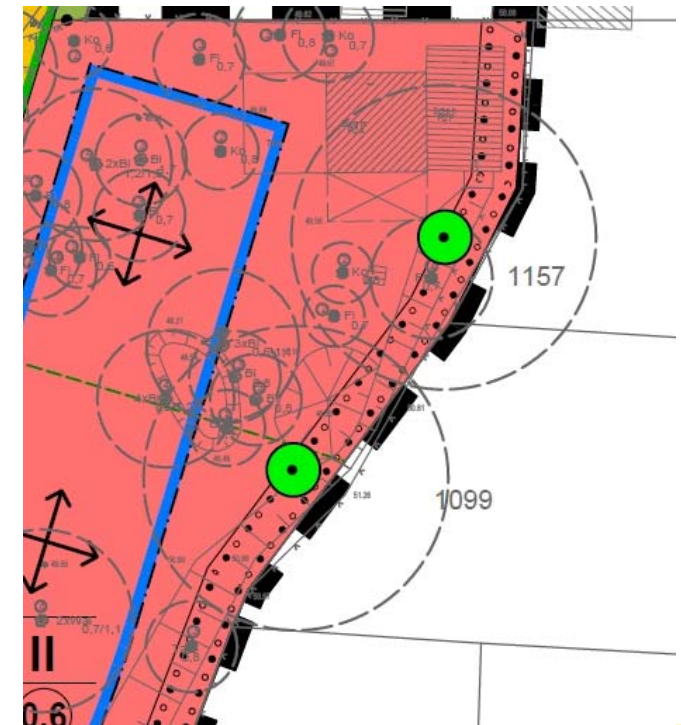
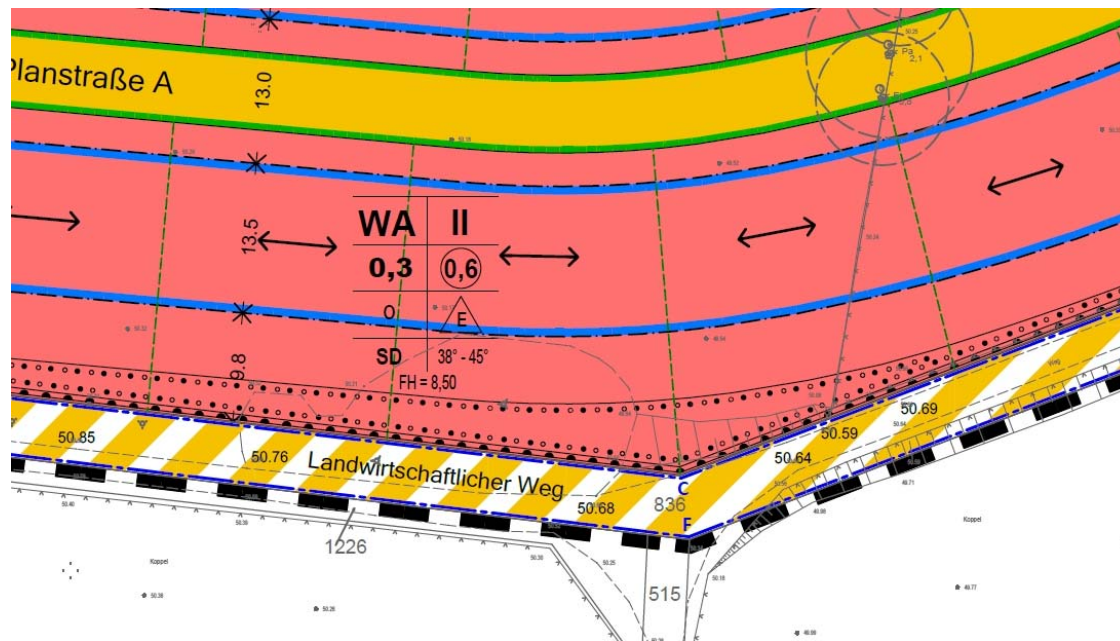


# Hochwasserschutz



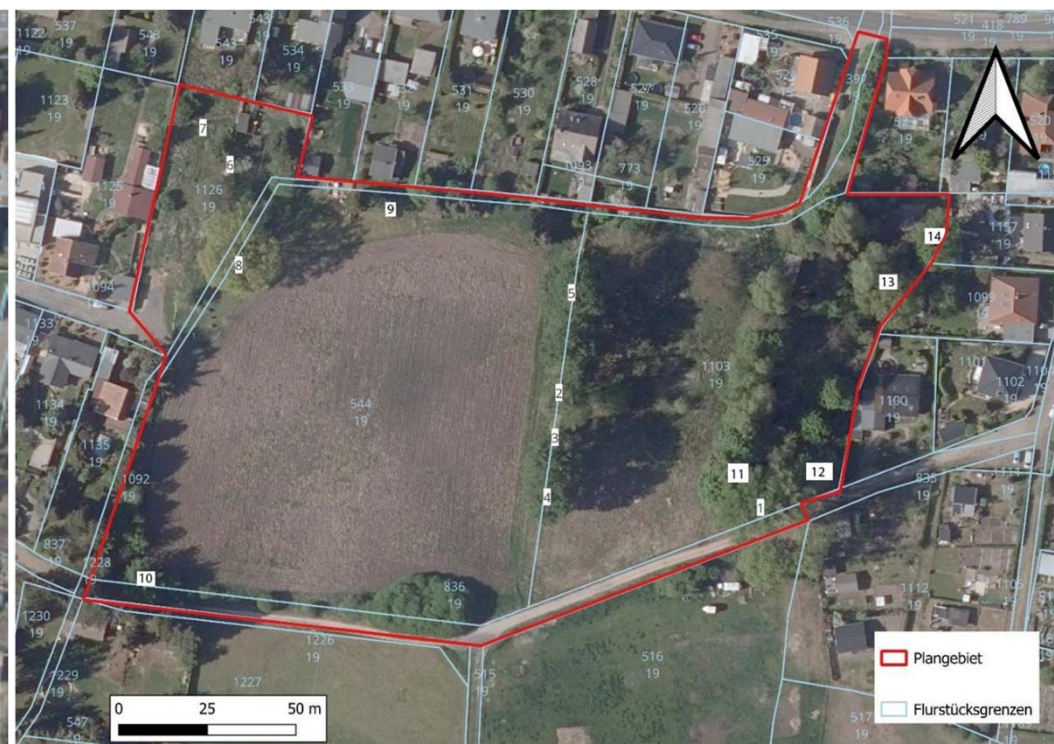
# Grünordnerische Festsetzungen

- 7.4 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A und B sind im Abstand von 15 m einheimische Bäume 1. Ordnung (Größe: 3xv, Hochstamm, StU 12-14) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 2 m x 4 m betragen. Die Bäume sind abwechselnd am linken und am rechten Straßenrand zu pflanzen. An mindestens fünf Stellen sind an beiden Straßenseiten gegenüberliegende Bäume als „Baumtore“ zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Artenliste B (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



# Festlegung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

- Weitere Kartierungen erforderlich

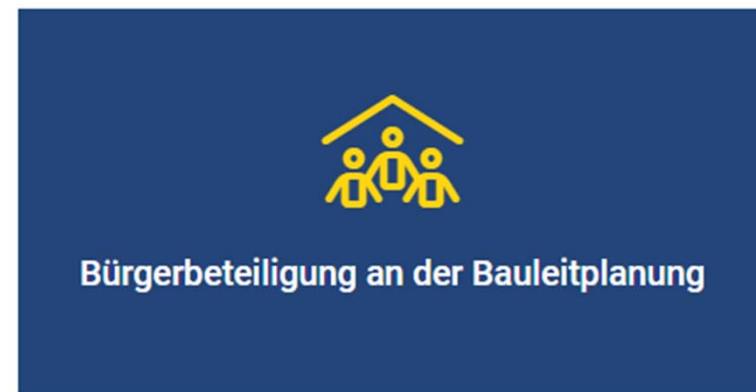


# Weiteres Verfahren

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
→ 4. September bis 6. Oktober 2025

[www.luckenwalde.de/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-städtebauliche-Satzungen/Bürgerbeteiligung-an-der-Bauleitplanung](http://www.luckenwalde.de/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-städtebauliche-Satzungen/Bürgerbeteiligung-an-der-Bauleitplanung)

- Über den Button auf der Startseite [www.luckenwalde.de](http://www.luckenwalde.de):



# Weiteres Verfahren

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
→ 4. September bis 6. Oktober 2025 im Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Luckenwalde,  
Markt 1  
14943 Luckenwalde  
(Zugang über Breite Straße 54)

im selbigen Zeitraum zu folgenden Zeiten öffentlich ausliegen:

Montag bis Mittwoch:	8:30 Uhr – 12:00 Uhr, 13:00 Uhr – 15:00 Uhr
Donnerstag:	8:30 Uhr – 12:00 Uhr, 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag:	8:30 Uhr – 12:00 Uhr.

# Weiteres Verfahren

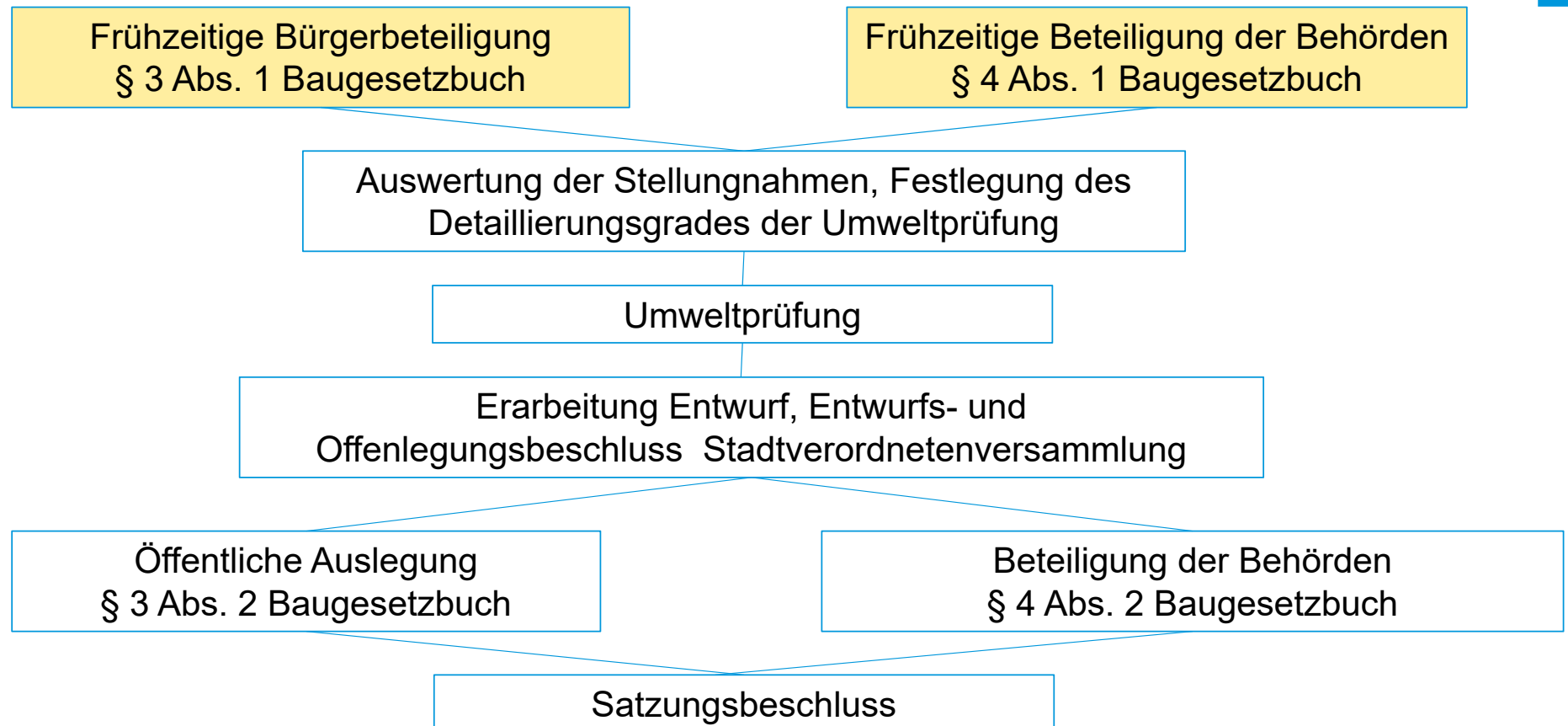
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
→ 4. September bis 6. Oktober 2025 im Stadtplanungsamt

Für eine Erörterung wird um eine Terminvereinbarung gebeten: (E-Mail: [bauplanung@luckenwalde.de](mailto:bauplanung@luckenwalde.de) oder Telefon: 03371 672 293)

Während dieser Frist können beim Stadtplanungsamt Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden:

Postanschrift:	Stadt Luckenwalde, Markt 10, 14943 Luckenwalde
E-Mail:	<a href="mailto:bauplanung@luckenwalde.de">bauplanung@luckenwalde.de</a>
Fax:	03371/ 672 405

# Verfahren



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Plangeber:** Stadt Luckenwalde  
Markt 10  
14943 Luckenwalde

**Vorhabenträger:** TAMAX GE Teltow-Fläming GmbH  
Lietzenburger Straße 107  
10707 Berlin

**Verfasser:** Dipl.-Ing, Rainer Hoffmann, Stadtplaner. Büro  
Horstmann und Hoffmann  
M. Sc. Architektur und Städtebau, Niklas Stolz-  
Hoffmann, Büro Horstmann und Hoffmann

Dipl.-Ing, Dipl. (FH)-Wirtschaftsingenieur Ekkehard Buß,  
Stadtplaner, Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt

