



Stadtplanungsamt

Datum: 2018-03-01

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-6337/2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	13.03.2018
Hauptausschuss	20.03.2018
Stadtverordnetenversammlung	10.04.2018

Titel:

Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes "Karree" in Luckenwalde

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes „Karree“ in Luckenwalde. Die genaue Gebietsabgrenzung ist dem anhängenden Lageplan des Stadtplanungsamtes zu entnehmen. Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 35,2 ha, der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: [ja]

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter/in

Sachbearbeiter/in

Erläuterung/Begründung:

Abgeleitet aus dem INSEK 2030 der Stadt Luckenwalde und den geplanten Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) sind im Mittelzentrum Luckenwalde, welches aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 40 Fahrminuten erreichbar ist (Stadt der zweiten Reihe am Zug), wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besonders zu berücksichtigen. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden. Bereits nach der Erarbeitung des ersten Stadtumbaukonzeptes wurde für ein Teilgebiet eine Stadtumbausatzung beschlossen (B-4453/2006 vom 25.07.2006).

Im Rahmen der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Luckenwalde (Stand Dezember 2017) wurden für verschiedene städtische Bereiche, die nachwievor wesentlich vom Stadtumbau betroffen sind, weitere und vertiefende Handlungsleitlinien erarbeitet.

Unter anderem wird für das Gebiet „Karree“ festgestellt und empfohlen:

- insbesondere die in der Kernstadt befindlichen Flächen und Gebäude stehen im Fokus der Handlungsansätze, die Kommune hat bereits 2004 hierfür ein Gewerbeflächenkataster erarbeitet, Standortsteckbriefe erstellt, die Eigentümer beraten, Fördermittel akquiriert und in Einzelfällen auch Ersatzvornahmen durch den Landkreis vornehmen lassen, auch Zwangsversteigerungsverfahren wurden beantragt – trotz dieser umfassenden Aktivitäten verbleiben immer noch Missstände, die es nach Möglichkeit zu beheben gilt
- insbesondere im Teilraum Karree (und im Teilraum Innenstadt) finden sich verschiedene Objekte, die für die Stadtentwicklung „nutzbar“ gemacht werden müssen (Beelitzer Straße, Grabenstraße, Poststraße, Holzstraße, Haag)
- grundsätzlich sieht die Stadt Luckenwalde vor, für diese Flächen ein strategisches Gesamtkonzept zu erarbeiten, dessen Ziel die erfolgreiche Revitalisierung der Areale ist, hierzu gehört auch die Beleuchtung der Handlungsmöglichkeiten, die Beratung der Eigentümer, der Einsatz des allgemeinen bzw. besonderen Städtebaurechts (VU in Vorbereitung)
- die räumliche Schwerpunktsetzung auf die Kernstadt hat sich in den vergangenen Jahren als richtig und konsequent erwiesen, daran wird auch bei der Fortschreibung festgehalten
- künftig gilt es, die Funktionen insbesondere der Teilräume Zentrum, Dahmer Straße, Karree, Innenstadt und Petrikirchplatz – als die „zentralen“ Teilräume – weiter mit ihrer gesamtstädtischen Bedeutung (Funktionen Wohnen, Versorgung, Dienstleistung, Ökonomie, Bildung, Kultur, Freizeit) zu stärken, die „umgebenden“ Teilräume der Kernstadt werden in ihren Wohn- und Nahversorgungsfunktionen weiter gestärkt

Im Quartier Karree steht die Sicherung, Sanierung, Aufbereitung und Wiedernutzung von stadtbildprägenden, aber leer stehenden Gebäuden sowie von bisher ungenutzten Brachflächen im Fokus der Funktionsstärkung. **Das Karree als Verbindung zwischen Zentrum, Bahnhof und den umliegenden Quartieren nimmt bei der weiteren Stadtentwicklung eine wichtige Rolle ein. Hier sind zudem relevante Entwicklungspotenziale vorhanden, die auch für die Umsetzung der Zuzugsstrategie genutzt werden sollen.**

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Aktivierung von **Gewerbebrachen** in den Teilräumen Karree und Innenstadt. Diese stellen in ihrem **desolaten Zustand** in Bereichen, in

denen die umliegende Bebauung entwickelt werden soll, Investitionshindernisse für die Nachbargrundstücke dar. Darüber hinaus besitzen einige der ehemaligen Fabrikgebäude aufgrund ihrer Größe und konstruktiven Eigenschaften (hohe Lastaufnahme, freitragende Decken) das Potenzial, für die Implementierung besonderer Wohnformen (bspw. Poststraße 24 – 26). Die Fabrikgebäude wurden überwiegend Anfang des 20. Jh. in Klinkerbauweise errichtet und sind bauhistorisch bedeutsame, unverzichtbare Identifikationspunkte innerhalb der Stadt.

In den nächsten Jahren sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Ausweitung der Funktion des Altbaukümmerers auf die Gewerbebrachen, Klärung der Eigentumsverhältnisse, Unterstützung der Eigentümer bei der Vermarktung ihrer Immobilien bzw. beim Herbeiführen eines Eigentümerwechsels
- Prüfung und Anordnung städtebaulicher Gebote
- Enge Zusammenarbeit mit der unteren Bauaufsicht beim ordnungsbehördlichen Einschreiten (Ersatzvornahme) im Falle von Gefahr im Verzug, Einleitung Zwangsvollstreckung der verauslagten Kosten inkl. Zwangsversteigerung
- ggf. Zwischenerwerb und Sicherung der Bausubstanz bzw. Beräumung der Grundstücke durch die Kommune
- Unterstützung der Entwicklung stadtverträglicher Nutzungen mittels Wohnraum- und Städtebauförderung

Die Ausweisung des Bereichs Karree als Sanierungsgebiet, insbesondere vor dem Hintergrund des Zugriffs auf die Grundstücke, soll in 2018 mittels vorbereitender Untersuchungen forciert werden.

Das Untersuchungsgebiet „Karree“ wird folgendermaßen begrenzt:

im Osten:

entlang der Bahnhofsstraße (Böschungsfuß des Bahndammes) bis zur Woltersdorfer Straße;

im Süden:

vom Postbahnhof aus kommend, die linke Seite der Goethestraße, über die Puschkinstraße hinweg verspringt die Grenze ständig rückwärtig der Käthe-Kollwitz-Straße (südliche Grenze ist der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“);

im Westen:

auf der Seite des Vierseithofes am Haag beginnend verspringt die Grenze im weiteren Verlauf beginnend an der Poststraße bis zur Beelitzer Straße (westliche Grenze ist der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Zentrum“);

im Norden:

die Grenze verläuft an der Woltersdorfer Straße/Neue Beelitzer Straße/Beelitzer Straße (nördliche Grenze bilden die Teilräume der Kernstadt von Luckenwalde nämlich der Teilraum „Nordost“ und der Teilraum „Puschkinstraße/Schützenstraße“).

Ziel ist es, die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, den Umfang und die Art des Sanierungsverfahrens zu gewinnen. Darüber hinaus soll ein Vorschlag für die räumliche Abgrenzung eines Sanierungsgebietes abgeleitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsgebiet zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegenzunehmen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt und auf den Internetseiten der Stadt beginnt die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Auskunftspflicht der Betroffenen nach § 138 BauGB.

Zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung (vorbereitende Untersuchungen) steht der Gemeinde das Instrument der Zurückstellung von Baugesuchen zur Verfügung. Das heißt, sie kann gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1, 2. HS ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung über den Beginn der VU entsprechend § 15 BauGB die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und die Beseitigung einer baulichen Anlage zurückstellen (im Einzelfall bis zu 12 Monate).

Anlagen:

Karree Geltungsbereich VU