

Amt: Stadtplanungsamt

Datum: 2008-05-22

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. B-4677/2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2008
Hauptausschuss	03.06.2008
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	29.05.2008

Titel:

Wohnraumförderung, Festlegung der "Vorranggebiete Wohnen" und der Konsolidierungsgebiete

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage dargestellten Bereiche „Sanierungsgebiet“ und „Vorranggebiet Wohnen“ werden für die Förderrichtlinien der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg maßgebliche Kulisse.

Finanzielle Auswirkungen:

nein nein

Gesamtkosten keine jährliche Folgekosten keine Haushaltsstelle

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. 20.1:

Anzeigepflichtig

Veröffentlichungspflichtig

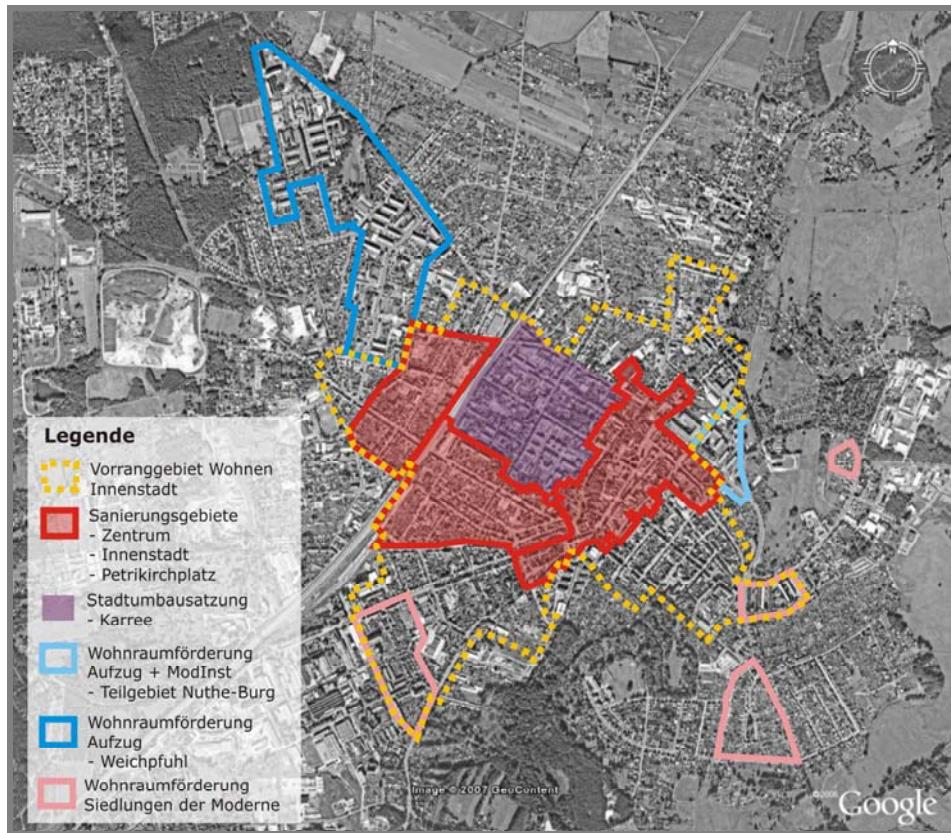
Bürgermeisterin

Erläuterung/Begründung:

Der Fokus der künftigen Stadtentwicklung ist auf die Innenstadt konzentriert, deren räumliche Abgrenzung fast identisch ist mit der äußeren Abgrenzung der im Stadtumbauprozess definierten Erhaltungsgebiete. Die Stadtumbaustrategie »Mut zur Lücke« erforderte einen einzelfallbezogenen und sorgfältigen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung der jeweiligen Zielstellungen in den Teilaräumen / Quartieren und Aktionsräumen. Für die teilraumbezogenen Untersuchungen wurden umfassende Analysen im baulich-räumlichen Kontext durchgeführt und mit den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen abgeglichen. Im Ergebnis sind die Erhaltungsgebiete festgelegt worden, welche vorrangig die Sanierungsgebiete „Zentrum“, „Innenstadt“, „Petrikirchplatz“ und das Gebiet der Stadtumbausatzung „Karree“ beinhalten. Die Erhaltungsgebiete weisen eine erhaltenswerte Baustuktur mit funktionierenden Stadtteilen auf. Diese Erhaltungsgebiete sollen durch den Einsatz von Fördermitteln als qualifizierte Wohnstandorte entwickelt werden.

Die allgemein vom Land Brandenburg anerkannten förderfähigen Gebietskulissen sind innerstädtische Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete. Des weiteren besteht für Luckenwalde als Regionaler Wachstumskern, Stadtumbaustadt und Mittelzentrum die Möglichkeit innerstädtische »Vorranggebiete Wohnen« zu definieren. Diese »Vorranggebiete Wohnen« sind durch Selbstbindungsbeschluss festzulegen und vom Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg zu bestätigen. Als »Vorranggebiete Wohnen« wurde mit der Bearbeitung des INSEK ausgewiesen und beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) zur Bestätigung eingereicht:

1. **Der festgestellte Innenstadtbereich**
In diesem Bereich sollen aufgrund der baulichen Struktur und der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzeption alle möglichen Wohnungsförderprogramme zur Anwendung kommen. Insbesondere die Schaffung von Wohneigentum und der barrierefreie Zugang zu den Wohnbeständen stehen hier im Vordergrund.
2. **Teilgebiet des Teilraums „Nuthe-Burg“**
In diesem Gebiet soll künftig die „Aufzugsrichtlinie“ und die „Mod.-Inst.-Richtlinie“, nicht aber die „Eigentumsförderrichtlinie“ Anwendung finden, da eine Anpassung der Plattenbaubestände angestrebt wird (Geschossweiser Rückbau, Veränderung der Grundrisse).
3. **Siedlungen der Moderne**
Im Bereich der Siedlungen sollen alle möglichen Instrumente der Wohnraumförderung angewendet werden.
Die unter Denkmalschutz stehenden Siedlungen sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben, jedoch sind unter Beachtung der denkmalrechtlichen Anforderungen auch hier punktuell Anpassungsmaßnahmen notwendig.
4. **Teilgebiet des Teilraumes „Weichpfuhl“**
In diesem Bereich soll die Förderung auf die Schaffung barrierefreier Zugänge zu den Mietwohngebäuden und -wohnungen beschränkt werden.
Da die Bearbeitung des Teilraumkonzeptes für diesen Bereich noch nicht abgeschlossen ist, muss der wohnungswirtschaftliche Nachweis erbracht werden, dass die anzupassenden Bestände auch dauerhaft marktbeständig sind.



Darstellung des eingereichten Bearbeitungsstandes

Der Abstimmungspflicht durch das LBV unterlagen jedoch nur die durch die vorgenommenen Ausweisungen zusätzlich zu den bereits bestätigten Sanierungsgebieten „Zentrum“, „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ hinausgehenden Bereiche. In Bezug zu diesen Flächen wurde beurteilt, inwiefern mit deren Festsetzung als »Vorranggebiete Wohnen« den stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen des Landes entsprochen wurde.

Im Ergebnis der v.b. Prüfung wurde der Stadt Luckenwalde mitgeteilt, dass der Ausweisung der »Vorranggebiete Wohnen« in folgendem Umfang die Zustimmung erteilt werden konnte:

- „Als „Innerstädtisches Vorranggebiet Wohnen“ wird das im INSEK dargestellte Gebiet »Vorranggebiete Wohnen Innenstadt« weitgehend bestätigt. Reduzierungen wurden in den Randzonen vorgenommen, die durch städtebauliche Zäsuren und Freiräume gekennzeichnet sind. Betroffen davon sind insbesondere die abgetrennt vom innerstädtisch geprägten Stadtraum liegenden sog. „Siedlungen der Moderne zwischen Rudolf-Breitscheid- und Jüterboger Straße.“
- Ebenso wird das im INSEK gesondert dargestellte Teilgebiet „Nuthe- Burg“ als Vorranggebiet Wohnen bestätigt.
- Eine Wohnraumförderung der im INSEK außerdem ausgewiesenen sog. Siedlungen der Moderne „Am Anger“ und „Upstallweg“ entspricht aufgrund deren Lage außerhalb der Innenstadt nicht den landesentwicklungspolitischen Zielstellungen der nachgenannten Richtlinien.“

Richtlinie zur Förderung von selbst genutzten Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR), Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR), Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR) sowie der Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (GenossenschaftsR).

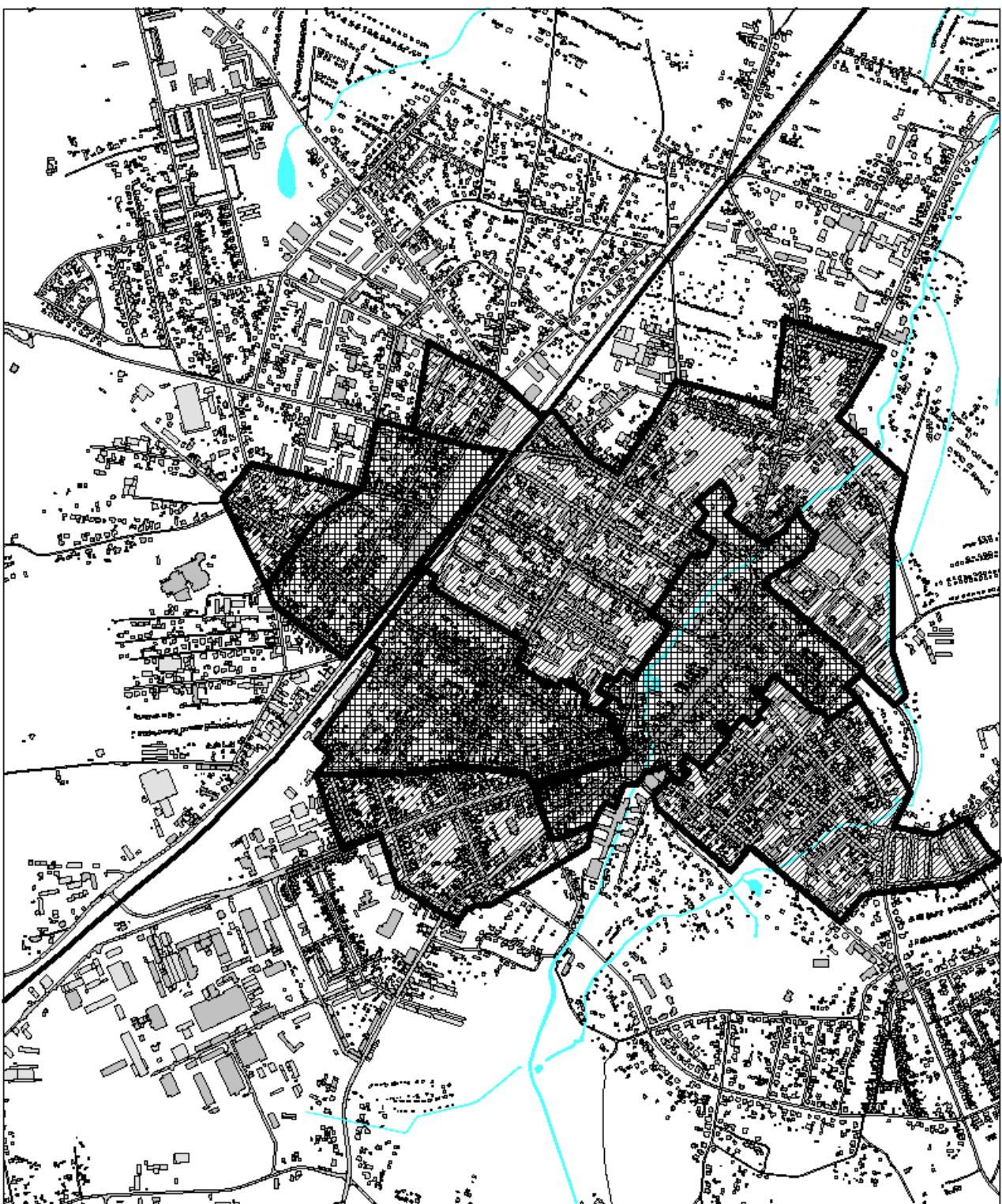
Die bestätigte Gebietsabgrenzung ist der Anlage zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Die Anwendung der AufzugsR ist außerdem auch in Konsolidierungsgebieten des Stadtumbaus möglich, wenn sich die nachhaltige wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Perspektive aus dem

INSEK ergibt. Dies ist bisher nicht, auch für das Gebiet „Weichpfühl“ und für kein weiteres Gebiet, nachgewiesen. Zur Bestätigung von Teilen des Gebietes „Weichpfühl“ als Konsolidierungsgebiet erfolgt derzeit die teilräumliche Überarbeitung und Abstimmung mit Wohnungseigentümern, Ver- und Entsorgungsunternehmen und den Trägern öffentlicher Belange zur Anpassung des Umsetzungs- und Stadtumbauplanes.

Mit dem Selbstbindungsbeschluss sollen somit verfahrenstechnisch die förderrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und Planungssicherheit für private Bauherren und Investoren für Investitionen der Wohnraumförderung innerhalb der Innenstadt gewährleistet werden.

Anlagen:



Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 4677/2008



Sanierungsgebiet



Vorranggebiet Wohnen

