

Anfragen

zur Anlage 2 der Vorlage B-8141/2026 (Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes)

1. Nutzungsänderungen – Eine wichtige Lücke in den Leitlinien?

Beim Lesen des Gesetzestextes ist uns aufgefallen, dass § 246e BauGB drei verschiedene Arten von Vorhaben ermöglicht: Neubau, Erweiterung/Änderung und Nutzungsänderung zu Wohnzwecken. In den Leitlinien (Anlage 2) finden wir aber nur Regelungen zu Neubauvorhaben wie Nachverdichtung und Aufstockung. Nutzungsänderungen – also zum Beispiel die Umwandlung eines leerstehenden Ladengeschäfts oder Büros in Wohnraum – werden nicht erwähnt.

Unsere Fragen:

- Ist das eine bewusste Entscheidung oder ein Versehen? Warum wurden Nutzungsänderungen nicht in die Leitlinien aufgenommen?
- Wir können uns gut vorstellen, dass gerade Nutzungsänderungen für Luckenwalde interessant sein könnten – denken Sie an leerstehende Gewerbeflächen oder Büros. Plant die Verwaltung, die Leitlinien nachträglich zu ergänzen?
- Wie sollen wir uns das praktisch vorstellen: Wenn morgen ein Eigentümer ein leerstehendes Ladenlokal zu Wohnungen umbauen möchte – wie wird das geprüft, wenn es dafür keine Leitlinien gibt?

2. Wie soll das in der Praxis funktionieren?

Die Leitlinien enthalten Begriffe wie "behutsame Nachverdichtung", "Siedlungszusammenhang" oder "Abrundung des Siedlungsbereiches". Als Laien fragen wir uns: Wie stellt die Verwaltung sicher, dass diese Begriffe einheitlich angewendet werden?

Unsere Fragen:

- Gibt es intern Checklisten oder Arbeitshilfen, mit denen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Antrag nach denselben Kriterien prüfen können?
- Gibt es Karten, auf denen man sehen kann, wo in Luckenwalde "unbeplanter Innenbereich", "Bebauungsplangebiete" oder "Außenbereich" sind? Das würde uns auch als Stadtverordneten helfen, Anträge besser einordnen zu können.
- Falls solche Arbeitshilfen noch nicht existieren: Wäre es nicht sinnvoll, sie zu erstellen, bevor wir den Beschluss fassen? Oder zumindest zeitnah danach?
- Wie wird eigentlich die Grenze zwischen "Innenbereich" und "Außenbereich" festgelegt? Macht das die Stadt oder der Landkreis als Bauaufsichtsbehörde?

3. Was bedeuten die Fachbegriffe konkret?

In den Leitlinien stehen Formulierungen wie "behutsame Nachverdichtung" oder "keine unzumutbaren Auswirkungen durch Verlassen der Maßstäblichkeit". Ehrlich gesagt: Wir verstehen nicht genau, was damit gemeint ist.

Unsere Fragen:

- Können Sie uns erklären, was "behutsame Nachverdichtung" konkret bedeutet? Gibt es da Grenzen – zum Beispiel wie hoch gebaut werden darf oder wie viel Grundstück bebaut werden darf?
- Was heißt "Verlassen der Maßstäblichkeit"? Können Sie uns ein Beispiel geben, wann das der Fall wäre?
- Bei der "unmittelbaren Weiterführung der Siedlungsstruktur" im Außenbereich: Wie groß darf eine Lücke sein, damit es noch als "unmittelbar" gilt?
- Hat die Verwaltung diese Begriffe selbst definiert oder gibt es dazu Gerichtsurteile, an denen Sie sich orientieren?

4. Gewerbegebiete – Sind Ausnahmen möglich?

In den Leitlinien steht, dass in Gewerbe- oder Sondergebieten "im Regelfall keine Anwendung" erfolgt. Das Wort "im Regelfall" lässt ja Spielraum für Ausnahmen.

Unsere Fragen:

- Wann wäre denn eine Ausnahme denkbar? Zum Beispiel bei einer Industriebrache, die seit Jahren leer steht und wo keine gewerbliche Nutzung mehr zu erwarten ist?
- Oder bei einem leerstehenden Ladengeschäft, das partout keinen Mieter findet – könnte das zu Wohnraum umgenutzt werden, auch wenn es in einem Gewerbegebiet liegt?
- Wie wird das entschieden? Gibt es dafür klare Kriterien oder ist das eine Einzelfallentscheidung?
- Wird dabei auch berücksichtigt, wie die Realität vor Ort aussieht, oder zählt nur, was im alten Bebauungsplan steht?

5. Der Boulevard – Wie ist die Situation dort?

Wir haben gehört, dass der Boulevard keinen Bebauungsplan hat, welcher den gesamten Boulevard umfasst. Das würde bedeuten, dass ein Teil als "unbeplanter Innenbereich" nach § 34 BauGB zu beurteilen ist."

Unsere Fragen:

- Können Sie das bestätigen? Ist der Boulevard tatsächlich in Teilen unbeplanter Innenbereich?
- Wenn ja: Welche Regelungen aus Anlage 2 gelten dann dort? Können wir die Regelungen für den "unbeplanten Innenbereich" anwenden?
- Konkret interessiert uns: Wäre es möglich, leerstehende Erdgeschosse am Boulevard von Gewerbe zu Wohnen umzunutzen? Oder ist das ausgeschlossen?
- Wie würden Sie die "Eigenart der näheren Umgebung" am Boulevard beschreiben – ist das eher gewerblich, gemischt oder wohnlich geprägt? Das ist ja wichtig für die Beurteilung nach § 34 BauGB.

6. Welche städtebaulichen Konzepte sind maßgeblich?

Die Leitlinien sagen, dass Vorhaben mit "städtebaulichen Planungen, Konzepten oder Beschlüssen" vereinbar sein müssen. Aber welche sind das?

Unsere Fragen:

- Welche Konzepte meinen Sie konkret? Das INSEK? Das Einzelhandelskonzept? Den Verkehrsentwicklungsplan? Oder noch andere?
- Wie wird geprüft, ob ein Bauvorhaben mit diesen Konzepten übereinstimmt? Gibt es dafür ein standardisiertes Verfahren?
- Was passiert, wenn ein Konzept veraltet ist? Zum Beispiel: Ein Vorhaben widerspricht einem 15 Jahre alten Konzept, passt aber zu den aktuellen Zielen der Stadt. Wird dann das Vorhaben abgelehnt oder das Konzept aktualisiert?