

Eingang am 13.03.2026

**Betr.:** Weitergehende Anfrage zur Beschlussvorlage B-8141/2026 („Novellierung BauGB“) nebst Anlagen – hier: Konkretisierung der Anwendung des § 36a BauGB in der Stadt Luckenwalde

**Sachverhalt:**

unter Bezugnahme auf die bereits übersandte Anfrage zu den Anlagen der Beschlussvorlage B-8141/2026 sowie die hierzu erteilte Antwort der Verwaltung bitte ich um Beantwortung der nachfolgenden weitergehenden Fragen.

Die bisherige Antwort der Verwaltung macht deutlich, dass zentrale praktische und inhaltliche Fragen der künftigen Anwendung des § 36a BauGB in Luckenwalde derzeit noch nicht abschließend geklärt oder jedenfalls noch nicht hinreichend konkretisiert sind. Da die Stadtverordnetenversammlung mit der Beschlussvorlage einen Grundsatzbeschluss von erheblicher stadtentwicklungspolitischer Tragweite fassen soll, erscheint eine weitergehende Konkretisierung vor Beschlussfassung sachlich geboten.

Ich bitte daher um Beantwortung folgender Fragen:

1. Konkretisierung der Leitlinien:

Wie sollen die in Anlage 2 verwendeten unbestimmten Begriffe, insbesondere

„behutsame Nachverdichtung“,

„Verlassen der Maßstäblichkeit“,

„unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft“,

„Abrundung des Siedlungsbereiches“,

„unmittelbare Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur“

im Verwaltungsvollzug konkret ausgelegt werden?

Ich bitte insoweit um Mitteilung, ob hierzu bereits interne Prüfkriterien, Bewertungsmaßstäbe, Prüfschemata oder sonstige fachliche Handreichungen bestehen oder vorbereitet werden.

2. Einheitlichkeit und Gleichbehandlung im Verwaltungsvollzug

Wie beabsichtigt die Verwaltung sicherzustellen, dass die Anwendung des § 36a BauGB künftig in vergleichbaren Fällen einheitlich, willkürfrei und gleichbehandlungsfest erfolgt?

Ich bitte um Mitteilung, ob hierzu

a) standardisierte Prüfbögen,

b) interne Entscheidungsmatrizen,

c) dokumentierte Abwägungskriterien oder

d) verwaltungsinterne Abstimmungsverfahren vorgesehen sind.

### 3. Nutzungsänderungen und Umnutzungspotenziale

Die Verwaltung hat ausgeführt, dass Nutzungsänderungen in den bisherigen Leitlinien noch nicht hinreichend abgebildet seien und Anlage 2 insoweit überarbeitet werde.

Hierzu bitte ich um Mitteilung:

1. Welche konkreten Ergänzungen an Anlage 2 sind insoweit vorgesehen?
2. Soll ausdrücklich geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen leerstehende Läden, Büroeinheiten oder sonstige Gewerbeeinheiten in Wohnraum umgewandelt werden können?
3. Welche Bedeutung misst die Verwaltung insoweit dem Boulevard, innerstädtischen Leerständen und sonstigen bereits vorhandenen Gebäudestrukturen bei?
4. Räumliche Anwendungsbereiche

Beabsichtigt die Verwaltung, die Anwendung des § 36a BauGB räumlich näher zu konkretisieren, etwa durch Kartenmaterial, Gebietskulissen, Positiv- oder Negativabgrenzungen?

Falls ja, bitte ich um Mitteilung,

- a. bis wann entsprechende Unterlagen voraussichtlich vorliegen,
- b. ob diese noch vor abschließender Beschlussfassung den Stadtverordneten zur Verfügung gestellt werden,
- c. und aus welchen Gründen solche Unterlagen bislang nicht Bestandteil der Beschlussvorlage sind.

#### 5. Verhältnis zu bestehenden Konzepten und Planungen

In Anlage 3 wird auf „städtebauliche Konzepte“, „sonstige Planungen“ und „Beschlüsse der Gemeindevertretung“ Bezug genommen.

Ich bitte um konkrete Benennung,

- a. welche Konzepte, Rahmenpläne, städtebaulichen Entwicklungsüberlegungen oder sonstigen Planungen die Verwaltung derzeit als maßgeblich ansieht,
- b. welche hiervon im Innenbereich,
- c. welche im Außenbereich,
- d. und welche speziell für den Boulevard bzw. die Innenstadt herangezogen werden sollen.

#### 6. Beteiligung der politischen Gremien

Nach Anlage 3 soll in weiten Teilen eine Entscheidung durch die Fachverwaltung erfolgen und die Stadtverordnetenversammlung lediglich halbjährlich informiert werden.

Hierzu bitte ich um Mitteilung:

- a. Aus welchen Gründen hält die Verwaltung eine lediglich nachträgliche halbjährliche Information der Stadtverordnetenversammlung für ausreichend?
  - b. Weshalb ist keine engmaschigere oder fallbezogene Unterrichtung vorgesehen?
  - c. Wie soll ausgeschlossen werden, dass durch die vorgesehene Verfahrensweise wesentliche städtebauliche Weichenstellungen faktisch ohne vorherige politische Befassung erfolgen?
7. Ablehnungen zur Fristwahrung

Anlage 3 sieht vor, dass Vorhaben ggf. bereits zur Fristwahrung abgelehnt werden, wenn eine rechtzeitige Gremienbefassung nicht möglich ist.

Ich bitte um Mitteilung,

- a. wie häufig die Verwaltung mit derartigen Fallkonstellationen rechnet,
- b. ob insoweit besondere organisatorische Vorsorge getroffen wurde,
- c. und ob erwogen wurde, alternative Beteiligungs- oder Eilmechanismen vorzusehen, um pauschale Ablehnungen allein aus verfahrensorganisatorischen Gründen zu vermeiden.

8. Vorbereitungsstand der Verwaltung

Die Verwaltung hat ausgeführt, dass Checklisten und Arbeitshilfen erst nach Beschlussfassung entwickelt werden sollen. Gleichzeitig soll jedoch bereits jetzt ein Grundsatzbeschluss gefasst werden.

Ich bitte daher um Mitteilung,

- a. welche konkreten Arbeitsgrundlagen derzeit bereits vorliegen,
- b. welche noch fehlen,
- c. und weshalb aus Sicht der Verwaltung eine Beschlussfassung bereits jetzt erfolgen soll, obwohl die praktische Anwendungssystematik offenkundig noch nicht vollständig ausgearbeitet ist.

9. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Luckenwalde

Welche konkrete stadtentwicklungspolitische Zielrichtung verfolgt die Verwaltung mit der Anwendung des BauTurbo in Luckenwalde?

Ich bitte insoweit insbesondere um Mitteilung, ob der Schwerpunkt aus Sicht der Verwaltung eher liegt auf

- Nachverdichtung im Innenbereich,
- Aktivierung innerstädtischer Leerstände,
- Umnutzung bestehender Gebäude,
- Arrondierung von Siedlungsrändern,

- oder auf sonstigen Entwicklungszielen.

#### 10. Überarbeitung der Beschlussunterlagen

Beabsichtigt die Verwaltung aufgrund der bereits aufgeworfenen Fragen und der hierzu erfolgten Antwort, die Anlagen 2 und 3 oder die Begründung der Beschlussvorlage vor einer endgültigen Beschlussfassung nochmals inhaltlich zu überarbeiten oder zu konkretisieren?

Falls ja, bitte ich um Mitteilung, in welchen Punkten dies vorgesehen ist.