



LAND BRANDENBURG



Landesamt für Bauen und Verkehr • 03007 Cottbus • PSF 10 07 44

Stadt Werneuchen
Der Bürgermeister
Herrn Kulicke
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Stadt Werneuchen
- Stadtverwaltung -
Eingegangen

08. Jan. 2021

Empfangsbestätigung: *311 + 31*

Weiterleitung an:

Erledigt:

**Außenstelle
Cottbus**

Bearb.: Birgit Walter
Gesch-Z.: 3312-
Telefon: 03342/42663312
Fax: 03342/42667616
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail:

Cottbus, 07.01.2021

Integrierte Stadtentwicklung durch Wohnraumförderung

Antrag der Stadt Werneuchen vom 25.09.2020,

Basis: - Antrag für WRF-Kulissen vom 26.09.2019, Ergänzt und geänderte Kulissen vom 25.09.2020

- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) vom 14.05.2019 (SR Stadt- und Regionalplanung),
- Achsen-INSEK Teil 1 Ahrensfelde- Werneuchen

Anlage 1: Arbeitskarte Gesamtübersicht Gebietskulissen Wohnraumförderung

Anlage 2: Detailkarten der bestätigten Gebietskulissen Wohnraumförderung

Sehr geehrter Herr Kulicke,

dem Antrag der Stadt Werneuchen zur Erweiterung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung, in der Abgrenzung vom 25.09.2020, wird teilweise zugestimmt.

Als Vorranggebiete Wohnen wird dem beantragten Gebiet „Zentrum Werneuchen“ in der beantragten Abgrenzung und im OT Seefeld der beantragten Abgrenzung mit Ausnahme der Gebietsteile südlich der Bahntrasse als Gebiet „Zentrale Ortslage Seefeld“ zugestimmt.

Dem Gebiet „Rudolfshöhe“ im OT Werneuchen wird als Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung zugestimmt.

Außenstelle Cottbus • Gulbener Straße 24 • 03046 Cottbus • Tel.: 03342 4266-7102 • Fax: 03342 4266-7608
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 1 bis Stadthalle oder Buslinie 16 bis Papitzer Straße

Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten • Tel.: 03342 4266-0 • Fax: 03342 4266-7601

E-Rechnung: <https://xrechnung-bdr.de>; Leitweg-ID: 12-121096894453782-21
Bankverbindung: Landeshauptkasse Potsdam • Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
IBAN: DE02 3005 0000 7110 4015 15 • BIC-Swift: WELADEDXXX

Die Festsetzung als Vorranggebiete Wohnen und Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Zuwendungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumförderung nach folgenden Richtlinien:

- Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) vom 09. Dezember 2019,
- Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR), vom 10.10.2019, rückwirkend in Kraft gesetzt zum 01.10.2019.

Begründung:

Die Konzentration bei der Antragstellung auf die einwohnerstärksten Ortsteile Werneuchen und Seefeld und hier jeweils auf Potenzialflächen der Innenentwicklung wird als zielführend zur Stärkung der Entwicklung der Gesamtgemeinde eingeschätzt. Die Landesförderung ist gerichtet auf eine Stärkung der Innenstädte beziehungsweise der zentralen Lagen in den Gemeinden, wodurch eine weitere Differenzierung innerhalb der Ortsteile erforderlich wird. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit wird für das Gebiet „Rudolfshöhe“ eine weniger hohe Priorität festgestellt.

Die nunmehr am 25.09.2020 beantragten Gebietskulissen für Wohnraumförderung gehen über die analysierten Potenzialflächen für Wohnungsneubau hinaus und binden bebaute Wohngebiete ein, ebenso das innerstädtische Sanierungsgebiet „Stadtkern Werneuchen“ das bereits für die Wohnraumförderung geeignet ist. Die Ausweisung der Gebietskulissen kann grundsätzlich langfristig für die weitere Entwicklung der beiden Ortsteile zielführend sein und bezieht große Teile potenzieller Investoren ein. Die Erreichbarkeit und Anbindung an die umliegenden Mittelzentren Strausberg und Bernau bei Berlin als auch an die Metropole Berlin sind insbesondere mit ÖPNV gegeben. Die Daseinsvorsorge der Grundversorgung kann für beide Ortsteile als gesichert und die Bedarfe durch entsprechenden Planungsfortschritt als abgesichert plausibel nachvollzogen werden.

Im Abgleich mit der Bauleitplanung der Stadt Werneuchen (FNP und B-Pläne) sind für den **OT Werneuchen** keine widersprüchlichen Planungen und Zielkonflikte erkennbar. Den beantragten Gebietskulissen wird mit den Bezeichnungen „Zentrum Werneuchen“ als Vorranggebiet Wohnen und „Rudolfshöhe“ als Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung zugestimmt. Wir bitten diese Bezeichnungen in der Kommune zu übernehmen oder zeitnah anderslautende Bezeichnungen dem LBV, Frau Walter (Tel. 03342/ 4266 3312) mitzuteilen.

Für den **OT Seefeld** ist die nördlich an die Bahntrasse angrenzende Potenzialfläche bereits als B-Plangebiet für Wohnungsbau ausgewiesen. Dem nördlich der Bahntrasse gelegenen Teil der beantragten Gebietskulisse wird mit der Bezeichnung „Zentrale Ortslage Seefeld“ als Vorranggebiet Wohnen zugestimmt.

Der außerdem als Potenzialfläche analysierte und beantragte Bereich der Grün- und Feldfläche südlich der Bahntrasse, östlich der L 30 (Krummenseer Chaussee) und westlich des Gewässers des Zohegrabens, ist in der FN-Planung als Grün- und Freiflächen ausgewiesen. Der kommunalen Planungshoheit und Abwägung unterschiedlicher Interessenlagen, insbesondere der naturschutzrechtlichen Belange soll nicht vorgegriffen werden. Der südlich der Bahntrasse gelegene Gebietsteil wird daher zum aktuellen Zeitpunkt aus der Zustimmung ausgenommen.

Nach weiterem Voranschreiten der Planungen und dem Ausschluss von möglichen Zielkonflikten kann die Stadt Werneuchen grundsätzlich auf Basis der bestehenden WUS erneut einen Antrag stellen.

Es ist nunmehr erforderlich, die Vorranggebiete Wohnen und das Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung in der mit diesem Schreiben bestätigten Abgrenzung durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten formell festzulegen.

In der Beschlussvorlage sind die Grenzen des fraglichen Bereiches konkret zu benennen und in einem Kartenwerk mit deutlich erkennbarer, grundstücksscharfer Gebietsabgrenzung als dessen Bestandteil darzustellen. Der Selbstbindungsbeschluss, einschließlich besagter Karte(n), ist dem LBV zur Kenntnis zu geben.

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) als Bewilligungsbehörde wird durch das LBV über den abgestimmten Bereich informiert.

Vorstehende Erklärung des LBV basiert auf den Erfordernissen nach der

- Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) vom 09. Dezember 2019, Pkt. 4.3 und der
- Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR), vom 10.10.2019, rückwirkend in Kraft gesetzt zum 01.10.2019, Pkt. 4.1.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Al-Zain)