

Dokumentation

Planungswerkstatt am 26.04.2018



Fotos und Grafiken: GRUPPE PLANWERK

Veranstaltungsort: Ratssaal, Rathaus Luckenwalde

Zeit: 17:00 - 19:15 Uhr

Teilnehmer*innen: rd. 40 Teilnehmer*innen

Durchführung und fachliche Begleitung:

Herr Mann	Leiter Stadtplanungsamt, Stadt Luckenwalde
Herr Dutschke	Stadtplanungsamt, Stadt Luckenwalde
Herr Krause	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege BLDAM
Frau Wilke	Untere Denkmalschutzbehörde, LK Teltow-Fläming
Herr Trommeshauser	BIG Städtebau, Sanierungsträger Stadt Luckenwalde
Herr Reibetanz	GRUPPE PLANWERK
Frau Hartfiel	GRUPPE PLANWERK
Frau Enderle	GRUPPE PLANWERK

Tagesordnung

- Einführung und Begrüßung durch Herrn Mann (Leiter Stadtplanungsamt)
- Präsentation des aktuellen Arbeitsstandes der VU und der Rahmenplanung durch Frau Hartfiel (GRUPPE PLANWERK)
- Gemeinsame Erörterung / Diskussion
- Erläuterung der nächsten Schritte und Verabschiedung durch Herrn Mann (Leiter Stadtplanungsamt)

Zusammenfassung der gemeinsamen Diskussion

GRUPPE PLANWERK präsentiert den aktuellen Arbeitsstand der VU, die anzustrebenden Sanierungsziele für die Siedlung „Am Anger“ und erste Gestaltungsvorschläge für den öffentlichen Raum sowie für die denkmalgerechte Sanierung der Gebäudesubstanz (siehe Präsentation).

Nach dem Input-Vortrag werden zunächst Fragen zum möglichen **Sanierungsverfahren** seitens der Stadt beantwortet:

- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) und der Städtebaulichen Rahmenplanung soll u.a. geklärt werden, mit welchen Rechtsinstrumenten bzw. welchen **sanierungsrechtlichen Verfahren** die angestrebten Sanierungsziele (siehe Präsentationsfolien 12-16) erreicht werden können. Zudem ist die VU eine wesentliche Voraussetzung für die Ausreichung von Fördergeldern, v.a. zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz.
- Im Falle eines umfassenden Sanierungsverfahrens haben die Eigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zur Finanzierung der Sanierung einen sogenannten **Ausgleichsbetrag** (gem. § 154 BauGB) zu zahlen. Dies wird im Grundbuch vermerkt (Sanierungsvermerk). Die Höhe des Ausgleichsbetrages richtet sich nach dem durch einen Gutachterausschuss festgesetzten Boden-Anfangswert und dem zum Abschluss der Sanierung festgestellten Boden-Endwert. Bewertet wird hierbei nur die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung. Wie hoch der Ausgleichsbetrag sein wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen. Die Erfahrungen aus den anderen drei Sanierungsgebieten der Stadt haben jedoch gezeigt, dass bisher alle Eigentümer den Ausgleichsbetrag zahlen konnten. Passende Zahlungsmodelle können mit der Stadt abgestimmt werden.
- Geleistete Ausgleichsbeträge werden für die Aufwertung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes verwendet. D.h. im Falle eines umfassenden Sanierungsverfahrens würden die Gelder ausschließlich der Siedlung „Am Anger“ zu Gute kommen.
- Die Dauer der Gesamtmaßnahme zur Sanierung der Siedlung sollte lt. BauGB § 142 (3) eine Frist von **15 Jahren** nicht überschreiten. Beantragt sind bisher 6 bis 8 Jahre. Erste Fördergelder hat das Land bereits bewilligt und können zeitnah eingesetzt werden.
- Nach Abschluss der VU / Rahmenplanung sowie des Beteiligungsverfahrens wird durch die SVV ein **politischer Beschluss** zur Wahl des Sanierungsverfahrens gefasst. Dieser wird voraussichtlich bis Ende 2018 erfolgen. Die Eigentümer werden hierüber sowie über Fördermöglichkeiten informiert.

Im Anschluss erfolgt eine gemeinsame Erörterung der vorgestellten Lösungs- und Gestaltungsansätze. Die Ergebnisse der Diskussion werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Sanierungsbedarf von öffentlichen Straßen, Wegen, Freiflächen

Die öffentlichen Straßen, Plätze und Freiflächen in der Siedlung Am Anger weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf (schadhaften Oberflächen, fehlender Barrierefreiheit und diverse gestalterische und funktionale Defizite). Außerdem ist auch die **stadtechnische Infrastruktur** z.T. veraltet (v.a. Niederflurkabel, Schmutzwasserentsorgung). Das Versorgungsunternehmen NUWAB hat darauf hingewiesen, dass v.a. die schmutzwassertechnische Erschließung in der Siedlung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen zu erneuern wäre. Hierbei ist zu prüfen, wie bisher rückwärtig auf privaten Grundstücksflächen verlaufende und nicht fachgerecht verlegte Leitungen in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden können. Dies ist im weiteren Verfahren unter Einbindung der Anlieger zu klären.

Finanzierung von Straßenbaumaßnahmen

Aufgrund des großen Handlungsbedarfes strebt die Stadt eine Erneuerung der öffentlichen Straßen und Plätze im Untersuchungsgebiet an. Hierbei sind grundsätzlich zwei **Finanzierungsmöglichkeiten** gegeben:

- 1. Finanzierung über den Straßenausbaubeitrag (Kommunalabgabegesetz - KAG), bei dem die anliegenden Eigentümer anteilig an den Kosten zur Sanierung der Straßen beteiligt werden. (Hinweis: Kosten von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neugestaltung von Frei- bzw. Grünflächen werden nicht umgelegt.)
- 2. Finanzierung über Fördermittel des städtebaulichen Denkmalschutzes im Rahmen eines umfassenden Sanierungsverfahrens. In diesem Fall hat die Stadt einen Eigenanteil zu zahlen, Eigentümer müssen keine Kosten für die Sanierung der Straßen übernehmen (lediglich die eigenen Hausanschlüsse z.B. für Schmutzwasser). Die Eigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet haben jedoch zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen (gem. § 154 BauGB). Bei den drei vorhandenen Sanierungsgebieten in der Stadt Luckenwalde war dieser Betrag bisher immer geringer als der zu leistende Straßenausbaubeitrag nach KAG.

Verkehr

- Der Vorschlag einer flächenhaften Verkehrsberuhigung auf Tempo 10 (verkehrsberuhigter Bereich) in der Siedlung „Am Anger“ wird von der Mehrheit der Teilnehmer*innen begrüßt.
- Hinweis: Die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche hat Auswirkung auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums. Dieser würde im Zuge der Neugestaltung / Sanierung einen Mischverkehrsflächencharakter erhalten, das Parken von Kfz ist nur in gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Am Eiserhorstweg / Am Wall: Die Mehrheit der Teilnehmer*innen spricht sich für den Erhalt des Gegenrichtungsverkehrs zur Sicherung der Erschließungsfunktion und der Vermeidung von Geschwindigkeitsüberschreitungen aus.
- Für die Straße Zum Freibad wird eine Temporeduzierung auf Tempo 30 gefordert.
- Grundsätzlich wird kurzfristig eine Ausbesserung der schadhafte Oberflächen (Schlaglöcher) gefordert. ➔ Der städtische Bauhof wird diese zeitnah durchführen (Herr Mann).

Gestaltungsansätze für die Aufwertung des öffentlicher Raums

Die vorgestellten und mit den Denkmalbehörden abgestimmten Gestaltungsansätze für den öffentlichen Raum in der Siedlung „Am Anger“ (siehe Präsentationsfolien 21-50) werden von den Teilnehmer*innen positiv bewertet. Es wird der Wunsch geäußert, zeitnah ein „**Initialprojekt**“ umzusetzen und den Beginn der Sanierung auch nach außen schnell sichtbar zu machen.

Folgende Anmerkungen gibt es zu den jeweiligen Teilräumen:

Vorplatz Jänickendorfer Straße

- Die Optimierung der bestehenden Platzstruktur (v.a. Herstellung der Barrierefreiheit) und die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird begrüßt. Die Markierung von Kfz-Stellplätzen vor den Mehrfamilienhäusern sollte mitbedacht werden. Das Parken von LKW ist zu unterbinden.
- Ein Name für den Vorplatz? ➔ Vorschlag: Bezugnahme zum Stadtbaurat Josef Bischof als Planer der Siedlung „Am Anger“
- Hinweis: Die unsanierten und leerstehenden Mehrfamilienhäuser Jänickendorfer 16 und 17 wurden durch einen privaten Investor gekauft. Sie werden mittelfristig durch diesen denkmalgerecht saniert und wieder vermietet.

Am Neuen Damm:

- Die Diskussion macht deutlich, dass die Sanierung der Straße „Am Neuen Damm“ auf Grund erheblicher Zustandsmängel eine hohe Priorität hat. Die aufgezeigte Entwicklungsperspektive (Wiederherstellung der Baumallee, Erneuerung der Oberflächen etc.) trifft auf eine breite Zustimmung.
- Die seitens der Denkmalpflege und der Gutachter angestrebte Wiederherstellung einer Einfriedung der privaten Vorgärten wird begrüßt. Die Mehrheit der Teilnehmer*innen spricht sich für eine Einfriedung der privaten Vorgärten mit einem Holzstaketenzaun aus.

Ringstraße und Freifläche Am Anger

- Die vorgestellte Gestaltung der Ringstraße (Mischverkehrsfläche mit Rinne) und Ausweisung als verkehrsberuhigten Bereich wird begrüßt. Im Zuge der konkreten Umbaumaßnahme ist zu klären, wo und im welchem Umfang Kfz-Stellplätze um den Anger herum auszuweisen bzw. zu kennzeichnen sind. Als wichtig wurde in diesem Zusammenhang auch ausreichender Platz für den Fußgänger- / Radfahrer- / Kfz-Verkehr sowie Kontrolle von Falschparkern genannt.
- Die seitens der Denkmalpflege und der Gutachter angestrebte Wiederherstellung von Hecken zur Einfriedung der privaten Vorgärten wird nicht abgelehnt.
- Das Schaffen neuer Nutzungs- und Aufenthaltsangebote auf der Grünfläche wird grundsätzlich begrüßt, auch wenn der Bedarf seitens der Teilnehmer*innen unterschiedlich bewertet wird.
- Zum Thema der Wiederherstellung einer Wasserfläche (technisches Bauwerk!) gibt es kein eindeutiges Votum.
- Es wurde der Wunsch geäußert, dass mehr Papierkörbe in der Siedlung aufgestellt werden.

Am Wall und Eiserhorstweg

- Der erarbeitete Gestaltungsansatz wird begrüßt.
- Ein Eigentümer Am Eiserhorstweg weist nach der Veranstaltung darauf hin, dass die Regenentwässerung aufgrund verschiedener Baumaßnahmen im Straßenraum und an den Vorgärten suboptimal ist. Diese ist im Zuge der Erneuerung der Straße zu verbessern.

Denkmalgeschützte Bausubstanz

Grundsätzlich: **Es besteht Bestandsschutz**. Kein Eigentümer wird verpflichtet, bauliche Anlagen zurückzubauen. Aktuelle bzw. künftige Änderung der baulichen Anlagen / Sanierungsabsichten sind anzuzeigen und genehmigungspflichtig. Erklärtes Ziel ist es, Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mittels Fördermitteln zu unterstützen und ein **geschlosseneres Erscheinungsbild** der Siedlung im Sinne des Denkmalschutzes zu generieren.

Der neue Ansatz der Denkmalpflege ein **differenziertes Farbkonzept** für die Türen, Fensterläden, Vorbauten und Fassaden entsprechend der restauratorischen Farbuntersuchungen umzusetzen, wird von einer Mehrheit der Teilnehmer*innen befürwortet. Ein Teil der Teilnehmer*innen spricht sich für die Wiederherstellung der Zweifarbigkeit der Fenster bzw. der Fenstersprossen aus.

Es besteht seitens der Eigentümer der Wunsch, ihre Hauseingänge / Vordächer wetterfest zu gestalten (z.B. durch Einbau einer Seitenwand). ➔ Hiefür sind weitere Abstimmungen mit den Denkmalbehörden erforderlich, um konkrete Details klären zu können.

Einige Häuser hatten bauzeitlich zwei Eingangstüren an der Frontfassade. Zum Teil wurde eine der Türen aus Wärmeschutzgründen zugemauert bzw. durch ein Fenster ersetzt. In diesem Zusammenhang wird gefragt, ob die Türöffnungen im Zuge der Sanierungsmaßnahme wieder herzustellen sind. → Grundsätzlich besteht Bestandsschutz. Aus Sicht der Denkmalpflege ist jedoch eine einheitliche bzw. symmetrische Gestaltung der Fassadenöffnungen je Doppelhaus wünschenswert.

Verabschiedung

Herr Mann bedankt sich bei allen Anwesenden für Ihre Engagement und Mitwirkung.