

Anfragenbeantwortung

38. ordentliche öffentliche/nicht öffentliche Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung
am 29.05.2012

2. Einwohnerfragestunde

Kleingartenanlage Waldfrieden II/Schieferling

Herr Siermann, Aufsichtsratsvorsitzender der GWG Luckenwalde eG liest folgende Erklärung vor:

„Sehr geehrte Stadtverordnete,
sehr geehrte Frau Herzog-von der Heide,

die Mitglieder/Mieter unserer Genossenschaft stehen der Information über die mögliche weitergehende Vernichtung des Grüngürtels, entlang ihres unter Denkmalschutz stehenden komplexen Wohnareals fassungslos und ungläubig, hinsichtlich dieses Tatbestandes, gegenüber.

Aus der „Baugeschichte der Stadt Luckenwalde“ (Autor: Herr Dr. Drachenberg) geht u. a. hervor, dass der Stadtbaurat Bischof mit dem Generalbebauungsplan 1919 und der damit erfolgten Ausweisung der Siedlungen (u. d. jetzigen GWG) „... die Vermischung von Wohnen und Arbeiten schrittweise überwunden werden sollte. ...“

Die ersten Häuser der GWG wurden 1926 bezogen, mit gezielter Beibehaltung der Elemente der „Gartenstadt“.

1. Frage

Mit welcher Begründung wurde und soll weiterhin von diesem historischen Stadtentwicklungsgedanken in der aktuellen Flächennutzungsplanung abgegangen werden, dies bei steigender Bedeutung und Notwendigkeit der Gestaltung der Wohnumwelt?

2. Frage

Weshalb wird in der Stadtentwicklungsplanung/Stadtgestaltung der Ausweisung neuer Gewerbeflächen, gegenüber der Gestaltung zukunftssträchtiger Wohnbedingungen, der

Vorrang gegeben, wo ein großes Angebot nicht genutzter Gewerbeflächen, auch in diesem Standortbereich, vorhanden ist?

Die Erfahrung zeigt schon gegenwärtig, dass die Vermietbarkeit guten Wohnraums zu 50% vom Umfeld bestimmt wird, Tendenz steigend.

Wir sind der Ansicht, dass es der Stadt gut tut, dieses niveauvolle Wohnangebot der GWG im Bestand zu haben, um damit auch die Bindung junger Menschen über entsprechenden Wohnraum (neben den gegebenen Apl.) zu sichern.

Unser Unternehmen investiert jährlich alle finanziellen Mittel in die Modernisierung der Wohnungen, Häuser und des Umfeldes / Erscheinungsbild.

Damit entsprechen wir dem INSEK „Luckenwalde 2020“, Punkt 7.5.

Es sind nach unserer Ansicht wirksame vielschichtige Maßnahmen zur Sicherung der Wohnqualität, im Konsens mit dem Bestand und der Entwicklung des Gewerbegebietes, erforderlich, wobei eine Umnutzung des Grüngürtels generell ausgeschlossen werden muss.

Es liegen der Verwaltung diesbezügliche Schreiben (Juni 2011 und Mai 2012) vor, wo auf diese Problematik der wachsenden negativen Belastung der Wohnqualität unserer Mitglieder/Mieter hingewiesen wird.

Antrag

Ich möchte den Antrag stellen, die GWG, im Interesse der Lösung, dieser für uns existenziellen Probleme, eng an die Erörterung zu beteiligen und dabei auch den § 31 BauGB (Regelung der Ausnahmen und Befreiungen) zum Bebauungsplan nicht außer Betracht zu lassen. Eine Betrachtung der Situation vor Ort lässt keinen Zweifel darüber aufkommen, dass eine abermalige „Abwägung“ zur „Flächennutzung“ dem Zeitgeist entsprechen würde.

Sehr geehrte Stadtverordnete,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

ich danke Ihnen für die Möglichkeit der Darlegung unserer Gedanken als Ausdruck unserer Gedanken und Nöte, hinsichtlich der Wahrnehmung der Interessen unserer knapp 400 Anwohner.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Siermann
Aufsichtsratsvorsitzender“

Frau Herzog-von der Heide sagt, dass sie auch diese Fragen schriftlich beantworten wird.

Antwort:

Sehr geehrter Herr Siermann,

auf der letzten Stadtverordnetenversammlung am 29. Mai 2012 trugen Sie das nachfolgend zitierte Statement vor. Ich sagte Ihnen zu, mich um die Beantwortung der darin enthaltenen Fragen zu bemühen.

Herr Siermann, Aufsichtsratsvorsitzender der GWG Luckenwalde eG:

*„Sehr geehrte Stadtverordnete,
sehr geehrte Frau Herzog-von der Heide,*

die Mitglieder/Mieter unserer Genossenschaft stehen der Information über die mögliche weitergehende Vernichtung des Grüngürtels, entlang ihres unter Denkmalschutz stehenden komplexen Wohnareals fassungslos und ungläubig, hinsichtlich dieses Tatbestandes, gegenüber.

Aus der „Baugeschichte der Stadt Luckenwalde“ (Autor: Herr Dr. Drachenberg) geht u. a. hervor, dass der Stadtbaurat Bischof mit dem Generalbebauungsplan 1919 und der damit erfolgten Ausweisung der Siedlungen (u. d. jetzigen GWG) „... die Vermischung von Wohnen und Arbeiten schrittweise überwunden werden sollte. ...“

Die ersten Häuser der GWG wurden 1926 bezogen, mit gezielter Beibehaltung der Elemente der „Gartenstadt“.

1. Frage

Mit welcher Begründung wurde und soll weiterhin von diesem historischen Stadtentwicklungsgedanken in der aktuellen Flächennutzungsplanung abgegangen werden, dies bei steigender Bedeutung und Notwendigkeit der Gestaltung der Wohnumwelt?

2. Frage

Weshalb wird in der Stadtentwicklungsplanung/Stadtgestaltung der Ausweisung neuer Gewerbeflächen, gegenüber der Gestaltung zukunftssträchtiger Wohnbedingungen, der Vorrang gegeben, wo ein großes Angebot nicht genutzter Gewerbeflächen, auch in diesem Standortbereich, vorhanden ist?

Die Erfahrung zeigt schon gegenwärtig, dass die Vermietbarkeit guten Wohnraums zu 50% vom Umfeld bestimmt wird, Tendenz steigend.

Wir sind der Ansicht, dass es der Stadt gut tut, dieses niveauvolle Wohnangebot der GWG im Bestand zu haben, um damit auch die Bindung junger Menschen über entsprechenden Wohnraum (neben den gegebenen Apl.) zu sichern.

Unser Unternehmen investiert jährlich alle finanziellen Mittel in die Modernisierung der Wohnungen, Häuser und des Umfeldes / Erscheinungsbild.

Damit entsprechen wir dem INSEK „Luckenwalde 2020“, Punkt 7.5.

Es sind nach unserer Ansicht wirksame vielschichtige Maßnahmen zur Sicherung der Wohnqualität, im Konsens mit dem Bestand und der Entwicklung des Gewerbegebietes,

erforderlich, wobei eine Umnutzung des Grüngürtels generell ausgeschlossen werden muss.

Es liegen der Verwaltung diesbezügliche Schreiben (Juni 2011 und Mai 2012) vor, wo auf diese Problematik der wachsenden negativen Belastung der Wohnqualität unserer Mitglieder/Mieter hingewiesen wird.

Antrag

Ich möchte den Antrag stellen, die GWG, im Interesse der Lösung, dieser für uns existenziellen Probleme, eng an die Erörterung zu beteiligen und dabei auch den § 31 BauGB (Regelung der Ausnahmen und Befreiungen) zum Bebauungsplan nicht außer Betracht zu lassen. Eine Betrachtung der Situation vor Ort lässt keinen Zweifel darüber aufkommen, dass eine abermalige „Abwägung“ zur „Flächennutzung“ dem Zeitgeist entsprechen würde...“

Zur 1. Frage:

Der General-Bebauungsplan war bereits 1925 überholt, als am Schieferling zwischen Grundweg und Jüterboger Tor nicht die im Bebauungsplan vorgesehene Flachbauweise (darunter ist laut Drachenberg auf Seite 17 „Eingeschossig mit Dachausbau“ gemeint) sondern die jetzt noch bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Genossenschaftsgebäude errichtet wurden. Der General-Bebauungsplan sah aber zwischen Industriegebiet und Siedlung Auf dem Sande einen von der Bebauung ausgeschlossenen Streifen in der Tiefe der heutigen Kleingärten entlang des Schieferlings, von der (heutigen) Rudolf-Breitscheid-Straße bis zum Jüterboger Tor vor, in dem allerdings nahe am Schieferling die Kleinbahntrasse verlief. Der zum General-Bebauungsplan gehörende Grünflächenplan wies einen öffentliche Grünzug (keine privaten Gärten) entlang der Kleinbahntrasse aus (Quelle: Josef Bischof, Deutschlands Städtebau – Luckenwalde, 1922).

Dieser öffentliche Grünzug ist aber nicht erst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgegeben worden, sondern bereits vor 1990 (nicht nur mit Einrichtung der Kleingärten), mit der Nutzung der Flächen durch das Wälzlagerwerk als Stellplatzanlage von der Industriestraße bis kurz vor dem Jüterboger Tor und durch das Feuerlöschgerätewerk zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der damaligen Nordgrenze der Kleingartenanlage (laut Zeitzeugen zunächst auch als Stellplatzanlage für Werktätige, aber auch für die hergestellten Fahrzeuge).

In der Chronik der Kleingartenanlage Waldfrieden ist zu lesen: „... Mit der Stilllegung der Kleinbahn am Schieferling und der Erweiterung des Feuerlöschgerätewerks schrumpfte die heutige Anlage auf 18 Gärten zusammen. ... 1960 wurde das damalige VEB-Wälzlagerwerk auf Beschluss der Regierung erweitert und unsere Hauptanlage musste weichen ...“ Nach 1990, aber vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes, wurde dann eine weitere Produktionshalle der heutigen Fa. Rosenbauer genehmigt und errichtet, womit sich das Thema „Grünzug“ auch faktisch erledigt hatte. Die Festsetzung des Bebauungsplans dieser Flächen als Gewerbegebiet mit Einschränkungen setzt in Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung feste Grenzen für die gewerbliche Nutzung, die vorher – bei der Beurteilung nach § 34 BauGB wie im Fall Rosenbauer-Produktionshalle – nicht fest definiert waren.

Zur 2. Frage

Die Intention bei der B-Planaufstellung lag darin, das Gelände unter Zugrundelegung heute geltender Lärmschutz- und Immissionsschutzparameter so zu ordnen, dass nach wie vor Industriebetriebe im Bestand ihre Produktionen betreiben können und sie sich in geregelten Bahnen umstrukturieren und erweitern können. Ebenso sollen die ungenutzten Flächen Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Das 90-Jahre alte Industriegebiet ist immer noch – in meinen Augen erfreulicherweise- das industrielle Rückgrat der Stadt, in dem ca. 2.000 Menschen ihren Arbeitsplatz finden (bei insgesamt ca. 8.500 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen in der Gesamtstadt). In dem Gebiet, das das Wohngebiet gegenüber dem Industriekern abpuffert, ist nicht störendes Gewerbe zugelassen. Auch die hier angesiedelten Gewerbebetriebe sollen die Möglichkeit der Entwicklung innerhalb der gesetzten Grenzen haben. Ganz eindeutig verfolgt die Stadt bei ihren Regelungen zur Entwicklung des B-Plan-Gebiets wirtschaftsfördernde Ziele, übrigens auch zum Wohl der Menschen, die in Luckenwalde leben, weil sie hier ihren Lebensunterhalt verdienen können.

Hinsichtlich der Schreiben vom Juni 2011 hat das Stadtplanungsamt den Landkreis TF und das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz am 30.05.2011 daran erinnert, zu unserer Anfrage vom 28.07.2011 Stellung zu nehmen. Denn das Schreiben der GWG war mit Bitte um Prüfung an die genannten Behörden weiter geleitet worden, weil die Beschwerden deren Zuständigkeit berührte. Dies wurde der GWG am 28.7.2011 mitgeteilt.

Anmerkungen zum Antrag

Grundstücksverkäufe der Stadt sind nichtöffentlich zu behandeln. Um dennoch über die Beweggründe der Stadt zu informieren wie auch um die in der Anliegerversammlung vorgebrachten Anregungen zu diskutieren, hat sich die Verwaltung entschlossen, parallel zur nichtöffentlichen Beschlussvorlage über den Verkauf des Grundstücks eine Informationsvorlage zu erstellen, die im öffentlichen Teil der Fachausschussberatungen diskutiert werden kann. Sie haben deshalb die Möglichkeit, die Diskussion über diese Informationsvorlage im Fachausschuss als Besucher zu verfolgen. Sie steht Ihnen außerdem zu, sich in der Bürgerfragestunde einzubringen. Von diesen Möglichkeiten haben Sie sowohl in der Stadtverordnetenversammlung am 29. Mai als auch in der Fachausschusssitzung am 5. Juni umfassend Gebrauch gemacht.

Der Regelungen des § 31 BauGB sind hier nicht einschlägig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Befreiungen betreffen Nutzungen, die der Bebauungsplan nicht erlaubt, aber zugelassen werden können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ihr Wunsch nach einer abermaligen Abwägung bedeutet in aller Konsequenz eine Änderung des Bebauungsplans. Diese Forderung ist ja auch auf der Versammlung am 9. Mai aufgemacht worden. Nach gründlicher Beschäftigung mit der Materie lehne ich persönlich eine Änderung des Bebauungsplanes ab und habe meine Auffassung auch den Stadtverordneten mit folgender Begründung mitgeteilt: „Um die Kleingartenanlage als solche durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern, wäre nicht nur eine Änderung des Bebauungsplanes, sondern auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Inhalte des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche gemischte Baufläche dar. Das Verfahren würde etwa ein Jahr dauern. Die Kosten würden insgesamt etwa 12.000 € betragen, wenn die Verfahren sich ausschließlich auf die 0,4 ha große Kleingartenfläche beziehen würde.

Hinzuweisen ist jedoch auf folgendes Problem: Wie dem Protokoll der Bürgerversammlung vom 24.10.1996 zu entnehmen ist, wurde die Kleingartennutzung auch deshalb überplant, weil diese sensible Nutzung der Entwicklung des Industriegebietes entgegen steht. Man wollte in der Nachbarschaft Industriebetriebe zulassen, die mit ihren Emissionen nicht auf die Kleingärten am Schieferling Rücksicht nehmen müssen. Die DIN 18005 „Schallschutz im

Städtebau“ sieht als schalltechnischen Orientierungswert für die städtebauliche Planung für Kleingartenanlagen einen Orientierungswert von 55 dB vor. Das entspricht dem Tageswert vom Allgemeinen Wohngebiet. Die Wohnbebauung östlich des Schieferlings ist als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren. Würde man also die in Rede stehende Fläche als Kleingärten festsetzen, so rückt die vor Lärm und Immissionen besonders zu schützende Zone um 60 m näher an die Industrieunternehmen wie z.B. Dr. Schiller Walz- und Werkzeugtechnik, ESB Schulte GmbH & Co.KG, Schaeffler Technologies AG & Co.KG heran. Bisher mögliche Erweiterungen oder Umstrukturierungen könnten dann daran scheitern, dass der Abstand zu der Kleingartenfläche nicht mehr ausreichend ist. Da diese Unternehmen wie auch alle anderen Eigentümer auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vertrauen konnten, begäbe sich die Stadt bei einer Veränderung zu Lasten der Industrieunternehmen in die Gefahr, für sog. Planungsschäden herangezogen zu werden. (Definition **Planungsschaden**: Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen der Grundstückseigentümer aufgrund von Negativplanungen der öffentlichen Hand, Änderung bzw. Aufhebung zulässiger Grundstücksnutzungen durch Herabzonen in Bebauungsplänen). Auf jeden Fall würde sich die Stadt als wankelmütige Partnerin der Gewerbetreibenden im Industriegebiet erweisen und auch als Regionaler Wachstumskern ihre Zuverlässigkeit in Frage stellen.“

Freundliche Grüße

Elisabeth Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin

Beschlussauszug Anfragen

Bestätigt: Stadt Luckenwalde

Stabsstelle Pressearbeit, Verwaltungs- und Kommunalservice

Verteiler: Stadtverordnete, sachkundige Einwohner des Ausschusses,
BM, 11, 13, 14, 20, 61, 80, PR