
Stadt Luckenwalde

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Quartier Dahmer Straße

Bericht

31. Juli 2015



Stadt Luckenwalde

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Quartier Dahmer Straße

Bericht

31. Juli 2015

Stadt Luckenwalde

Stadtplanungsamt

Markt 10

14943 Luckenwalde

Ansprechpartner: Herr Mann, Frau Schley

Telefon: 03371.672-253

E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de

in Zusammenarbeit mit

TOPOS

Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung

Badensche Straße 29

10715 Berlin

Ansprechpartner: Herr Eichhorn, Herr Geyler, Frau Ganssaue

Telefon: 030.864904-0

E-Mail: mail@topos-planung.de

Inhalt

1	Einleitung	9
1.1	Anlass der vorbereitenden Untersuchungen	9
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	10
1.3	Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen	10
1.4	Sanierungsverfahren	11
1.5	Das Verfahren im Überblick.....	12
2	Planungsvorgaben	13
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	13
2.1.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	13
2.1.2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	13
2.1.3	Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Luckenwalde (2006)	14
2.1.4	Fortschreibung des Standortentwicklungskonzepts für den Regionalen Wachstumskern Luckenwalde (2013).....	15
2.2	Entwicklungsziele und Planungsvorgaben der Stadt Luckenwalde	15
2.2.1	Integriertes Stadtumbaukonzept Luckenwalde (2003)	15
2.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK (2008)	16
2.2.3	Vorranggebiet Wohnen.....	16
2.2.4	Altbaustrategie (2011)	16
2.2.5	Klimaschutz und Energiekonzept	17
2.2.6	Lärmaktionsplan	17
2.2.7	Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASZ)	18
2.2.8	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010).....	19
2.2.9	Flächennutzungsplan (2000)	19
2.2.10	Bebauungspläne.....	20
2.2.11	Satzungen und Richtlinien	20
2.3	Planungen auf Quartiersebene.....	22
2.3.1	Integriertes Stadtumbaukonzept Dahmer Straße (2008)	22
2.3.2	Integriertes Handlungskonzept für das Gebiet „Am Röthegraben“ (Soziale Stadt)	22
2.3.3	Integriertes energetisches Quartierskonzept Dahmer Straße.....	23
3	Gebietsbeschreibung	25
3.1	Lage in der Stadt	25
3.2	Bau- und Nutzungsstruktur	25
3.2.1	Städtebauliche Struktur	25
3.2.2	Parzellierung.....	26
3.2.3	Gebäudebestand	27
3.2.4	Denkmalschutz und Baukultur	27
3.2.5	Eigentümerstruktur	28
3.3	Nutzung	29
3.3.1	Nutzungsstruktur	29
3.3.2	Wohnnutzung	30
3.3.3	Gewerbliche Nutzung	30
3.3.4	Brachflächen und Baulücken.....	31
3.3.5	Private Freiflächen.....	32

4	Substanzanalyse	35
4.1	Bauzustand.....	35
4.1.1	Sanierungsstand.....	35
4.1.2	Verteilung	36
4.1.3	Sanierungsverhalten aus Eigentümerperspektive	38
4.1.4	Sanierungshemmnisse	38
4.2	Leerstand.....	41
4.2.1	Wohnungsleerstand.....	41
4.2.2	Gewerbeleerstand	41
4.2.3	Leerstand im Verhältnis zum Sanierungsstand	42
4.3	Energieeffizienz und Klimaschutz.....	45
4.3.1	Energiebedarf und Energieverbrauch.....	45
4.3.2	Klimaschutz	46
5	Funktionale Analyse.....	47
5.1	Öffentlicher Raum, Straßenraum und Barrierefreiheit	47
5.1.1	Naherholungsflächen.....	47
5.1.2	Straßenräume.....	48
5.2	Verkehr und Erschließung	48
5.2.1	Straßenverkehr.....	48
5.2.2	Ruhender Verkehr	50
5.2.3	Öffentlicher Nahverkehr.....	50
5.2.4	Fahrradverkehr	50
5.2.5	Fußgängerverkehr.....	51
5.3	Soziale Situation.....	52
5.3.1	Sozioökonomische Situation.....	52
5.3.2	Identität.....	52
5.3.3	Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	52
5.4	Technische Infrastruktur	53
6	Demographie und Sozialstruktur	57
6.1	Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung in Luckenwalde	57
6.2	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen im Quartier Dahmer Straße	57
7	Herleitung der Sanierungserfordernis.....	61
7.1	Zusammenfassung substanzielle Missstände	61
7.1.1	SWOT-Analyse substanzielle Situation	63
7.2	Zusammenfassung funktionale Missstände.....	64
7.2.1	SWOT-Analyse funktionale Situation.....	66
7.3	Identifikation und Zuordnung von Handlungsbedarfen	67
7.3.1	Problembereiche	67
7.3.2	Entwicklungsbereiche.....	67
7.3.3	Ergänzungsbereiche.....	69
7.4	Zusammenfassung Bestandsanalyse.....	69
8	Entwicklungsziele und Leitbild	71
8.1	Entwicklungsziele der Sanierung.....	71
8.2	Leitbild	72

9	Entwicklungskonzept für die Sanierung.....	73
9.1	Maßnahmenkatalog.....	73
9.1.1	Integrierte Sanierungsmaßnahmen	73
9.1.2	Private Sanierungsmaßnahmen	75
9.1.3	Nenubaumaßnahmen auf Brachflächen.....	76
9.1.4	Ordnungsmaßnahmen zur Aktivierung von Gewerbebrachen.....	76
9.1.5	Soziale Infrastruktur.....	77
9.1.6	Straßensanierung	78
9.1.7	Öffentlicher Freiraum.....	79
9.1.8	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	80
9.2	Betroffenenbeteiligung.....	81
9.2.1	Befragung der Teilnehmer	82
9.3	Soziale Auswirkungen der Sanierung.....	84
9.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	84
10	Durchführungskonzept	85
10.1	Anwendung des besonderen Städtebaurechts.....	85
10.2	Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB	85
10.3	Empfehlungen zur Verfahrenswahl.....	86
10.3.1	Umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren	86
10.3.2	Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB ..	87
10.3.3	Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB	88
10.3.4	Abwägung der Sanierungsverfahren	89
10.3.5	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	90
10.3.6	Auswahl des Sanierungsverfahrens	90
10.3.7	Kosten-Finanzierungsübersicht	90
11	Anhang und Verweise	91
11.1	Anhang	91
11.2	Quellenverzeichnis	103
11.2.1	Literatur	103
11.2.1	Abbildungen.....	104

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Untersuchungsgebiet.....	10
Abb. 2: Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen.....	12
Abb. 3: Die im Rahmen der Altbaustrategie untersuchten Gebäude im Quartier Dahmer Straße.....	21
Abb. 4: ASZ-Förderkulisse	21
Abb. 5: Zentrenmodell (EZK) der Stadt Luckenwalde.....	21
Abb. 6: Plan umgesetzter Vorhaben (Stand März 2015)	24
Abb. 7: Handlungsräume des Integrierten energetischen Quartierskonzepts Dahmer Straße	24
Abb. 8: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes	26
Abb. 9: Karte Denkmalschutz und Baukultur	28
Abb. 10: Karte Eigentümerstruktur.....	28
Abb. 11: Karte Nutzung und Leerstand.....	30
Abb. 12: Einzelhandel in der Dahmer Straße	33
Abb. 13: Gastronomie in der Dahmer Straße	33
Abb. 14: DRK-Kreisverband in der Neuen Parkstraße	33
Abb. 15: Karte Sanierungsstand	36
Abb. 16: Unsanierter Gründerzeitbau in der Ackerstraße.....	40
Abb. 17: Unsanierter Blockrandbebauung in der Grünstraße	40
Abb. 18: Teilsaniertes „Ackerbürgerhaus“ in der Grünstraße	40
Abb. 19: Karte Gebäude und Flächenleerstand.....	42
Abb. 20: Geschäftsflächenleerstand in der Dahmer Straße	44
Abb. 21: Gewerbeflächenleerstand von der Grünstraße aus gesehen.....	44
Abb. 22: Potenzialfläche in der Neuen Baruther Straße 25, 26	44
Abb. 23: Karte Öffentlicher Raum – Gestalt und funktionale Qualität.....	48
Abb. 24: Verbindung zwischen Parkstraße und Neue Parkstraße.....	55
Abb. 25: Ehrenhain	55
Abb. 26: August-Bebel-Platz.....	55
Abb. 27: Straßenbelag in der Dahmer Straße	56
Abb. 28: Straße und Gehwege in der Wiesenstraße	56
Abb. 29: Straße und Gehweg in der Grünstraße	56
Abb. 30: Karte Qualitäten und Potenziale	62
Abb. 31: Karte Mängel und Defizite	62
Abb. 32: Karte Handlungsbedarfe.....	72
Abb. 33: Karte Maßnahmen.....	80
Abb. 34: Karte Sanierungsgebiet in der Beschlussfassung	86
Diagramm 1: Eigentümerstruktur.....	28
Diagramm 2: Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet.....	29
Diagramm 3: Sanierungsstand Gebäude (mit Volksheimsiedlung)	37
Diagramm 4: Sanierungsstand Gebäude (ohne Volksheimsiedlung)	37
Diagramm 5: Sanierungsstand Wohnungen (mit Volksheimsiedlung).....	37
Diagramm 6: Wohnungsleerstand in unsanierten Gebäuden	43
Diagramm 7: Wohnungsleerstand in teilsanierten Gebäuden	43
Diagramm 8: Wohnungsleerstand in sanierten Gebäuden.....	43
Diagramm 9: Bevölkerungsentwicklung im Quartier Dahmer Straße Luckenwalde	58
Diagramm 10: Verteilung der Altersgruppen im Quartier Dahmer Straße	59
Diagramm 11: Verteilung der Altersgruppen im Quartier Dahmer Straße im Vergleich zur Gesamtstadt	59
Diagramm 12: Entwicklung der Altersgruppen im Quartier Dahmer Straße	59

1 Einleitung

1.1 Anlass der vorbereitenden Untersuchungen

Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen sind offensichtliche städtebauliche und funktionale Missstände in dem südöstlich der Luckenwalder Innenstadt gelegenen Untersuchungsgebiet Dahmer Straße.

Das Gebiet weist überwiegend eine Blockrandbebauung gründerzeitlicher Prägung auf, wobei eine Wohnnutzung dominiert. Auffällig ist der hohe Anteil an noch im Original erhaltenen Gebäuden mit hohem baukulturellem Wert. Der Gesamteindruck wird von einem starken Kontrast zwischen bewohnten, zum Teil aufwendig sanierten Gebäuden und unsanierten Bauten geprägt. An rd. einem Drittel der im Quartier befindlichen Gebäude lässt sich ein Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf feststellen. Zudem wird im Quartier eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote mit disperser Verteilung, sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich Gewerbe verzeichnet. Zum Teil stehen ganze Gebäude leer, ein beachtlicher Bestandteil der lokalen Baukultur ist somit dem Verfall preisgegeben.

Auch funktional weist das Untersuchungsgebiet starke Defizite auf. Weder die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs noch die Naherholung können in einem zufriedenstellenden Maß gewährleistet werden. Hinzu kommen Mängel im privaten und öffentlichen Freiraum und eine eingeschränkte Barrierefreiheit.

Bedingt durch bauliche, strukturelle und demographische Defizite steigt die Gefahr, dass das Quartier Dahmer Straße in seiner Entwicklung gegenüber anderen zentralen Stadtteilen weiter abfällt. Das insgesamt eher negative Image des Quartiers wirkt sich somit als eine weitere „Sanierungsbremse“ aus. Dass im vorliegenden Gebiet ein hoher Handlungsdruck besteht, belegen mehrere Handlungskonzepte für das Quartier um die Dahmer Straße.

Die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere, die zeitgemäße Nutzung und die angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen sowie die Bewahrung des bauhistorischen Erbes sind Herausforderungen, denen sich die Stadt Luckenwalde im Kontext der aktuellen demographischen Entwicklungen stellen muss. Das Ziel ist die Stabilisierung des von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Gesundheit geprägten städtischen Lebens.

Es hat sich gezeigt, dass die vorliegenden Missstände nicht mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium zu beheben sind. Auch mit dem Einsatz mehrerer Städtebauförderprogramme – u.a. Stadtumbau und Soziale Stadt – ist es bisher nicht gelungen, alle städtebaulichen und funktionalen Missstände des Gebietes vollständig zu beheben und das Quartier Dahmer Straße in der Art zu entwickeln, dass es den Zielen der örtlichen Stadtentwicklung entspricht. Zunehmend hat sich gezeigt, dass es ohne gesetzliche Regelungen nicht möglich sein wird die vorhandene besonders erhaltenswerte und baukulturell bedeutende Substanz zu bewahren. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese vorherrschenden Missstände zusammenhängend auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes bewältigt werden müssen.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung des Quartiers Dahmer Straße getroffen werden können. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Satzungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am XX.XX.2015 abgeschlossen.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Quartier Dahmer Straße liegt am südöstlichen Innenstadtrand und wird durch die Straße Kleiner Haag vom Stadtzentrum getrennt. Die Eingrenzung des Untersuchungsgebietes Dahmer Straße wurde im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde vom 13. März 2014 wie folgt veröffentlicht:

- im Osten durch den Straßenverlauf Salzufler Allee – Jänickendorfer Straße (Hausnummern 1 – 4);
- im Süden durch den Straßenverlauf Jänickendorfer Straße und Neue Parkstraße (ab Haus-Nr. 14);
- im Westen durch den Verlauf des Weges „Lückegärten“ und der Straße „Am Nuthefließ“;
- im Norden durch die Straßenverläufe Am Nuthefließ, Kleiner Haag, Theatergasse, Grünstraße.

Darüber hinaus soll geprüft werden, ob die durch die Gottower Straße, Wilhelm-Liebnecht-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße und Jänickendorfer Straße eingegrenzte Volksheimsiedlung ebenfalls Bestandteil des Sanierungsgebietes werden soll.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet 33,5 ha groß. Ohne die Volksheimsiedlung reduziert sich die Fläche auf rd. 28,5 ha.

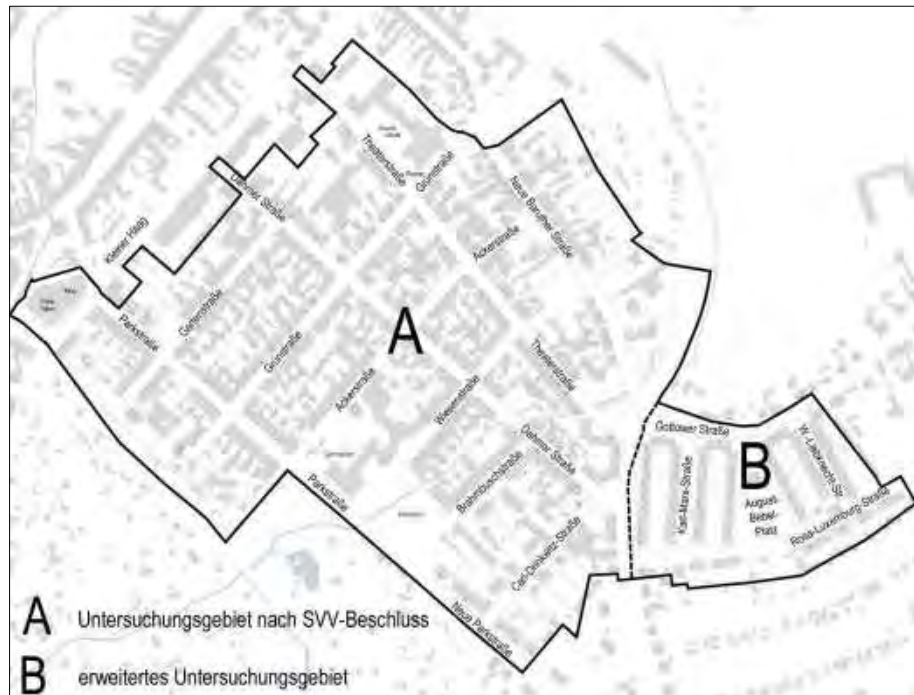


Abb. 1: Untersuchungsgebiet

1.3 Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen

Planungsrechtliche Grundlage ist § 141 BauGB. Mit den vorbereitenden Untersuchungen soll geprüft werden, ob für das Gebiet unter Berücksichtigung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge eine Sanierungsbedürftigkeit vorliegt. Neben der Notwendigkeit einer Sanierung ist deren Durchführbarkeit im Allgemeinen zu prüfen, wobei auch die nachteiligen Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht voraussichtlich ergeben, zu untersuchen sind.

Eine Sanierungsbedürftigkeit trifft u.a. dann zu, wenn:

- die Bewahrung des städtebaulichen Erbes, soweit es erhaltenswert ist, nicht gewährleistet werden kann (Substanzschwächen) und
- die örtlichen Wohn- und Arbeitsbedingungen aufgrund infrastruktureller Defizite nicht mehr den aktuellen Ansprüchen entsprechen (funktionale Schwächen).

Ist die Notwendigkeit der Sanierung mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände, die im öffentlichen Interesse zu beseitigen sind, begründet, ist das Sanierungsgebiet durch Satzungsbeschluss nach § 142 BauGB förmlich festzulegen.

Die vorbereitenden Untersuchungen beschränken sich jedoch nicht einzig auf die Analyse der vorliegenden Zustände, sie beinhalten auch die Bestimmung von Maßnahmen, die einen dauerhaften Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers leisten. Vorrangiges Ziel ist dabei die räumliche und inhaltliche Präzisierung von Maßnahmen, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckenwalde von 2008 bereits angedacht wurden und nun für die konkrete Umsetzung ausgearbeitet werden. Im Weiteren kann auf die Ergebnisse einer, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Einbindung der Öffentlichkeit zurückgegriffen werden (§§ 137 ff BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11. März 2014 den Beginn vorbereitender Untersuchungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) beschlossen.

1.4 Sanierungsverfahren

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen als Beurteilungsgrundlage für die beabsichtigte Sanierung im Luckenwalder Quartier Dahmer Straße. Ist die Notwendigkeit der Sanierung mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände begründet, ist das Sanierungsgebiet durch Satzungsbeschluss (§ 142 BauGB) förmlich festzulegen.

- Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes unterliegen alle Vorhaben zur Erreichung der Sanierungsziele dem Genehmigungsvorbehalt nach §§ 144, 145 BauGB.
- Für die betroffenen Grundstücke ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen (§ 143 BauGB).
- Anschließend beginnt die Durchführungsphase der Sanierung mit den Ordnungs- und Baumaßnahmen (§§ 147, 148 BauGB). Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Stadt und beinhaltet die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, den Umzug von Bewohnern und Gewerbetreibenden, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, somit alle Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können. Die Durchführung der Baumaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i.d.R. Aufgabe der Stadt.
- Mit der Beseitigung bzw. Minderung der städtebaulichen Missstände ist der Abschluss der Sanierung erreicht (§§ 162, 163 BauGB). Die Sanierung wird mit der Aufhebung der Satzung beendet.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht mit dem **vereinfachten Sanierungsverfahren** nach § 142 Abs. 4 BauGB und dem **umfassenden Sanierungsverfahren** nach §§ 152 ff BauGB zwei mögliche Sanierungsverfahren vor. Diese werden im Kapitel 10.3 genauer erklärt.

1.5 Das Verfahren im Überblick

Abbildung 2 gewährt einen Überblick über das Verfahren und verdeutlicht die Zweiteilung in vorbereitende Untersuchungen sowie die Entwicklung eines Entwicklungs- und Durchführungskonzept. Einen hohen Stellenwert hat dabei die Einbindung aller von der Sanierung Betroffenen.

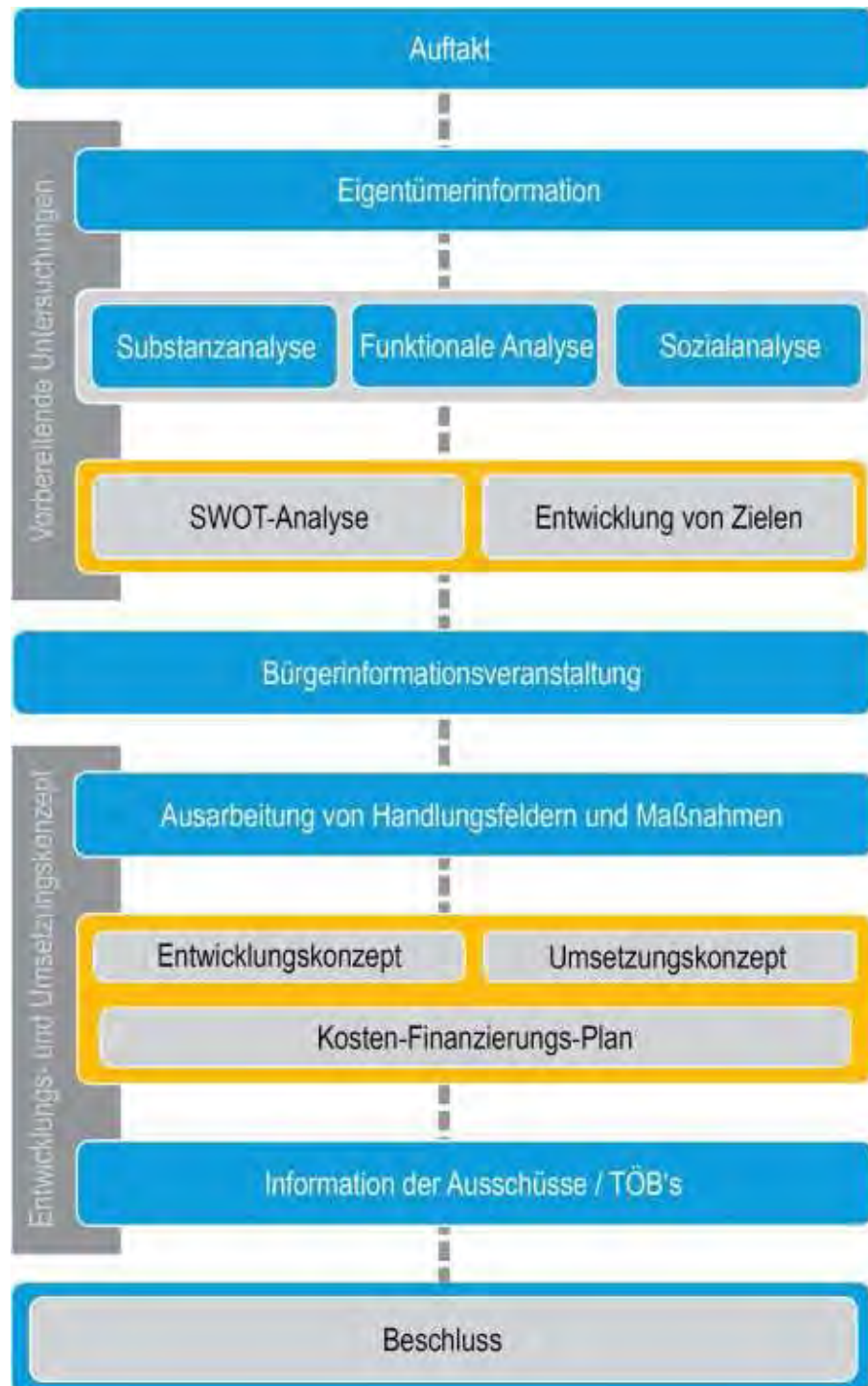


Abb. 2: Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 (LEP B-B) wurde Luckenwalde als alleiniges Mittelzentrum für den Mittelbereich Nuthe-Urstromtal (amtsfrei) und Trebbin (amtsfrei) ausgewiesen. Mit einer Fläche von rd. 510 km² und einer Bevölkerungszahl von rd. 36.400 im Jahr 2012 gehört dieser zu den kleineren Mittelbereichen im Land Brandenburg.

Die Ausweisung von Mittelzentren soll die Bündelung öffentlicher und privater Güter- und Dienstleistungsangebote, Versorgungseinrichtungen, technischer, sozialer, kultureller, Verwaltungs- sowie Sport- und Bildungsinfrastrukturen sichern und damit einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken.¹

Nach den Vorgaben des LEP B-B sprach das Vorhandensein bedeutender zentral-örtlicher Funktionen für die Ausweisung Luckenwaldes als Mittelzentrum. Zu nennen ist u.a. die sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der Verwaltung, mit öffentlichen und privaten Bildungseinrichtungen, mit Sportanlagen und -einrichtungen, aber auch mit Kultureinrichtungen. Diese Angebote werden in unterschiedlichem Maß auch für die Gemeinden im Mittelbereich sowie weitere umliegende Gemeinden vorgehalten. Ebenfalls sehr gut ist die Anbindung Luckenwaldes an Berlin durch den Regionalexpress und die ausgebauten Bundesstraßen 101.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit Urteil vom 16. Juni 2014 die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt.² Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten am 15. Mai 2009), mit deren Wirkung der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern gilt.³

2.1.2 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

Der Landkreis Teltow-Fläming ist seit 1993 Mitglied der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Diese umfasst auf einer Fläche von rd. 6.800 km² die Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming. Aktuelle Themen der Zusammenarbeit sind etwa die Entwicklung von regionalen Energiekonzepten, Projekten zum nachhaltigen Landmanagement, aber auch die Entwicklung neuer Formen des innovativen Verwaltungshandelns.⁴

Mit dem Modellvorhaben der Raumordnung, regionale Energiekonzepte als strategisches Instrument der Landes- und Regionalplanung zu entwickeln, sollen zudem Lösungsansätze zur Umsetzung, Weiterentwicklung und Überprüfung vorliegender Energiekonzepte und deren Möglichkeiten der Integration in die Regionalplanung untersucht werden.

Zentrale Aufgabe ist jedoch die Entwicklung eines gemeinsamen Regionalplans. Durch diesen werden in Aufgabenzuweisung durch das Land Brandenburg Regelungen zur räumlichen Steuerung und Konzentration der Siedlungsentwicklung, zur

¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, 2009: 24.

² Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 2014

³ Vergl. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/lepbb.html>

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland, 2012: 3 ff

Sicherung und Entwicklung des Freiraumes, zur raumordnerischen Steuerung von Standorten von Windenergieanlagen und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe getroffen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die textliche Festlegung des Vorranggebietes VR 08 (Michelsdorf) "Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe" in Ziel Z 3.3.1 (textliche Festlegung Kapitel 3, S. 35) und
- die zeichnerische Festlegung des Vorranggebietes "Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Z 3.3.1)"
- mit der Bezeichnung "VR 08" in der Festlegungskarte.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg wird vorbereitet. Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.⁵

2.1.3 Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Luckenwalde (2006)

Als eine von insgesamt 15 Städten im Land Brandenburg wurde die Stadt Luckenwalde durch den Kabinettsbeschluss vom 22. November 2005 als Regionaler Wachstumskern ausgewiesen.⁶ Damit erhält die Stadt Luckenwalde nicht nur Landesmittel, sondern auch finanzielle Mittel aus dem EU-Fonds. In Folge wurde erstmalig 2006 das Standortentwicklungskonzept (SEK) formuliert, welches seitdem regelmäßig aktualisiert wird. Zwar setzt das SEK den Fokus auf die wirtschaftliche Entwicklung, stellt diese aber in den Zusammenhang mit dem Image der Stadt, dem Stadtbild, dem Wohnflächenangebot sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur.⁷

Von besonderer Bedeutung für das Untersuchungsgebiet sind die Themenfelder „Flächenentwicklung und -reaktivierung“ und „Ortsbild/ Lebensqualität/ soziale Infrastruktur und städtische Funktionalität“.

Folgende darin aufgeführte Maßnahmen haben eine Relevanz für das Untersuchungsgebiet:

- Konsolidierung des Schulstandortes als Beitrag zur Qualifizierung der Jugend, Erleichterung der Fachkräftegewinnung
- Schwerpunkt Wohnbauflächen auf Brachflächen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Attraktivitätssteigerung Luckenwaldes als Wohnstandort
- Modellvorhaben Wohneigentumsbildung im Bestand zur Abrundung des Wohnflächenangebots
- Sanierung der denkmalgeschützten Volksheimsiedlung zur Abrundung des Wohnflächenangebots und als Beitrag zur Denkmalpflege

⁵ <http://www.havelland-flaeming.de/index.php?n=2&id=20500>

⁶ Vergl. Stadt Luckenwalde, 2006: 5

⁷ Stadt Luckenwalde, 2006: 6

2.1.4 Fortschreibung des Standortentwicklungskonzepts für den Regionalen Wachstumskern Luckenwalde (2013)

Zur Anpassung zukünftiger Ziele und Maßnahmen an aktuelle Herausforderungen wurde 2013 eine Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes mit Handlungsschwerpunkten erarbeitet.⁸ Im Gegensatz zur Erstfassung von 2006 konzentriert sich die Fortschreibung auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Luckenwalde. Die Bereiche „Ortsbild“, „Wohnen“ oder „Lebensqualität“ werden nicht mehr als eigene Handlungsfelder aufgeführt. Auch lassen sich wenige räumliche Bezüge zum vorliegenden Untersuchungsgebiet identifizieren.

2.2 Entwicklungsziele und Planungsvorgaben der Stadt Luckenwalde

2.2.1 Integriertes Stadtumbaukonzept Luckenwalde (2003)

Mit der Erarbeitung des integrierten Stadtumbaukonzeptes 2001 wurde die Anpassung der Stadtentwicklungsplanung an die, aufgrund eines Bevölkerungsrückgangs, veränderten Rahmenbedingungen und dem daraus resultierenden wachsenden Wohnungsleerstand eingeleitet. Ziel der gesamtstädtischen Konzeption ist es, trotz rückläufiger Einwohnerzahlen eine funktionsfähige, attraktive Stadt mit einer nachhaltig leistungsfähigen Wohnungswirtschaft zu erhalten.

Seit 2002 wird der Stadtumbauprozess, der die gesamte Stadt einbezieht, im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost gefördert. Im Stadtumbaukonzept ist der Rückbau von insgesamt 1.500 Wohnungen bei gleichzeitiger Aufwertung des Bestandes angestrebt. In der ersten Förderperiode von 2001 bis 2009 wurden insgesamt ca. 1.100 Wohnungen zurückgebaut, davon ca. 31 im Teilraum Dahmer Straße.

Mit dem 2003 (Fortschreibung 2009) erarbeiteten Konzept verfolgt die Stadt Luckenwalde das Ziel, mit einem fach- und gebietsübergreifenden Handlungsansatz den Herausforderungen der Stadtentwicklung zu begegnen. Sich an gesamtstädtischen Zielen orientierend, wurden Maßnahmen des Stadtumbaus auf der Ebene einzelner Quartiere entwickelt. Im Zentrum des Stadtumbaukonzeptes stehen vor allem die Auswirkungen einer rückläufigen Bevölkerungszahl auf die Stadtstruktur. Die besondere Situation des dispersen Leerstandes in der Stadt erfordert dabei eine behutsame Stadtumbaustrategie, die auch in innerstädtischen Lagen im gleichen Maß Rückbau- wie Aufwertungsmaßnahmen erfordert. Deshalb wurden die strategischen Ziele – Stärkung des Zentrums, kleinteiliger Stadtumbau und „Mut zur Lücke“ sowie mittel- bis langfristiger Rückbau in Stadtrandlagen – im gesamtstädtischen Konzept definiert. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung wurde von einem gesamtstädtischen Rückbauziel von zunächst 1.500 Wohnungen, ausgegangen. Trotz aller Maßnahmen im Bereich Rückbau hat die Stadt Luckenwalde ihren Fokus bei der Anwendung des Programmes deutlich auf Qualifizierung der Innenstadtbereiche gelegt. Es wurde nicht nur die Erneuerung von Wohngebäuden, sondern auch von Straßen, Wegen und Plätzen gefördert. Zudem wurde bei erfolgten Rückbaumaßnahmen auf die Gestaltung der gewonnenen Freifläche geachtet. Durch die Teilraumkonzepte wurden die näher bestimmten Aktionsräume des Stadtumbaus definiert und die strategischen Ziele mit konkreten Maßnahmen untersetzt.

Im Stadtumbaukonzept, dessen Förderperiode bis 2016 reicht, ist das Quartier Dahmer Straße als Erhaltungsgebiet mit Priorität eingestuft, somit wird dieses Gebiet als entwicklungsfähiger innerstädtischer Wohnstandort bewertet, den es vorrangig auf-

⁸ Vergl. Ministerium für Wirtschaftsentwicklung und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg, 2013: 5 ff.

zuwerten gilt. Der Anteil der geplanten Rückbauten ist mit 5 % (75 Wohnungen) im Vergleich zu anderen Teilräumen eher gering.

2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK (2008)

Basierend auf dem Standortentwicklungskonzept von 2006 wurde für Luckenwalde 2008 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet. Dessen Ziel ist es, mittel- und langfristige für die Stadtentwicklung Luckenwaldes bedeutsame Vorhaben vorzubereiten sowie auf kommunaler Ebene einen Rahmen für die Bewertung von Projekten, Anfragen und Vorhaben zu schaffen. Das Land Brandenburg nutzt die INSEK als Grundlage für die Bewertung zur Förderung von Einzelmaßnahmen resp. zur Aufnahme in Förderprogramme.

Das vorliegende INSEK unterstreicht, dass sich zukünftige Stadtentwicklungsprozesse vor allem auf den Innenstadtbereich konzentrieren werden. Als Kulisse werden die im Stadumbauprozess definierten Erhaltungsgebiete übernommen, zu denen auch das Untersuchungsgebiet Dahmer Straße gehört.

Als Schwerpunktbereich zur Aufwertung im Rahmen des Stadumbaues werden folgende Zielsetzungen aufgeführt:⁹

- Dahmer Straße: Revitalisierung gründerzeitlicher Wohngebäude der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft;
- Volksheimsiedlung: Hüllensanierung;
- Theaterstraße – Parkstraße – Dahmer Straße: Sanierung/Neugestaltung der Straßenzüge.

Mehrere prioritäre Entwicklungsvorhaben, sogenannte Schlüsselvorhaben sind im Untersuchungsgebiet verortet. Hierbei geht es vor allem um die Sanierung von Einzelgebäuden, die Förderung von Wohneigentumsbildung sowie die Neubebauung, Umnutzung, Gestaltung oder Begrünung von Brachflächen. Mit der Schaffung des Schlüsselvorhabens „Luckenwalde - barrierefrei“ bekennt sich die Stadt zum barrierefreien Umbau von Stadtraum und Wohnungsbestand.

Ebenfalls von Relevanz für das Untersuchungsgebiet ist die Zielstellung der Stadt, die Kinderbetreuung zu sichern und zu optimieren sowie den Standort Luckenwalde als Schulstandort zu konsolidieren.

2.2.3 Vorranggebiet Wohnen

Als Regionaler Wachstumskern, Mittelzentrum und Stadumbaustadt ist Luckenwalde die Möglichkeit gegeben worden, „Vorranggebiete für Wohnen“ auszuweisen. Am 17. Juni 2008 hat die Stadtverordnetenversammlung die Ausweisung eines solchen Gebietes u.a. auf Basis der vorliegenden Kulisse „Innenstadt“ beschlossen. „In diesem Gebiet sollen aufgrund der baulichen Struktur, sowie aufgrund der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzeption alle in Frage kommenden Wohnungsförderprogramme zur Anwendung kommen. Insbesondere die Schaffung von Wohneigentum und barrierefreien Zugängen stehen hier im Vordergrund.“¹⁰ Das Untersuchungsgebiet Dahmer Straße ist Bestandteil des Vorranggebiets Wohnen.

2.2.4 Altbaustrategie (Abb. 3)

Im Rahmen des Programms Stadtbau entwickelte die Stadt Luckenwalde in Zusammenarbeit mit dem Bund, dem Land Brandenburg und den lokalen Wohnungsbauunternehmen ein Angebot für Eigentümer leer stehender und unsanierter Altbauten zur Übernahme der Gebäude. Mit dieser Strategie möchte die Stadt Eigentümern

⁹ Stadt Luckenwalde, 2008: 27

¹⁰ Ebd. 2008: 31

helfen, die aus eigenen Mitteln nicht die Instandhaltung oder Sanierung des Gebäudes erbringen können. Die möchte aber auch aktiv in die Entwicklung des Gebäudebestands eingreifen und in bestimmten Fällen aktiv in die Sanierung eingreifen.

Die Strategie sieht vor, Eigentümern Grund und Gebäude für einen symbolischen Euro abzukaufen und anschließend zu bewerten, ob eine Sanierung oder eine Bäumung der Fläche angestrebt werden sollte.

Diese Strategie gilt insbesondere für Eigentümer in den Erhaltungsgebieten, zu denen auch das Quartier Dahmer Straße gehört. Ein wichtiges Aktivierungspotential für SSE / STUB AUF liegt im Aufwertungsschwerpunkt der Dahmer Straße. Nachfolgende Objekte haben eine städtebauliche Bedeutung und werden im Zuge der Aktualisierung der teilräumlichen Altbaustrategie detaillierter untersucht¹¹ (Vergl. Abb.):

- Gartenstraße 13, 15, 16
- Grünstraße 1a, 10
- Parkstraße 6, 9
- Theaterstraße 18a
- Wiesenstraße 2, 3.

2.2.5 Klimaschutz und Energiekonzept

Als Grundlage für eine zukünftige klimagerechte Entwicklung erarbeitete Luckenwalde 2013/14, zusammen mit den Städten Jüterbog und Trebbin, ein umfassendes Klimaschutz- und Energiekonzept. Dieses identifiziert basierend auf einer weitreichenden Analyse Einsparpotenziale beim Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß u.a. in den Bereichen Stadtentwicklung, kommunale Liegenschaften, private Haushalte/Wirtschaft und Verkehr.

Die zentralen Zielstellungen für die Stadt Luckenwalde sind die verstärkte Nutzung regenerativer Energien und die Verbesserung der Energiebilanz, etwa durch die Förderung innovativer Energieerzeugungstechnologien.

Die Ziele für die Stadt Luckenwalde lassen sich wie folgt darstellen¹²:

- Klimafreundliche und bezahlbare Wärmeversorgung für alle Gebäude,
- Klimafreundlicher Verkehr: Senkung der durch den Straßenverkehr erzeugten Emissionen
- Verstärkte Förderung von Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen, wie Wärmedämmung im Gebäudebestand, die Nutzung von Photovoltaik und Geothermie, energiesparendes Bauen, sowie die Erweiterung von Fernwärmenetzen
- Besondere Bedeutung für das Untersuchungsgebiet Dahmer Straße haben folgende vorgesehenen Maßnahmen:
- Ausweitung des KWK-Netzes (siehe Integriertes energetisches Quartierskonzept)
- Klimafreundliche Bauleitplanung für zukünftige Maßnahmen
- Bauherrenberatung bei Sanierung
- Klimafreundliche Gestaltung Öffentlicher (Straßen-) Räume

2.2.6 Lärmaktionsplan

Die Maßgaben des 2013 von der Stadt Luckenwalde, in Anlehnung an die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Lärmaktions-

¹¹ Stadt Luckenwalde, 2011: 13

¹² Vergl. Stadt Jüterbog, Stadt Luckenwalde, Stadt Trebbin: 2013

planung, erstellten Lärmaktionsplanes dienen als weitere Grundlage für die Entwicklung von Zielen für das Untersuchungsgebiet.¹³

Der Lärmaktionsplan greift dabei die Zielsetzungen des SEKs und des INSEKs auf, zukünftige Stadtentwicklungsvorhaben überwiegend im Innenstadtbereich zu konzentrieren. Eine Reduzierung der Belastungen durch Lärm und Abgasemissionen soll in erster Linie durch Verkehrsvermeidung, aber auch durch gezielte Umbauten und Umstrukturierungen der Straßenräume erreicht werden.

Von großer Bedeutung für das Quartier Dahmer Straße ist deshalb das LAI-Ziel, beim Ausbau bzw. bei der Erneuerung von Nebenstraßen dem Lärmschutz besondere Bedeutung beizumessen und somit die Wohn-, bzw. Aufenthaltsqualität im Quartier zu verbessern. Mit dem Austausch von lärmintensivem Großsteinpflaster durch einen glatten Asphaltbelag, sowie durch geeignete Maßnahmen am Straßenquerschnitt, sollen Lärmbelastungen nicht nur deutlich reduziert, sondern die Straßen auch attraktiver für Fußgänger und Radfahrer werden. Bereits vollzogene Beispiele sind die sich im Untersuchungsgebiet befindlichen Theaterstraße und Parkstraße.¹⁴

Ebenfalls von Relevanz ist das erklärte Ziel, den Verkehr über „Schleichwege“ in den Wohngebieten zu reduzieren. Bisherige Analysen im Quartier lassen die Vermutung zu, dass die Dahmer Straße zwischen Jänickendorfer Straße/Salzufler Allee und Kleiner Haag als Abkürzung herangezogen wird.¹⁵

2.2.7 Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Abb. 4)

Seit 2010 ist der unmittelbare Zentrumsbereich Luckenwaldes als Fördergebiet im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASZ)“ ausgewiesen. Der Fokus des Programms ist gemäß seiner Ausrichtung auf den Bereich um die Breite Straße (Boulevard) gerichtet, welcher mit Funktionsverlusten, Gebäudeleerständen und rückläufigen Nutzungsintensitäten konfrontiert ist. Eine gestalterische und funktionale Stärkung der unmittelbaren Innenstadt Luckenwaldes wird auch positive Entwicklungsimpulse für das Untersuchungsgebiet generieren.

Neben dem Einsatz baulich-investiver Maßnahmen legt das Zentrenprogramm einen besonderen Schwerpunkt auf die Einbindung privater und sonstiger Akteure mit dem Ziel einer nachhaltig tragfähigen Zentrenentwicklung.¹⁶

Im Fall der Programmaufnahme werden Bundes- und Landesmittel in Höhe von zwei Dritteln der als förderfähig anerkannten Kosten in der Regel für einen Zeitraum von acht bis zwölf Jahren gewährt. Die Kommune trägt ein Drittel der Kosten. In Luckenwalde werden durch das Programm Einzelvorhaben gefördert, z. B. für

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzungen und
- die Einrichtung eines Citymanagements, den Aufbau von Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie zur Teilfinanzierung von Verfügungsfonds¹⁷.

¹³ Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2009

¹⁴ Stadt Luckenwalde, 2013: 19

¹⁵ Ebd.: 19

¹⁶ BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2009: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Berlin, 2014

¹⁷ Vergl. siehe Richtlinie Verfügungsfonds

2.2.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Abb. 5)

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde (EZK) soll vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen der Angebots- und Nachfrageentwicklung eine zukunftsfähige Wettbewerbspositionierung des Einzelhandels in Luckenwalde, im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen, gesichert werden. Mit dem 2010 entwickelten Konzept wurde ein „stabiler und entwicklungsfähiger Orientierungsrahmen“ geschaffen, in dem Funktionen und Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsstandorte benannt werden. Im Mittelpunkt des EZKs steht eine Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.¹⁸

In diesem Sinne werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionale Zentrum für Einwohner und Touristen;
- Urbanisierung statt Devastierung – weiterhin Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung;
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges;
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf;
- Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren – insbesondere zur Weiterentwicklung einer individuellen und attraktiven Innenstadt;
- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung¹⁹

Die in dem Konzept empfohlene Zentrengliederung baut dabei weitestgehend auf den bestehenden Strukturen der Stadt Luckenwalde auf. Insgesamt wurden 19 Teilräume – darunter das Quartier um die Dahmer Straße – identifiziert. Diese wurden Versorgungsbereichen zugeordnet, wobei in:

- Zentrale Versorgungsbereiche (A-Zentrum Innenstadt und B-Zentrum Nebenzentren),
- Nahversorgungslagen und
- Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel unterteilt.

Das EZK unterstreicht mit der Bestimmung von Nahversorgungslagen die Zielstellung der Stadtentwicklung, eine weitestgehend fußläufige Versorgung mit Produkten des alltäglichen Bedarfs, aber auch Fachgütern zu ermöglichen. Die maximale Entfernung zu einem Versorgungsstandort soll dabei i.d.R. 500 m nicht überschreiten.²⁰

Das Quartier Dahmer Straße wird in dem Konzept nicht unmittelbar aufgeführt. verfügt in dem Konzept weder über ein Nebenzentrum, noch einem Nahversorgungsgebiet. Dies lässt sich auf seine Lage zwischen dem A-Zentrum Innenstadt, dem Nebenzentrum Elsthal und dem Ergänzungsstandort Burg zurückführen.

2.2.9 Flächennutzungsplan (2000)

Dem Untersuchungsgebiet unterliegt der Flächennutzungsplan (FNP) für Luckenwalde (Stand September 2000). Mehrere Änderungen wurden seitdem beschlossen, betreffen aber nicht das Untersuchungsgebiet.

Annähernd der gesamte Bereich des Quartiers Dahmer Straße (inkl. Volksheimsiedlung) ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Straßenblöcke Kleiner Haag – Dahmer Straße – Ackerstraße – Theaterstraße (u.a. Sparkasse) sind als Gemischte Baufläche, das sich darin befindliche Grundstück Kleiner Haag/Dahmer Straße (ehemalige Schule und jetzt Archiv) als Gemeinbedarfsfläche, eingetragen. Ebenfalls Gemein-

¹⁸ Stadt Luckenwalde, 2010: 7 ff.

¹⁹ Ebd.: 59 ff.

²⁰ Ebd.: 62 ff.

bedarfsflächen sind die Flächen der Grundschule I/Stadttheater Luckenwalde (Zwischen Theaterstraße, Grünstraße und Theatergasse), des Friedrich-Gymnasiums (zwischen Wiesenstraße, Parkstraße und Ackerstraße), die Grundstücke Brahm-buschstraße 3, 5 und 7 (DRK-Zentrum), sowie das Grundstück Carl-Drinkwitz-Straße 2 (Volkssolidarität Landesverband Brandenburg e. V). Als weitere Gemischte Bauflächen sind alle Grundstücke beidseitig Neuer Baruther Straße zwischen Salzufler-Allee und Grünstraße eingezeichnet. Die einzigen eingetragenen Grünflächen im Untersuchungsgebiet stellen der Park zwischen Brahm-buschstraße, Wiesenstraße und Neuer Parkstraße, der August-Bebel-Platz, sowie die Flächen entlang des Rö-thegrabens dar.

Alle Grundstücke nördlich der Theaterstraße sind im vorliegenden Flächennutzungs-plan als „Alter Ortskern, geschütztes Bodendenkmal“ markiert. Tiefbauarbeiten sind hier immer mit einer archäologischen Voruntersuchung zu verbinden.

2.2.10 Bebauungspläne

Für das unmittelbare Untersuchungsgebiet liegen aktuell keine wirksamen Bebauungspläne vor. Die Bebauungspläne 12a/94, 12b/94 und 15/95 (noch nicht rechtskräftig) sind für den nordwestlich angrenzenden Bereich Nuthe-Innenstadt/Nuthefließ, der Bebauungsplan 16/95 für das VEP Park- und Geschäfts-haus am westlichen Ende der Theaterstraße aufgestellt worden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Neubaugebietes wird nach § 34 BauGB bewertet. Dieser besagt, dass „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“²¹

2.2.11 Satzungen und Richtlinien

Am 06.06.2007 trat für die bestehenden Sanierungs- und Stadtumbaugebiete die „Richtlinie der Stadt Luckenwalde zur Förderung kleinteiliger Einzelvorhaben zur Verbesserung des Ortsbildes innerhalb der Stadtumbaugebietskulisse“ in Kraft. Das Ziel der Förderung ist es,

- das historische Stadtbild und die ortsbildprägende Baustruktur in Luckenwalde zu erhalten;
- Baulücken nach Stadtumbaumaßnahmen neu- bzw. umzugestalten und
- die ökologische und ortsbildgerechte Gestaltung von Freiräumen und -flächen zu fördern.

Eine Fördersumme von max. 5.000 Euro und einer maximalen Förderquote von i.d.R. 40% (max. 50%) kann für Maßnahmen gewährt werden, die zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerung und des Stadtumbaus entsprechen. Als förderfähig gelten etwa Maßnahmen an Gebäuden, die in Teilen durch Rückbaumaßnahmen an benachbar-ten Bauten freigelegt wurden. Ebenfalls als förderfähig gelten Gestaltungs- und Ein-friedungsmaßnahmen an beräumten Grundstücken oder privaten Freiflächen. Die Mittel hierfür werden dem Förderprogramm „Stadtumbau“ entnommen. Das Untersu-chungsgebiet Dahmer Straße liegt im Fördergebiet.

²¹ Baugesetzbuch Stand 2014 § 34



Abb. 3: Die im Rahmen der Altbaustrategie untersuchten Gebäude im Quartier Dahmer Straße



Abb. 4: ASZ-Förderkulisse

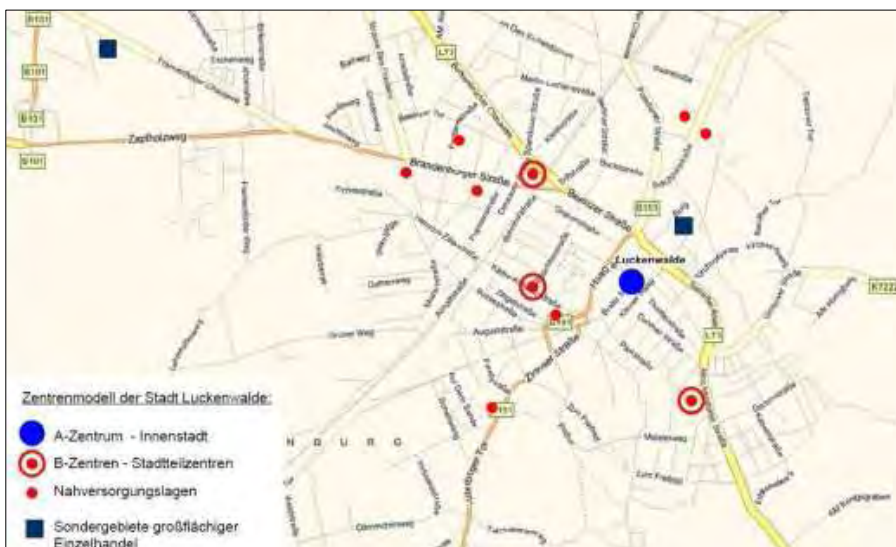


Abb. 5: Zentrenmodell (EZK) der Stadt Luckenwalde

2.3 Planungen auf Quartiersebene

2.3.1 Integriertes Stadtumbaukonzept Dahmer Straße (Abb. 6)

Als Vertiefung des bereits 2003 aufgestellten gesamtstädtischen Integrierten Stadtumbaukonzeptes Luckenwalde wurde für das Quartier Dahmer Straße (einschließlich der Volksheimsiedlung) ein Teilraumkonzept erarbeitet. Dieses wurde 2007 an die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des sich in Erarbeitung befindenden INSEKs angepasst und konkretisiert. Als Grundlage dient dabei eine genaue Analyse auf Quartiersebene.

Der Entwicklungsgrundsatz „Lebensqualität der Stadt sichern und Potenziale weiterentwickeln“ ist eine wesentliche Prämisse für die Entwicklungsziele des städtebaulichen Konzeptes. Das Quartierskonzept setzt nicht nur spezifische Kriterien für die jeweilige Zielsetzung fest, sondern entwirft auch Umsetzungsstrategien. Mit einem Maßnahmenkatalog in den Bereichen „Erhalt“, „Rückbau“ und „Nachnutzung“ wird die weitestgehende Erhaltung der historischen Bausubstanz und die gleichzeitige Erhöhung der lokalen Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität angestrebt. Kleinteiliger Rückbau soll vor allem in den Rand- und Blockinnenbereichen stattfinden. Gleichzeitig soll der öffentliche Raum, d.h. Straßen und Freiflächen gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

Neben städtebaulichen Zielen werden auch stadtpolitische Ziele formuliert, darunter die Ausweisung des Gebiets zum Schwerpunktbereich für den Einsatz öffentlicher Fördermittel, wie auch der Einbezug von Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaften in die Umsetzung.²²

2.3.2 Integriertes Handlungskonzept für das Gebiet „Am Röthegraben“ (Abb. 6)

Mit dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ werden in Stadtteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Defiziten Maßnahmen zur innovativen, nachhaltigen Stadtentwicklung gefördert. Ziel des Programms ist es, einen neuen Ansatz des „New Public Managements“ umzusetzen, das mit ressortübergreifenden und präventiven Zielsetzungen neue Qualitäten bietet, um Entwicklungsprozesse für einen nachhaltigen Aufschwung in den festgelegten Fördergebieten in Gang zu setzen. Planungsrechtliche Grundlage für die Durchführung der Maßnahmen ist dabei der § 171e BauGB.²³

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) „Soziale Stadt“ für die Stadt Luckenwalde steht unter dem Leitsatz „WIR; DU, ICH - GEMEINSAME Zukunft Am Röthegraben“. Ziel war es, einen Prozess in Gang zu setzen, der eine drohende Abwärtsspirale verhindert und die soziale Situation der Bewohnerinnen und Bewohner verbessert.

Innerhalb der Handlungsfelder „Stärkung des Stadtteillebens und Verbesserung der sozialen Infrastruktur“ sowie „Wohnen und Wohnumfeld“ wurde folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen des Programms umgesetzt wurden:

- B.2 Initiierung Quartiersmanagement
- B.2 Ausstattung und Möblierung KITA Burg
- B.5 Öffnung Rohrgraben Röthegraben und Sanierung Brücke Kirchhofsweg
- B.5 Verkehrsberuhigung vor der KITA Burg
- B.5 Außenraumgestaltung KITA Vier Jahreszeiten

²² Vgl. Stadt Luckenwalde, 2008: 11 ff

²³ Stadt Luckenwalde, 2012: 2

- BIWAQ „LUPILA“ – Luckenwalder Pilotprojekt Ausbauhaus
- SMS Neue Parkstraße 18 – Aufzugsanbau

Im IHK sind weitere Maßnahmen ausgearbeitet und bestätigt:

Im Rahmen des Sanierungsprozesses werden weitere Maßnahmen hinzukommen, deren Umsetzung innerhalb dieses Förderprogrammes geplant ist. Eine vollständige Übersicht ist dem Anhang beigelegt.

2.3.3 Integriertes energetisches Quartierskonzept Dahmer Straße (Abb. 7)

Mit der Erstellung des Energetischen Quartierskonzeptes Dahmer Straße im Jahr 2013 sollen in dem Quartier, welches mit Ausnahme der Volksheimsiedlung weitestgehend deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet ist, zwei zentrale in der Stadtumbaustategie formulierte Zielvorgaben der Stadt Luckenwalde auf lokaler Ebene zusammengeführt werden. So sollen durch eine energetische Erneuerung von Gebäuden und Infrastrukturstandorten die Innenstadt bzw. innenstadtnahen Bereiche als attraktive Wohn- und Infrastrukturstandorte erhalten und qualifiziert werden. Anhand von fünf Teilgebieten, die weitestgehend alle im Quartier vorkommenden Bau- und Nutzungsstrukturen widerspiegeln, werden konkrete Schritte zur Umsetzung aufgezeigt.²⁴

Bereits mit der Sanierung von 125 bis 150 Wohnungen in teilweise oder vollständig leer stehenden Gebäuden ließe sich im Quartier attraktiver Wohnraum für 200 bis 250 Einwohner schaffen.

Die Erneuerung der Infrastruktur – vor allem der Ausbau des Fernwärmenetzes – böte weitere Einsparpotenziale.

²⁴ Vergl. Stadt Luckenwalde, 2013

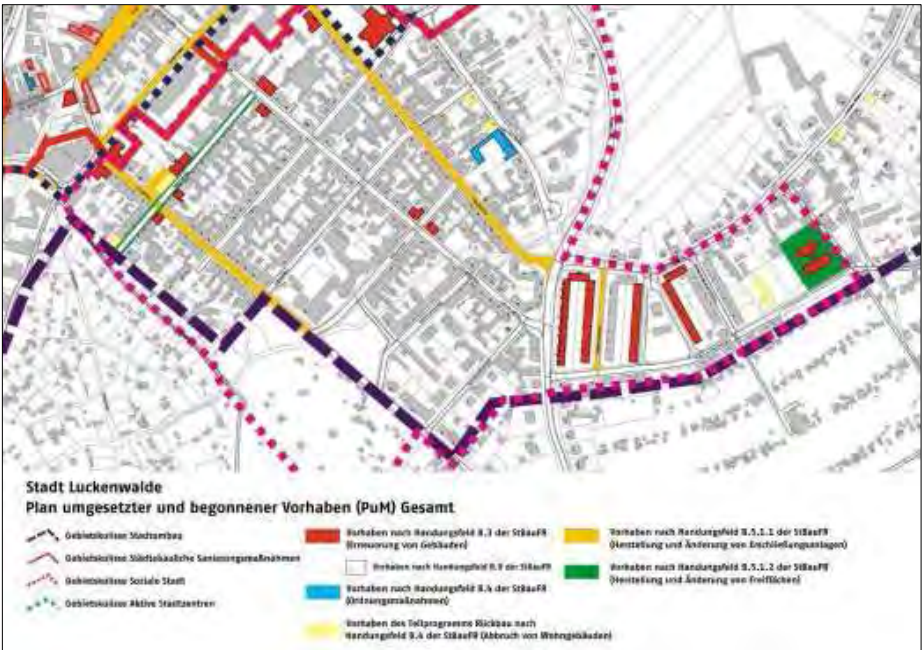


Abb. 6: Plan umgesetzter Vorhaben (Stand März 2015)



Abb. 7: Handlungsräume des Integrierten energetischen Quartierskonzepts Dahmer Straße

3 Gebietsbeschreibung

3.1 Lage in der Stadt

Das rd. 30,5 ha messende Untersuchungsgebiet liegt am südöstlichen Innenstadtrand und wird durch die Straße Kleiner Haag vom Stadtzentrum getrennt, welche mit der Salzufler Allee und Jänickendorfer Straße die wichtigste Anbindung im Quartier darstellt. Nördlich schließt der Stadtteil Nuthe/Burg, geprägt durch Bauten des industriellen Wohnungsbaus aus den 1970er Jahren, an. Östlich und südlich geht die Bebauung in offene Strukturen aus Einfamilienhäusern, Kleingärten und Gewerbeansiedlungen über. Mit dem Stadtpark (inkl. Tierpark) im Süden und der Grünzone im Norden ist das Quartier von großen Erholungs- und Grünbereichen umgeben.

Das Quartier grenzt an die südöstliche Achse des „städtebaulichen Kräftedreiecks“ der Stadt Luckenwalde, gebildet durch die Scheitelpunkte Bahnhof/Stadtbibliothek (Westen), Rathaus (Norden) und Kreisverwaltung Teltow-Fläming (Süden). Die Anbindung an die historische Innenstadt und den Hauptversorgungsbereich um die Breite Straße (Boulevard) erfolgt über die Dahmer Straße und über die Theaterstraße. Diese Übergangsbereiche verfügen im Umfeld der Straße Kleiner Haag noch über ein funktionales und gestalterisches Ausbaupotenzial.

3.2 Bau- und Nutzungsstruktur

3.2.1 Städtebauliche Struktur (Abb. 8)

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Abgesehen von der Volksheimsiedlung, die sich formal und räumlich stark abhebt, bildet das Untersuchungsgebiet eine geschlossene städtebauliche Figur und unterscheidet sich aufgrund seiner orthogonalen Blockstruktur z.T. stark von den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen.

Die Bebauung entstand zum Großteil zwischen der Mitte des 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Auffallend hoch ist – mit Ausnahme der Volksheimsiedlung – das hohe Maß an Überbauung der Grundstücke. Meist befindet sich ein traufständiges Wohngebäude unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, während der Innenbereich mit, zum Teil mehreren, Nebengebäuden bebaut ist. Die straßenzugewandte Bebauung besitzt je nach Baualter und Funktion zwischen einem und vier Obergeschossen. Die Nebengebäude sind i.d.R. niedriger. Bei diesen handelt es sich seltener um Wohnbauten, meist um Gewerbebauten aber auch Garagen bzw. Schuppen. Die Innenbereiche werden überwiegend über Tordurchfahrten im Erdgeschoss der Vorderhäuser, bzw. Unterbrechungen in der Blockrandstruktur erschlossen. Aufgrund dieser Baustruktur liegen im Untersuchungsgebiet keine zusammenhängenden begrünten Innenbereiche vor. In den Innenbereichen der Straßenblöcke beidseitig der Grünstraße (Abschnitt zw. Dahmer Straße und Theaterstraße) befinden sich zwei große ehemals gewerblich genutzten Areale, darunter eine ehemalige Tischlerei.

Von gänzlich anderem Charakter ist die zwischen 1928 und 1932 von Willy Ludewig erbaute Volksheimsiedlung zwischen Gottower und Rosa-Luxemburg-Straße. Die Siedlung besteht aus langen Zeilenbauten in Ost-West-Ausrichtung mit drei Geschossen, welche mit kurzen, ein Geschoss niedrigeren, Querbauten entlang der Gottower Straße verbunden sind. Zur Rosa-Luxemburg-Straße sind die Blöcke geöffnet und geben einen Blick auf die großen, gemeinschaftlich genutzten, Blockinnenbereiche frei.

Als einzige Verbindung dient der Kreuzungsbereich Jänickendorfer Straße/Gottower Straße/Theaterstraße. Eine Fußgängerampel erleichtert die Querung der zum Teil recht stark befahrenen Hauptstraße.



Abb. 8: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes

Schwankungen in der Bauhöhe sowie Unterbrechungen im Blockrand sind Ausdruck der historischen Entwicklung des Quartiers. Geschlossene Ensembles in einheitlicher Bauhöhe und ähnlicher Ornamentierung finden sich vor allem in der Parkstraße, sowie in weiten Bereichen der Grün-, Acker- und Wiesenstraße. Die Dahmer Straße selbst erzeugt aufgrund verschiedener Bauhöhen sowie Vor- und Rücksprünge keinen geschlossenen Raumeindruck. Als nachteilig wirken sich Baulücken und durch Rückbau entstandene Brachen auf den Gesamteindruck aus.

Die Struktur lässt sich wie folgt abbilden:

- Ein Drittel der Gebäude in geschlossener Blockrandbauweise errichtet (rechter und linker Nachbar ohne Grenzabstand unmittelbar an das Gebäude angrenzend).
- Weitere 50% der Gebäude sind einseitig angebaut (einer der beiden Nachbarn ohne Grenzabstand unmittelbar an das Gebäude angrenzend), wobei die freigelassenen Zwischenräume oft recht schmal sind, dass der Eindruck einer geschlossenen Straßenfront nur unwesentlich gestört wird.
- 18% der Gebäude wurden freistehend errichtet.
- Die Volksheimsiedlung ist in nach Süden geöffneter Blockrandbebauung errichtet.

Abgesehen von der in sich geschlossenen Volksheimsiedlung sind die baulichen Kanten des Quartiers nach außen gering ausgeprägt. Über kleinteilige Bebauung ist der Übergang zum Naturraum und zu angrenzenden Kleingartenkolonien eher fließend.

Markant ist der große Anteil an im Original erhaltenen Fassaden, insbesondere im gründerzeitlichen Baustil. So sind etwa in den Bereichen Parkstraße, Gartenstraße und Grünstraße noch große zusammenhängende Baublöcke im Errichtungszustand erhalten. Störungen entstehen hier durch unsanierte oder gar ruinöse Gebäude, sowie Bauten, deren Ornamentierung bei früheren Modernisierungen entfernt wurde.

3.2.2 Parzellierung

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine gründerzeittypische kleinteilige Parzellierung relativ großer Straßenblöcke aus. Daraus resultierend sind die Parzel-

len i.d.R. relativ schmal aber tief. Besonders auffällig sind die Eckgrundstücke, die sich oft sehr weit entlang der querenden Straßen erstrecken. Dies ist u.a. Ursache für eine teilweise recht unzusammenhängend wirkende Nummerierung der Gebäude. In mehreren Fällen wurden die Grundstücke geteilt und auf den innenliegenden Bereichen neue Gebäude, oft Gewerbebauten errichtet. In einigen Fällen erstrecken sich diese Bauten sogar grundstücksübergreifend. Eine optimale Erschließung konnte so nicht immer gewährleistet werden und ist nur über benachbarte Grundstücke möglich. Durch den Leerstand dieser Gewerbeanlagen liegt zwar ein großes Flächenpotenzial vor, eine Entwicklung oder Umnutzung der Blockinnenbereiche als gemeinschaftlich genutzte Grünfläche wird aufgrund der Parzellierung und der oft fehlenden direkten Erschließung jedoch erschwert.

3.2.3 Gebäudebestand

Bei der Begehung im Juli 2014 wurden 349 Gebäude mit rd. 1.470 Wohnungen erhoben. 315 dieser Gebäude werden aktuell noch genutzt. Die Bebauung (ohne Volksheimsiedlung) lässt sich wie folgt darstellen:

- Im Quartier Dahmer Straße entstammen 37% der Gebäude der Vorgründerzeit. Hierbei handelt es sich i.d.R. um ein- bis zweigeschossige Bauten – meist sogenannte „Ackerbürgerhäuser“ – mit Dachausbau, welche ein bis vier Wohneinheiten beinhalten.
- Der Anteil an Gebäuden im Stil der Gründerzeit ist mit 35% ähnlich hoch, wobei es sich vor allem um Bauten in serieller und in seltenen Fällen in repräsentativer Bauweise handelt. Viele der Gebäude verfügen noch über die originale Fassade mit starker Ornamentierung auf der Straßenseite. Diese Bauten beinhalten bis zu 12 Wohnungen und gelegentlich auch Gewerberäume.
- Relativ klein ist mit 7% der Anteil an Gebäuden aus der Zwischenkriegszeit.
- Ebenfalls 7% machen im Gebiet Einfamilienhäuser aus.
- die Bebauung mit repräsentativen Villen liegt bei 3%.
- 4% der Gebäude und nur 2,5% der Wohnungen sind jünger als 15 Jahre und wurden als „Neubau“ bewertet.
- Separat betrachtet wurde der Bereich der Volksheimsiedlung, welche mit Ausnahme einiger Einfamilienhäuser an der Rosa-Luxemburg-Straße komplett in den späten 1920er Jahren errichtet wurde.
- Dass der Geschosswohnungsbau überwiegt, lässt sich auch darin erkennen, dass durchschnittlich auf jedes Gebäude vier Wohnungen (4,2) kommen. Dieses Verhältnis sinkt auch ohne die Volksheimsiedlung nur geringfügig (3,9).

Hinzu kommen größere, zumeist freistehende Sonderbauten.

Hierzu zählen der kombinierte Theater-/Schulbau zwischen Theaterstraße und Theatergasse, das Friedrich-Gymnasium zwischen Ackerstraße, Parkstraße und Wiesenstraße, das Heizhaus auf dem August-Bebel-Platz aber auch das Kino und das Parkhaus in der Straße Am Nuthefließ.

3.2.4 Denkmalschutz und Baukultur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine hohe Dichte an Baudenkmälern und noch im Originalzustand erhaltenen Gebäuden aus und zeugt vor allem von der Vielfalt der Architektursprache des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts.

Im Quartier befinden sich denkmalgeschützte Wohngebäude im Stil des Historismus, des Jugendstils und der Zwischenkriegsmoderne. Mehrere Sonderbauten wurden als Baudenkmäler eingestuft. Dies betrifft das im Stil des Historismus errichtete Friedrich-Gymnasium in der Parkstraße sowie die im Stil des Neuen Bauens errichteten

Gebäude des Katasteramts und des kombinierten Schul-/Theaterbaus. Die zwischen 1928 und 1930 entstandene Volksheimsiedlung repräsentiert als Gesamtensemble Städtebau und Architektur der Zwischenkriegsmoderne.

Darüber hinaus ist der Bereich „Alter Ortskern“ nördlich der Theaterstraße (bis Ecke Grünstraße) als geschütztes Bodendenkmal markiert. Hier befinden sich die baulichen Wurzeln der Stadt rund um die nicht mehr erhaltene Burg.

Eine vollständige Liste mit allen denkmalgeschützten Bauten und Anlagen ist dem Anhang beigelegt. Hierbei ist anzumerken, dass es durch die jahrelang unterbliebene baukulturelle und historische Bewertung von Beständen zur „Neuentdeckung“ von weiteren Denkmälern kommen kann.

Die hohe Dichte an wertvollen Zeugnissen der Baukultur im Untersuchungsgebiet, zu denen auch die Vielzahl an im Original erhaltenen Fassaden zählen, erfordert nicht nur ein hohes Maß an Verantwortung im Umgang mit der Bausubstanz und dem Stadtbild seitens der Eigentümer und der Stadt, sie lässt auch ein erhebliches Maß an Mehraufwand im Falle einer Sanierung erwarten.

3.2.5 Eigentümerstruktur

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet rd. 230 Eigentümer, bzw. Eigentümerparteien registriert.²⁵ Der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privateigentum. So verteilen sich die 349 Grundstücke auf rd. 230 Eigentümer oder Eigentümerparteien. 143 Eigentümer (62%) kommen aus Luckenwalde, davon sind 93 Eigentümer (rd. 65%) Eigennutzer. Mit rd. 20% kommt der größte Teil ortsfremder Eigentümer, bzw. Eigentümerparteien aus Berlin. Es folgen Eigentümer aus dem Landkreis.

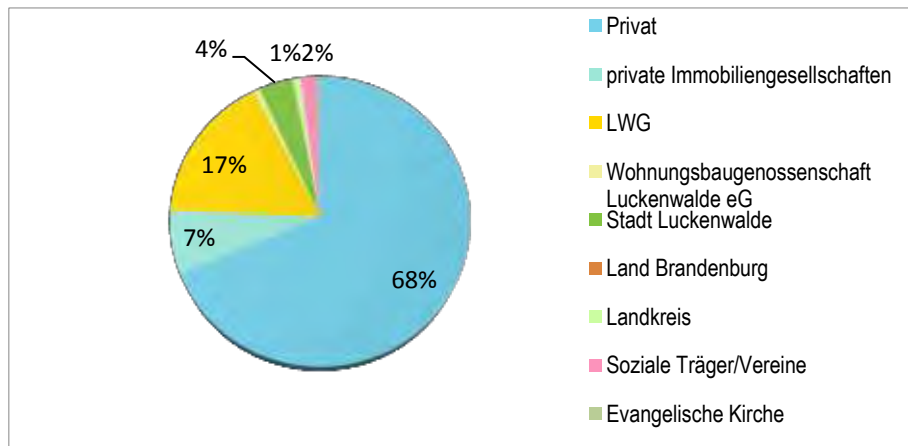


Diagramm 1: Eigentümerstruktur

Abb. 9: Karte Denkmalschutz und Baukultur

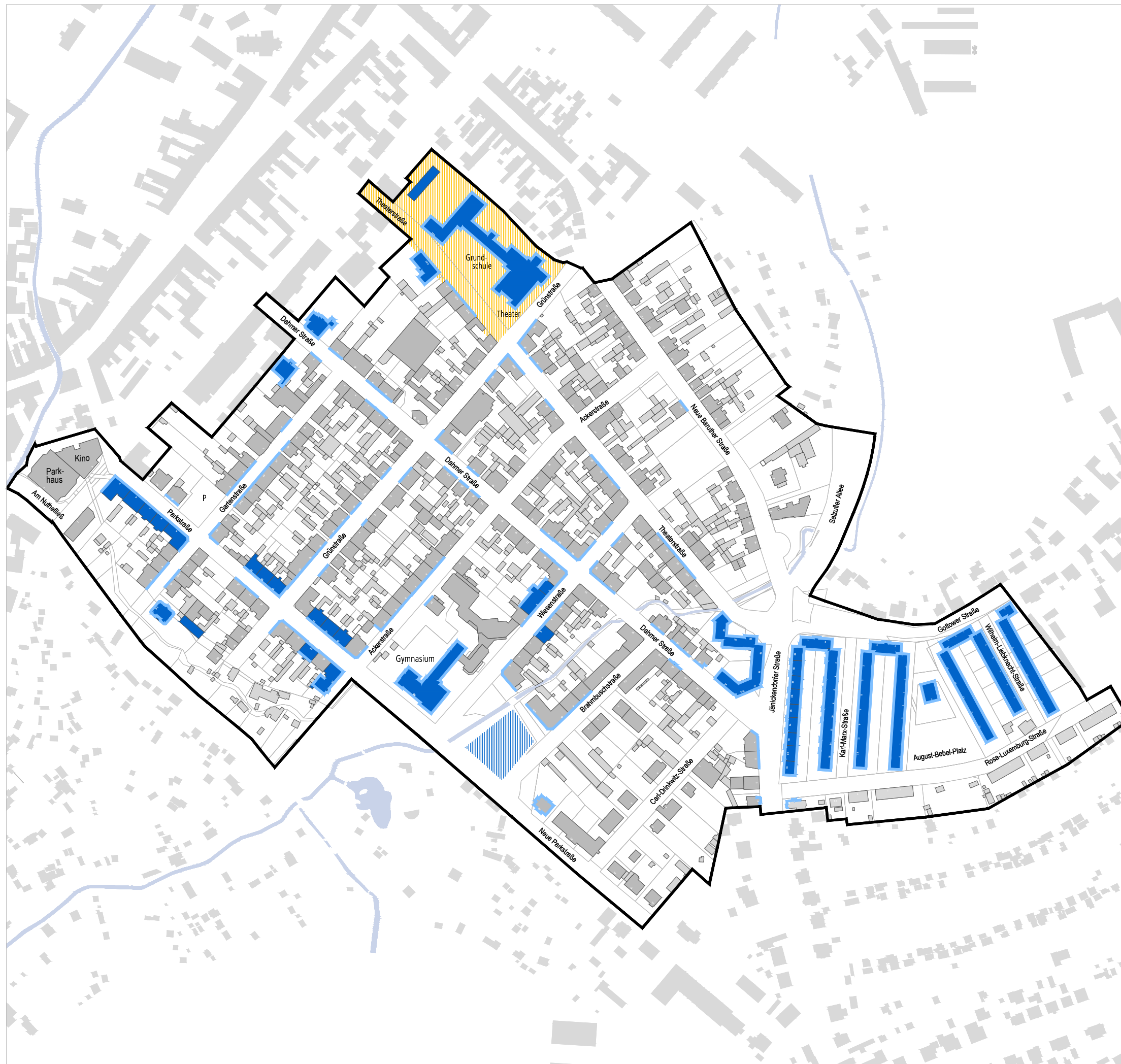
Abb. 10: Karte Eigentümerstruktur

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt „Die Luckenwalder“ besitzt über 101 Gebäude und rd. 520 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Etwa zwei Drittel des Bestandes (rd. 350 WE) befinden sich in der Volksheimsiedlung. 25 Gebäude mit rd. 170 Wohnungen im restlichen Untersuchungsgebiet. Dieser Altbaubestand entspricht einem Anteil von rd. 12%. 2008 lag der in diesem Bereich noch bei rd. 40%.

Der teilweise Rückzug der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft aus dem Quartier entspricht der Strategie, sich zukünftig schwerpunktmäßig auf Siedlungen und zu-

²⁵ Erhebung der Stadt Luckenwalde, Stand 1.09.2014

Denkmalschutz und Baukultur

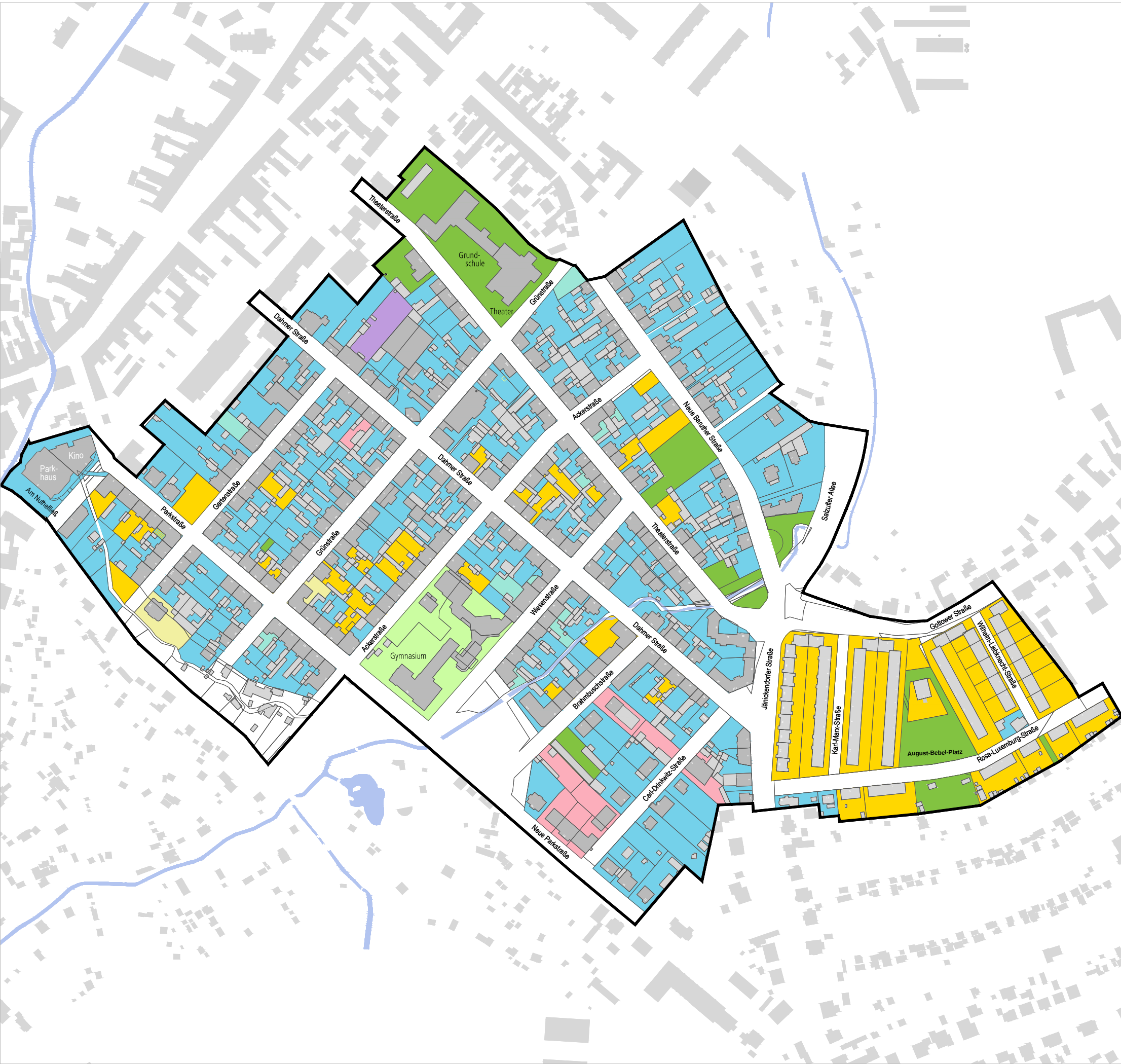


-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal
-  Ehrenhain
-  Originalfassade

 Stadt Luckenwalde

Vorbereitende Untersuchungen Quartier Dahmer Straße

Eigentümerstruktur



- | | |
|---|---|
|  | Stadt Luckenwalde |
|  | Landkreis Teltow-Fläming |
|  | Privat |
|  | Immobilien-gesellschaft |
|  | LWG mbH |
|  | Wohnungsbaugenossenschaft
Luckenwalde eG |
|  | Soziale Träger/Vereine |
|  | Evangelische Kirchengemeinde
Luckenwalde |

1: 3.500

Bestandsaufnahmen 11. / 22.07.2014
Quelle: ALKIS Luckenwalde 2014 31.07.2015

sammenhängende Wohngebiete zu konzentrieren. Die Herausforderungen der Sanierung soll auf private Eigentümer übertragen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich die Sanierungskosten auf das aktuell noch recht niedrige Mietniveau auswirken werden.

Das Grundeigentum der Stadt Luckenwalde kam vor allem durch den Ankauf von Flurstücken, die im Zuge des Programms Stadtumbau beräumt und für eine Neugestaltung vorbereitet wurden, zustande. Die meisten dieser Grundstücke befinden sich zwischen Theaterstraße und Neuer Baruther Straße.

Der Anteil von Eigentumswohnungen im Quartier ist sehr gering. Insgesamt wurden die Wohnungen in acht Gebäuden zu Wohneigentum umgewandelt und einzeln verkauft. In fast allen Fällen sind die Wohnungen im Besitz eines oder weniger ortsfremder Eigentümer und werden von diesen vermietet. Teilweise wurde partieller Leerstand registriert, wobei dieser etwa im Fall der Gebäude Gartenstraße 17 75% beträgt.

3.3 Nutzung

3.3.1 Nutzungsstruktur

Das Quartier Dahmer Straße ist vorwiegend ein Wohngebiet mit vereinzelt spezialisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, gastronomischen Angeboten, gewerblichen Nutzungen sowie sozialer Infrastruktur und Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Im Betrachtungsgebiet wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insgesamt 353 Gebäude hinsichtlich ihrer Nutzung untersucht und kartiert. Trotz des aktuellen Gewerbeflächenleerstandes hat sich der allgemeine Charakter des Untersuchungsgebietes nicht wesentlich verändert.

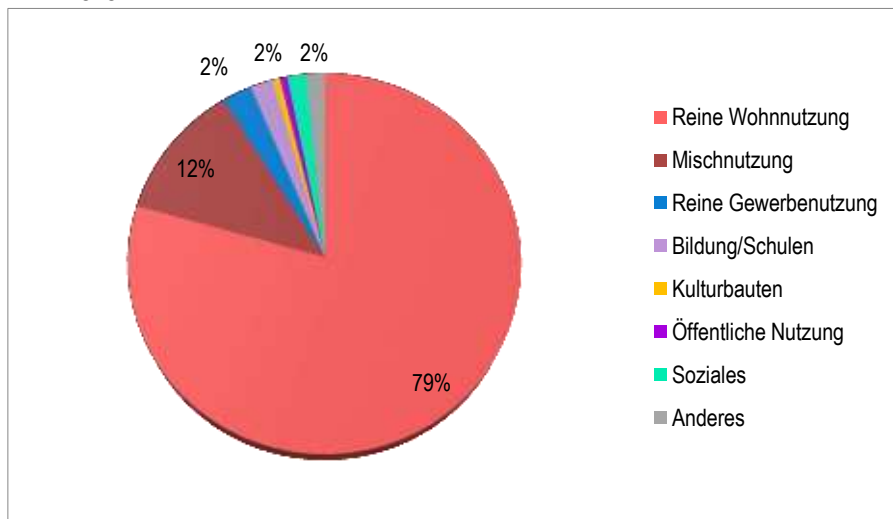


Diagramm 2: Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet

- Im Untersuchungsgebiet dominiert mit rd. 80% eine reine Wohnnutzung. Ohne die Volksheimsiedlung liegt der Wohnanteil bei etwas weniger als 75%.
- Mit rd. 12% stehen mischgenutzte Bauten an zweiter Stelle. Hierbei handelt es sich i.d.R. um Wohnbauten, in deren Erdgeschoss sich ein durch Einzelhandel oder Dienstleistung genutztes Ladenlokal befindet. 37% der mischgenutzten Gebäude befinden sich entlang der Dahmer Straße, wohingegen der Anteil in deren Nebenstraßen verhältnismäßig gering ist. Einen weiteren Schwerpunkt stellt die Theaterstraße dar.
- Der Anteil an Gebäuden mit reiner Gewerbenutzung liegt bei unter 3%.

3.3.2 Wohnnutzung

Im Untersuchungsgebiet wurden 1.470 Wohnungen gezählt. Davon entfallen 354 auf die Volksheimsiedlung. Die meisten Wohnungen liegen im Geschosswohnungsbau vor. Die Anzahl von Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern im Quartier ist mit 7% eher gering.

Genaue Daten zu Wohnungsgrößen liegen nicht vor, es ist jedoch anhand der Gebäudetypologien davon auszugehen, dass insbesondere in der Volksheimsiedlung ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Ein- und kleinen Zweiraumwohnungen vorliegen dürfte. Um das Quartier für ein breites Bevölkerungsspektrum attraktiv zu gestalten, muss es das Ziel sein, eine große Bandbreite verschiedener Wohnungsgrößen anzubieten.

3.3.3 Gewerbliche Nutzung

Die einst sehr starke Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, von Remisen, Werkstätten und Gewerbehöfen lässt sich noch im Gebiet rund um die Dahmer Straße ablesen. Auch wenn sich auf vereinzelt Grundstücken eine gewerbliche Nutzung neben der Wohnnutzung befindet, ist diese Funktion rückläufig. Eine Reihe von Handwerkern (Elektriker, Maler, Sanitär, Bauausführung, Garten- und Landschaftsbau) ist hier angesiedelt. Darüber hinaus gibt es Gewerbetreibende, die sich auf dem Feld der haushaltsnahen Dienstleistungen (Garten- und Hauspflege, Hausmeisterdienste) selbständig gemacht haben. Im verarbeitenden Gewerbe gibt es derweil nur noch eine Metallgießerei.

Der Besatz mit Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs ist als niedrig zu bewerten. So gibt es in der Straße Am Nuthefieß und in der Neuen Baruther Straße zwar jeweils einen Bäcker, reine Lebensmittelgeschäfte befinden sich jedoch nicht im Untersuchungsgebiet. Ein an der Jänickendorfer Straße angesiedelter Discounter wurde vor einigen Jahren geschlossen und rückgebaut. Die Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Luckenwalde, die maximale Entfernung zum nächsten Versorgungsstandort unter 500 m zu halten, kann im Quartier nicht flächendeckend erfüllt werden.²⁶

Die nächste Einrichtung befindet sich im benachbarten Stadtteil Burg. Das dort angesiedelte Kaufland ist ähnlich wie der Einzelhandelsbereich rund um die Breite Straße insbesondere für die Bewohner der Volksheimsiedlung rd. einen Kilometer entfernt, was speziell älteren Menschen den täglichen Einkauf erschwert. Gespräche mit dem Quartiersmanagement und Bewohnern bestätigen diese Annahme.²⁷

Weitere Einrichtungen des Einzelhandels sind eher dem episodischen Bedarf zuzuordnen. Hierzu zählt ein Möbelgeschäft in der Dahmer Straße 40 aber auch ein Heizungsfachgeschäft in der Theaterstraße 18b.

Aktuell gibt es im Untersuchungsgebiet nur noch zwei gastronomisch genutzte Einrichtungen. Vier hingegen stehen leer. Die Schließung dieser – zum Teil traditionsreichen – gastronomischen Einrichtungen wird von vielen Bewohnern nicht nur stark kritisiert, es wird auch als negativ für das soziale Gefüge beschrieben. Damit gehen dem Untersuchungsgebiet zudem Anziehungspunkte für Menschen verloren, die nicht im Quartier wohnen.

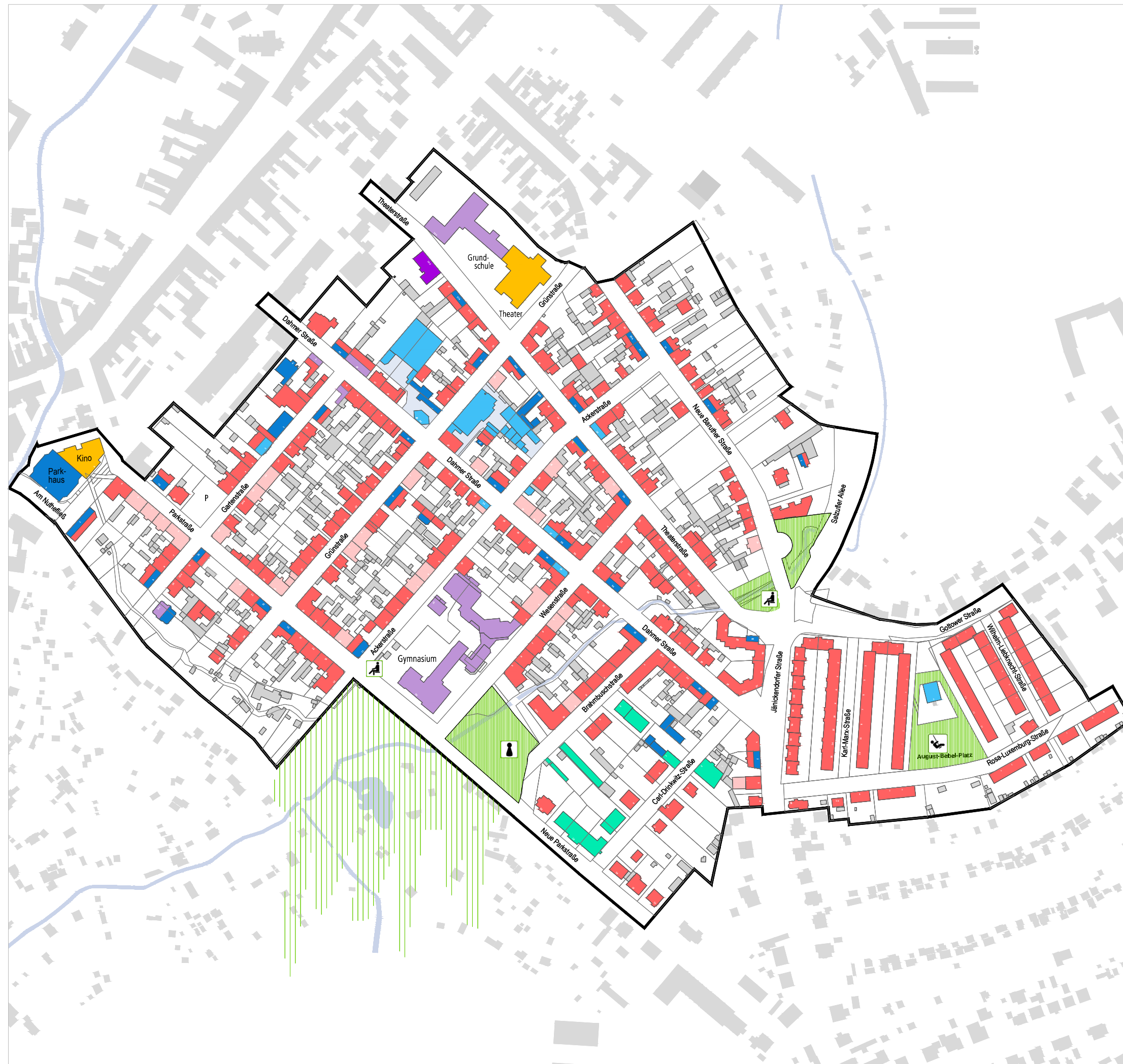
Größere noch aktive Gewerbenutzungen liegen im Gebiet nicht vor. Betriebe wie die Bautischlerei Dahmer Straße 43 (Bereich an der Grünstraße) wurden geschlossen.

Abb. 11: Karte Nutzung und Leerstand

²⁶ Vergl. Stadt Luckenwalde, 2010: 62

²⁷ Gespräche am 5. September 2014

Nutzung und Leerstand



Nutzungen

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbenutzung
- Kulturelle Nutzung
- Bildung & Erziehung
- Soziales
- Öffentliche Nutzung
- Grünfläche innerhalb des Untersuchungsgebietes
- Grünfläche außerhalb des Untersuchungsgebietes

Leerstand

- Wohnen Totalleerstand
- Leerstand Gewerbeeinheit
- Gewerbebrache
- Sitzgelegenheit
- Spielplatz
- Mahnmal

Partiell noch als KFZ-Werkstatt wird das Areal Dahmer Straße 44/45, sowie die rückwärtigen Bereiche der Hausnummern 46 und 47 genutzt.

Gut ausgestattet ist das Quartier hingegen mit Dienstleistungsangeboten aus dem Bereich Gesundheit/Körperpflege. Hierzu zählen das Sanitätshaus in der Gartenstraße 1, sowie mehrere Arztpraxen und Physiotherapien.

Durch den zunehmenden Gewerbeleerstand im Untersuchungsgebiet sinkt nicht nur die Attraktivität des Quartiers, er erhöht auch das Risiko weiterer Leerstände, da Kundenströme umgelenkt werden und sich langfristig an andere Standorte binden. Ein Gegensteuern ist notwendig, um weniger mobile Bewohnergruppen, wie ältere Menschen, aber auch Familien an das Gebiet zu binden.

Die Volksheimsiedlung dient ausschließlich Wohnzwecken. In ihr gibt es weder Einrichtungen des Einzelhandels, für Dienstleistungen noch soziale Infrastrukturen. Der einzige Sonderbau ist ein nicht mehr aktives Heizhaus auf dem August-Bebel-Platz.

3.3.4 Brachflächen und Baulücken

Die bestehenden und neu entstandenen Brachflächen im Untersuchungsgebiet stellen zum einen eine starke Störung des Stadtbildes und des funktionalen Gefüges des Quartiers, aber auch ein großes Flächenpotenzial für zukünftige Bauvorhaben dar. Größere zusammenhängende Brachflächen befinden sich vor allem in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes. Baulücken und noch zu beräumende Flächen befinden sich auch in zentralen Bereichen (siehe Karte Gebäude- und Flächenleerstand).

Unmittelbares Potenzial zur Neugestaltung als Wohn- oder Erholungsfläche bieten folgende Flächen:

- Mehrere, zum Teil im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau, beräumte Brachen befinden sich auf Grundstücken in der Neuen Baruther Straße 22-26 (mit Ausnahme der 24). Hier ist eine Neubebauung mit sich dem Umfeld anpassenden Wohnbauten vorgesehen. Über das ebenfalls unbebaute südlich davon liegende Grundstück Theaterstraße 5 ließe sich eine Verbindung als Verlängerung der Wiesenstraße herstellen.
- Das Grundstück Neue Baruther Straße 4 ist nur im hinteren Bereich bebaut. Das benachbarte Grundstück Neue Baruther Straße 5 ist gänzlich unbebaut.
- Die Brachfläche Gartenstraße 9a – das unmittelbar an den Lückegärten liegt wurde ebenfalls im Programm Stadtumbau beräumt und ist als große Rasenfläche gestaltet.
- Die Brachfläche Neue Baruther Straße 16 (Ecke Grünstraße) wirkt sehr ungepflegt. Die Fläche ist nicht nur mit wilder Vegetation überwuchert, sie ist zudem stark mit Müll verunreinigt.

Einige Grundstücke im Untersuchungsgebiet werden ausschließlich als Garten genutzt. Auf ihnen befindet sich i.d.R. nur eine Laube oder Garage. Da auf den meisten dieser Flächen nach geltendem Baurecht eine intensivere Bebauung möglich ist, gelten auch diese Areale als städtebauliche Potenzialflächen. Hierzu zählen:

- Carl-Drinkwitz-Straße Flur 19 Flurstücke 26 und 52
- Dahmer Straße 26a
- Grünstraße 12
- Neue Baruther Straße 32
- Theaterstraße 4 sowie Flur 2 Flurstück 213.

Zudem sind einige Grundstücke im Untersuchungsgebiet mit Bungalows und/oder Garagen überbaut, die offensichtlich Wohnzwecken dienen, aber sich nicht in das Stadtbild einfügen. Hierzu zählen die Grundstücke:

- Jänickendorfer Straße 2 (rückwärtiger Bereich Carl-Drinkwitz-Straße)
- Dahmer Straße 4
- Neue Baruther Straße 2.

Von zukünftigem Interesse werden zudem die großen nicht mehr, oder marginal genutzten, Gewerbeflächen im Blockinnenbereichen sein. Hier sind noch Ordnungsmaßnahmen wie Gebäudeabriss, Umlegung und Erschließungsmaßnahmen notwendig, bevor diese Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Hierzu zählen die Grundstücke

- Dahmer Straße 33 (ehemalige Minol-Tankstelle)
- Dahmer Straße 44-47, Flurstücke 22/2; 23/2; 24/2 (Autowerkstatt)
- Dahmer Straße 43, Flurstücke 151/3; 151/4 (Bereich an der Grünstraße - ehem. Bautischlerei)
- Ackerstraße 2, Flurstück 156

Folgende Baulücken stellen eine besonders starke Störung im Stadtbild dar:

- Gartenstraße 12
- Dahmer Straße 14
- Dahmer Str. 21; 32
- Theaterstraße 13; 18a.

Hier sind die Möglichkeiten einer Neugestaltung zu prüfen.

3.3.5 Private Freiflächen

Die Beschaffenheit und Gestaltungsqualität der innenliegenden privaten Freiflächen konnte während der Begehung nur zum Teil erhoben werden. Die Auswertung von Kartenmaterial, Luftbildern sowie Angaben der Grundstückseigentümer legen jedoch folgende Erkenntnisse nahe:

- Ein Großteil der recht schmalen, aber tiefen Grundstücke ist mit einem bis mehreren Nebengebäuden bebaut, die nur zum Teil genutzt werden.
- Zusammenhängende größere Grünbereiche liegen nicht vor. Der unmittelbare Erholungswert für die Bewohner der umliegenden Gebäude ist somit eingeschränkt.
- Die gestalterische Qualität der Innenbereiche ist sehr unterschiedlich. In einigen Fällen liegt ein sehr hoher Versiegelungsgrad vor.
- Die direkte Erschließung von einigen Nebengebäuden ist aufgrund der kleinteiligen Parzellierung nicht in jedem Fall gesichert. In einigen Fällen geschieht dies über Nachbargrundstücke und schränkt deren Nutzbarkeit ein.

Hohes Gestaltungspotential bietet der durch die Bauten entlang der Brahm-buschstraße, Dahmer Straße und Wiesenstraße umgebene und vom Röthegraben durchflossene Gebäudeblock.

Nutzungen im Untersuchungsgebiet



Abb. 12: Einzelhandel in der Dahmer Straße



Abb. 13: Gastronomie in der Dahmer Straße



Abb. 14: DRK-Kreisverband in der Neuen Parkstraße

4 Substanzanalyse

In der Substanzanalyse wird die „physische“ Struktur des Untersuchungsgebietes erfasst und bewertet. So werden u.a. Missstände in der Baustruktur, im Sanierungsstand der Gebäude aber auch im baulichen Zustand des öffentlichen Raumes analysiert.

4.1 Bauzustand

4.1.1 Sanierungsstand

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden Zustand und Nutzung der Hauptgebäude und bedeutender Nebengebäude im Untersuchungsgebiet erfasst. Der Bauzustand wurde primär äußerlich eingeschätzt, wobei auf Merkmale wie Dachdeckung, Dachinstallation, Schornsteinköpfe, Fassade sowie Fenster und Türen geachtet wurde. In einigen Fällen konnte nur der straßenseitige Zustand bewertet werden, da die Hofräume nicht zugänglich waren. Ebenso konnten aus diesem Grund nicht alle Nebengebäude eingeschätzt werden. Hierfür dienten ergänzend hochauflösende Luftbilder und aktuelles Kartenmaterial.

Der Sanierungsstand der Wohnungen, sowie der technische Zustand der technischen Ausstattung (Elektr., Sanitär, Heizung, u.a.), konnte während der Bestandsaufnahme im Einzelnen nicht berücksichtigt werden, sondern wurde vom Sanierungsstand der Hülle abgeleitet. Aus diesem Grund kann es bei teilsanierten Gebäuden zu Abweichungen kommen, da Anlagen und Stränge in einem äußerlich sanierungsbedürftigen Gebäude durchaus erneuert worden sein können.

Der Sanierungsstand von Gebäuden und Wohnungen im Untersuchungsgebiet ist durchwachsen und stellt sich wie folgt dar:

- 16% der Gebäude und rd. 14% der Wohnungen (rd. 200 WE) wurden als unsaniert bewertet. Als unsaniert wurden jene Gebäude bezeichnet, deren sichtbare Gebäudehülle – d.h. Fassade, Dach, Fenster, Türen – keine sichtbaren Spuren einer kurz- oder mittelfristig zurückliegenden Erneuerung aufwiesen. Der Zustand dieser Gebäude nahm dabei die Spannweite von „alt und ungepflegt“ über „schlechter baulicher Zustand“ bis hin zu „baufällig und ruinös“ ein.
- Ohne die Volksheimsiedlung steigt der Anteil unsanierter Gebäude auf rd. 20%, der Anteil unsanierter Wohnungen auf rd. 17% (rd. 200 WE). In der Volksheimsiedlung befinden sich keine unsanierten Wohngebäude.
- 17% der Gebäude und somit rd. 70% der Altbau-Immobilien im Besitz von „Die Luckenwalder“ befinden sich in einem unsanierten, z.T. ruinösen Bauzustand. Dies entspricht aktuell rd. 32% der unsanierten Gebäude im Quartier Dahmer Straße (ohne Volksheimsiedlung).
- Das hohe Maß der Bedrohung des baukulturellen Erbes im Quartier wird in der Tatsache deutlich, dass 12 denkmalgeschützte Gebäude (rd. 50% ohne Volksheimsiedlung) stark sanierungsbedürftig und z.T. einsturzgefährdet sind.
- Mit rd. 23% nehmen die teilsanierten Gebäude den zweitgrößten Anteil im Gebiet ein. Mit rd. 370 WE lassen sich etwa ein Viertel aller Wohnungen dieser Kategorie zuordnen. Hierbei handelt es sich um Gebäude, bei denen einzelne Bestandteile der Hülle, etwa Dach oder Fenster, zeitnah erneuert wurden, oder Gebäude, deren Vollsanierung bereits solange zurückliegt, dass bereits stärkere Abnutzungsspuren zu sehen sind. Oftmals sind bei teilsanierten Objekten nur Maßnahmen umgesetzt worden, die unvermeidbar waren oder entsprechende finanzielle Vorteile in der Nutzung boten. Dies kann dazu führen, dass einmal durchgeführte Maßnahmen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer noch einmal ver-

bessert werden müssen. Bei vielen dieser Gebäude wird deshalb mittelfristig eine erhöhte Sanierungsbedürftigkeit vorliegen.

- 56% der Gebäude und 57% der Wohnungen (rd. 850 WE) wurden als saniert bis vollsaniert bewertet. Als saniert wurden die Gebäude bezeichnet, deren Hülle – d.h. Fassade, Dach, Fenster, Türen – umfassend erneuert, bzw. modernisiert wurden. Werden die innerhalb der letzten 15 Jahre errichteten Neubauten dazu gezählt, sind es in beiden Fällen rd. 60%.

Seit der letzten umfassenden Erhebung im Untersuchungsgebiet im Jahr 2008 wurden 28 Gebäude saniert. Nur drei davon wurden mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau gefördert. Das Potenzial weiterer rein privatwirtschaftlicher Sanierungen wird aktuell jedoch als ausgeschöpft betrachtet.

Auch bei einigen der Sonderbauten im Untersuchungsgebiet besteht ein Sanierungsbedarf. Dieser stellt sich wie folgt dar:

- Das Friedrich-Gymnasium (Altbau) wurde zwar als teilsaniert bewertet, es liegen jedoch bauliche Missstände vor. So gilt das Dach als stellenweise undicht und auch die Fenster sind in weiten Bereichen erneuerungsbedürftig. Hier besteht ein großes Potenzial hinsichtlich einer zukünftigen energetischen Optimierung.
- Auch bei dem Neubau des Friedrich-Gymnasiums liegt bereits ein Sanierungsbedarf in den Bereichen Fassade/Fenster vor.
- Bereits seit längerem bestehen Pläne, das ehemalige Heizhaus am August-Bebel-Platz einer alternativen Nutzung zuzuführen. Diese wurden jedoch bisher nicht umgesetzt.

Bedingt durch die Tatsache, dass es in kaum einer Straße des Untersuchungsgebiets kein unsaniertes und/oder leer stehendes Gebäude gibt, wird das Stadtbild insgesamt stärker negativ beeinflusst, als es die Zahlen zeigen. Deutlich wird dies etwa in dem außerhalb des Quartiers wahrgenommen Bild vom Untersuchungsgebiet. Hier steht das Quartier noch immer sinnbildlich für Leerstand und unsanierte Gebäude.²⁸ Dies wirkt sich auch maßgeblich auf das Investitions- und Sanierungsverhalten im Gebiet aus.

4.1.2 Verteilung

Trotz der Verteilung der unsanierten Gebäude über das gesamte Quartier, lässt sich eine Konzentration in einigen Teilbereichen und Gebäudekategorien erkennen.

- Im Bereich Park-, Garten-, Grün-, Acker- und Wiesenstraße südlich der Dahmer Straße befinden sich 29 unsanierte Gebäude. Dies entspricht fast der Hälfte aller Gebäude mit starkem bis sehr starkem Erneuerungsbedarf.
- Auch entlang der Dahmer Straße stören acht unsanierte bis ruinöse Gebäude (rd. 15% aller unsanierten Geb.) den Gesamteindruck der Straße.
- Der Bestand sanierungsbedürftiger Gebäude liegt in dem Gebiet Gartenstraße – Dahmer Straße – Wiesenstraße – Parkstraße bei über 27%. 35% der Wohnungen hier sind dringend sanierungsbedürftig.
- Bei 37 der unsanierten Gebäude handelt es sich um Geschosswohnungsbauten mit vier und mehr Wohnungen. Somit entfallen rd. 70% aller unsanierten Gebäude in diese Kategorie.

Ein großes Risiko geht von jenen Gebäuden aus, bei denen eine Sanierung nur mit hohem finanziellem Aufwand durchführbar ist und zunehmend unmöglich wird.

Abb. 15: Karte Sanierungsstand

²⁸ Akteursgespräche, 5. September 2014

Sanierungsstand



- vollsaniert
- in Sanierung
- teilsaniert
- unsaniert
- ruinös
- Neubau

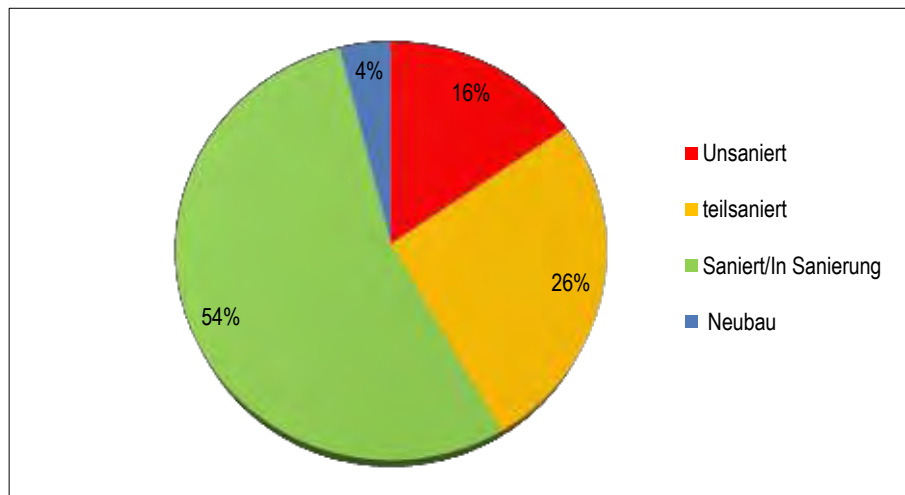


Diagramm 3: Sanierungsstand Gebäude (mit Volksheimsiedlung)

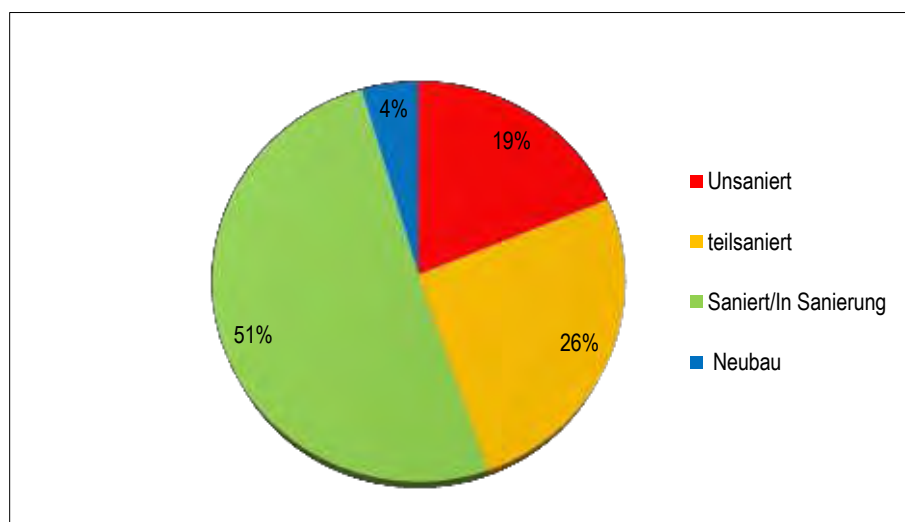


Diagramm 4: Sanierungsstand Gebäude (ohne Volksheimsiedlung)

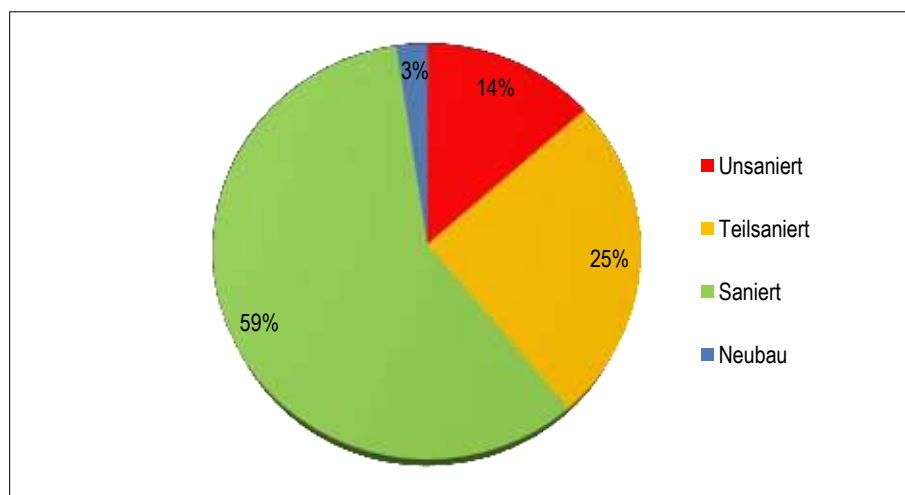


Diagramm 5: Sanierungsstand Wohnungen (mit Volksheimsiedlung)

Durch einen Abriss sind nicht nur Stadtbild und Baukultur bedroht, eine zunehmende Perforierung, vor allem der zentralen Bereiche im Quartier führt zwangsweise zu einer Gefährdung der funktionalen Gefüge und einem starkem Attraktivitätsverlust. Hier besteht die große Gefahr, eine Abwärtsspirale in Gang zu setzen, die aufgrund weiterer Abwanderungen das Sanierungs- und Investitionsinteresse bei Eigentümern reduziert.

4.1.3 Sanierung aus Eigentümerperspektive

Ergänzende Daten konnten mit Hilfe der Ergebnisse einer Eigentümerbefragung gewonnen werden, welche die ExWoSt-geförderte Initiative „Kooperation im Quartier“ (KiQ) im Jahr 2013 durchgeführt hat. In dieser wurden auch die Eigentümer des Quartiers Dahmer Straße nach ihrem Sanierungsverhalten befragt. Der Rücklauf auf Quartiersebene lag jedoch bei nur rd. 10%.

Folgende Aussagen lassen sich gewinnen:

- Sanierungsarbeiten wurden nur auf das dringendst Notwendige reduziert. Den größten Anteil der geleisteten Sanierungsarbeiten nimmt deshalb die Erneuerung des Daches ein. Ein Drittel aller Befragten haben bereits das Dach neu decken lassen, doch nur ein Viertel hat dabei eine Wärmedämmung eingebracht. 10% planen diese Arbeit innerhalb der nächsten Jahre durchzuführen.
- 33% der Befragten gaben an, Treppenhaus und Eingang bereits erneuert zu haben. Dieser Posten wird auch das zukünftige Sanierungsgeschehen dominieren. Rd. 40% der befragten planen Arbeiten in diesem Bereich innerhalb der nächsten 10 Jahre.
- Mit rd. 30% folgt an dritter Stelle der Anstrich der Fassade. Die Wärmedämmung der Fassade spielt eine untergeordnete Rolle. Nur 16% der Befragten haben diese im Zuge der Sanierungsarbeiten angebracht.
- Einzig ein Eigentümer gab an, im Rahmen der Sanierung einen Aufzug eingebaut zu haben. Beratungsbedarf zum Thema barrierefreier Umbau liegt gar nicht vor.
- Nur etwa ein Viertel der Befragten gab an, Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen durchgeführt zu haben. Hierzu zählen Leistungen wie eine Strangemeuerung, die Modernisierung der Küche, aber auch Grundrissänderungen. Der nachträgliche Anbau von Balkonen wurde gar nur von einem der Befragten Eigentümer durchgeführt.
- Weniger als 5% der Bauherren planen für die nächsten 10 Jahre größere Umbauarbeiten in den Wohnungen.
- Der Denkmalschutz stellt für Bauherren eine große Herausforderung dar. So bedarf etwa die energetische Sanierung, der nachträgliche Einbau einer Fahrstuhlanlage oder der Anbau von Balkonen einen hohen Abstimmungsbedarf.

4.1.4 Sanierungshemmnisse

Die meisten Eigentümer der aktuell immer noch unsanierten Gebäude stehen laut der Umfrageergebnisse einer Erneuerung ihrer Immobilien sehr zögerlich gegenüber. Eine Verbesserung der bisherigen Entwicklung des Gebietes bezüglich des Bauzustandes ist unter gegebenen Voraussetzungen nicht zu erwarten. Folgende Gründe sprechen bei vielen Eigentümern gegen eine umfassende Sanierung:

- 45% der Eigentümer gab an, dass fehlendes Eigenkapital einer Sanierung entgegenstehe. Ähnlich hoch ist der Anteil der Eigentümer, die angaben, dass die Kosten für eine Sanierung zu hoch seien. Rund 20% gaben an, dass eine Sanierung bei durchschnittlichen Nettokaltmieten von unter 5 Euro unrentabel sei. Selbst bei 6-7 Euro/m² Nettokaltmiete, die sich für eine vollsanierte Wohnung erzielen lie-

ßen, lassen sich Sanierungskosten von bis zu 2.000 Euro/m² (BGF) kaum amortisieren.

- Laut einer Befragung nannte ein Viertel der Eigentümer fehlende Finanzierungsmöglichkeiten, etwa das Fehlen adäquater Förderprogramme, als Grund für eine unterlassene umfassende Sanierung.
- Laut der Eigentümerumfrage würden rd. 50% der Eigentümer aus diesem Grund veräußern.
- Etwas weniger als ein Viertel der Befragten gab an, dass das unsanierte Umfeld gegen die Sanierung der eigenen Immobilie spricht. Selbst bei einer Modernisierung des Gebäudes würde dessen Attraktivität durch marode Gebäude in der Nachbarschaft deutlich reduziert.
- Das hohe Alter der Eigentümer spricht bei rd. 20% der Befragten gegen eine Sanierung, da sich diese zu Lebzeiten nicht mehr lohne.

Neben den aus der Befragung entnommenen Gründen sind weitere Gesichtspunkte als Sanierungshemmnis zu nennen:

- Insbesondere in Klein- und Mittelstädten ist die Nachfrage nach Wohnungen in Geschossbauweise seit den 1990er Jahren stark gesunken. Ohne Vermietungs- oder Verkaufsaussichten wehren sich viele Eigentümer gegen eine Sanierung.
- Die Vorgabe nach § 45 der Brandenburgischen Bauordnung, dass in „Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen“ mag ein Grund sein, warum viele Eigentümer vor aufwändigen Sanierungen und Umbauten, etwa dem nachträglichen Anbau von Balkonanlagen oder Grundrissänderungen (bauliche Maßnahme) zurückschrecken. Der hohe Anteil an Geschosswohnungsbauten der Gründerzeit und des frühen 20. Jahrhunderts erschwert eine barrierefreie Herrichtung bei der Sanierung. So wie sich bei diesen Bauten i.d.R. das erste Geschoss auf halber Etage befindet, ist eine nachträgliche hindernisfreie Herrichtung nur mit hohem Aufwand möglich.
- Der hohe Anteil an im Original erhaltenen, mit Ornamenten versehenen Fassaden erschwert eine energetische Sanierung, da hier das äußere Aufbringen einer Wärmedämmung nicht ohne Weiteres möglich ist. Auch die Erneuerung der Fenster, Türen sowie der Dächer ist aufgrund der Denkmalschutzvorschriften weitaus kostspieliger, da hier bestimmte – meist teurere – Materialien verwendet werden müssen.

Keine Rolle hingegen spielen bei den Sanierungshindernissen ein möglicher Widerstand der Mieter oder Uneinigkeiten zwischen den Eigentümerparteien.

Bauzustand im Untersuchungsgebiet



Abb. 16: Unsanierter Gründerzeitbau in der Ackerstraße



Abb. 17: Unsanierete Blockrandbebauung in der Grünstraße



Abb. 18: Teilsaniertes „Ackerbürgerhaus“ in der Grünstraße

4.2 Leerstand

4.2.1 Wohnungsleerstand

Trotz des bisherigen Sanierungsgeschehens und diverser mit Städtebaufördermitteln unterstützten Maßnahmen zur Aktivierung des Quartiers ist das Untersuchungsgebiet noch immer stark vom Leerstand geprägt. Die Situation stellt sich aktuell wie folgt dar:

- Bei der Erhebung im Juli 2014 wurden im gesamten Untersuchungsgebiet rd. 335 leer stehende Wohnungen gezählt. Dies entspricht einem Wohnungsleerstand von rd. 23%. Dieser ist deutlich höher, als das durchschnittliche Leerstandsniveau der Gesamtstadt von 15%.
- 15 vollständig leer stehende Wohngebäude mit rd. 120 Wohneinheiten befinden sich im Besitz der LWG. Dies entspricht 37% der vollständig leer stehenden Gebäude.
- Innerhalb der letzten Jahre konnte der Wohnungsleerstand durch Sanierung und Rückbau deutlich gesenkt werden. Im Jahr 2005 lag dieser noch bei rd. 34%. Es wurden 510 leer stehende Wohnungen gezählt.
- Besonders deutlich fällt hier der Unterschied zur bereits sanierten Volksheimsiedlung auf. Hier liegt die Leerstandsquote bei sehr niedrigen 2%.
- Im Quartier Dahmer Straße (ohne Volksheimsiedlung) liegt das Leerstandsniveau bei rd. 30% und somit deutlich höher.
- Am Höchsten ist das Leerstandsniveau mit 36% im Bereich Dahmer Straße – Wiesenstraße – Parkstraße – Ackerstraße. Hier steht dementsprechend mehr als jede dritte Wohnung leer.

4.2.2 Gewerbeleerstand

Der Gewerbeleerstand fällt mit weniger als 20% vergleichsweise gering aus. Doch auch hier lässt sich ein Ungleichgewicht in der Verteilung erkennen. So ist der Ladenleerstand in der Dahmer Straße auffällig hoch, in der Theaterstraße hingegen vergleichsweise gering. Auffällig ist ebenfalls der mit 67% hohe Leerstand gastronomischer Einrichtungen im Quartier.

Der Ladenleerstand im Untersuchungsgebiet ist nicht einzig mit einem veränderten Kaufverhalten zu erklären. Die Gründe sind vielfältig und oft überlagern sich mehrere Ursachen. Sehr oft wird jedoch der bauliche Zustand genannt, der eine weitere Nutzung der Immobilie unmöglich mache.

Flächenmäßig fallen vor allem die beiden großen Gewerbeareale beidseitig der Grünstraße zwischen Dahmer Straße und Theaterstraße ins Gewicht. Hierbei handelt es sich zum einen um das Areal der ehemaligen Autowerkstatt Dahmer Straße 44 – 47, zum anderen um das Areal der ehemaligen Bautischlerei in der Dahmer Straße 43 (Bereich an der Grünstraße). Die Bauten werden nicht mehr oder nur in sehr geringem Maß genutzt. Eine weitere ehemalige Gewerbebrache ist die Fläche der ehemaligen Minol-Tankstelle an der Dahmer Straße 33. Das Grundstück ist beräumt und wird im hinteren Bereich für Wohnen und Gewerbe genutzt.

Nach geltendem Recht ist eine zukünftige Nutzung mit störendem Gewerbe ausgeschlossen. Hier liegt somit ein großes, zu erschließendes Flächenpotenzial vor. Bevor diese Areale neuen Nutzungen zugeführt werden können, gilt es jedoch erst Ordnungsmaßnahmen, wie eine Neuordnung der Grundstücke, Abriss der Gebäude, sowie ggf. die Bodensanierung durchzuführen.

Laut einer Anfrage beim Umweltamt des Kreises liegen keine nennenswerten Einträge zu möglichen Schadstoffeinträgen im Untersuchungsgebiet vor. So wurden die Böden der Grundstücke Dahmer Straße 33 sowie Dahmer Straße 44/45 nach

Schließung der Tankstellen untersucht und saniert. Beide Flächen werden im Altlastenkataster als sanierter Standort geführt. Keine Werte gibt es zur ehemaligen Bautischlerei. Eine Untersuchung der Böden ist vor einer Nachnutzung anzustreben.

Beim ehemaligen Heizhaus auf dem August-Bebel-Platz wurden bisher keine Bodenuntersuchungen vorgenommen, es wird jedoch von einem Anfangsverdacht hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge ausgegangen.

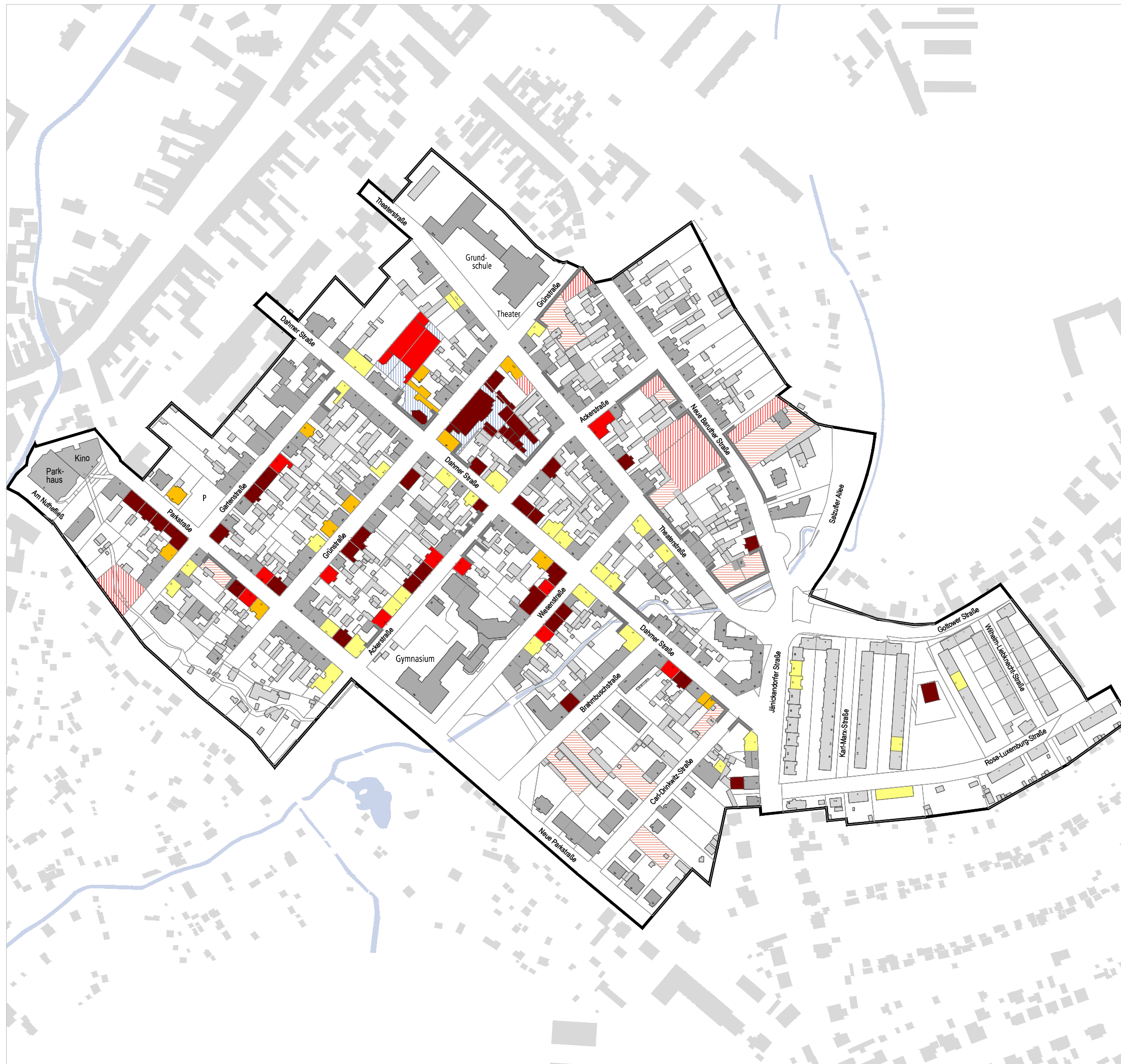
4.2.3 Leerstand im Verhältnis zum Sanierungsstand

- 211 leer stehende Wohnungen und somit rd. 62% des gesamten Wohnungsleerstands im Untersuchungsgebiet entfallen auf unsanierte Gebäude. Davon befinden sich 150 Wohnungen, rd. 45% des Leerstands, in vollständig leer stehenden Gebäuden. Diese weisen wiederum mit 54% einen überdurchschnittlich hohen Totaleerstand auf. Eine zeitnahe Belegung dieser Wohnungen ist nicht zu erwarten.
- Weitere 32% der unsanierten Wohngebäude stehen überwiegend leer. Nur 10% der unsanierten Gebäude weisen gar keinen Leerstand auf, wobei es sich zu meist um niedrige Gebäude mit wenigen Wohneinheiten handelt.
- 82% der vollsanierten Gebäude sind vollständig und 14% überwiegend belegt. Starker Leerstand zeigt sich einzig bei Gebäuden, deren Sanierung vor kurzen beendet wurde oder noch nicht abgeschlossen ist.
- Selbst die teilsanierten Gebäude sind zu mehr als drei Vierteln (77%) vollständig belegt.

Die Verteilung des Wohnungsleerstands folgt dementsprechend in weiten Bereichen der des Sanierungsstandes. Besonders entlang der Parkstraße, der Gartenstraße und der Ackerstraße stehen mehrere Geschosswohnbauten vollständig leer. Am geringsten fällt der Leerstand auch hier in der Theaterstraße und der Neuen Baruther Straße aus.

Abb. 19: Karte Gebäude und Flächenleerstand

Gebäude- und Flächenleerstand



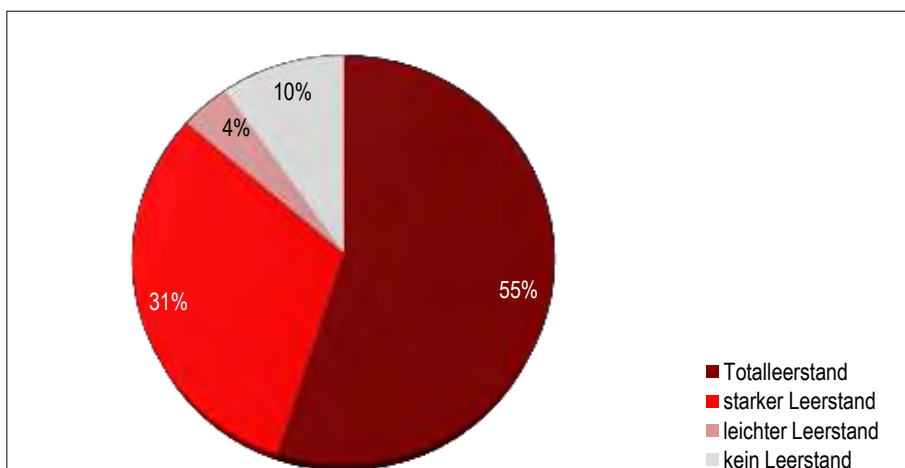


Diagramm 6: Wohnungsleerstand in unsanierten Gebäuden

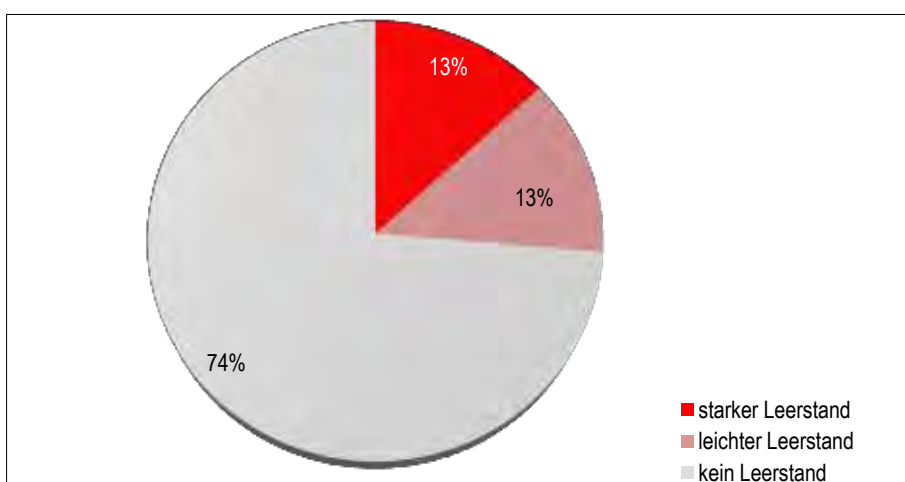


Diagramm 7: Wohnungsleerstand in teilsanierten Gebäuden

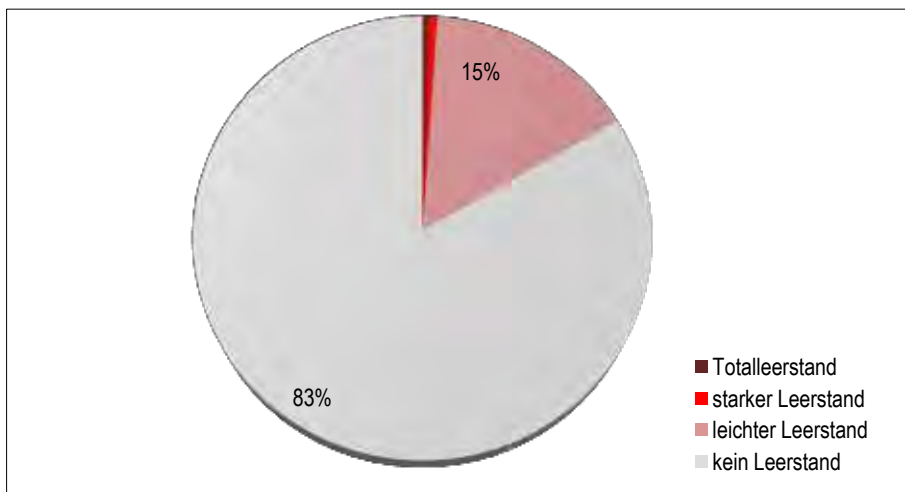


Diagramm 8: Wohnungsleerstand in sanierten Gebäuden

Leerstand im Untersuchungsgebiet



Abb. 20: Geschäftsflächenleerstand in der Dahmer Straße



Abb. 21: Gewerbeflächenleerstand von der Grünstraße aus gesehen



Abb. 22: Potenzialfläche in der Neuen Baruther Straße 25, 26

4.3 Energieeffizienz und Klimaschutz

4.3.1 Energiebedarf und Energieverbrauch

2012/13 erarbeitete die Stadt Luckenwalde in Zusammenarbeit mit den Büros B.B.S.M. und complan Kommunalberatung das Integrierte energetische Quartierskonzept „Dahmer Straße“. Aus der umfangreichen Analyse lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:²⁹

- Der Primärenergieverbrauch des Quartiers ist insgesamt niedriger als der stadtweite Durchschnitt. In dem Gebiet wohnen 6,2% der stadtweiten Bevölkerung. Sie verbrauchen jedoch nur 5,3% der insgesamt benötigten Energie und weisen 5,2% der stadtweiten CO₂-Emissionen auf.
- Während der durchschnittliche Strombedarf des Gebietes weitaus niedriger ist, liegt ein geringfügig überdurchschnittlicher Wärmebedarf vor. Eindeutige Rückschlüsse auf Sanierungsstand und Sanierungsbedarf lassen die Zahlen jedoch noch nicht zu.
- Insgesamt lässt sich erkennen, dass die Verbräuche von freistehenden Einfamilienhäusern, Stadtvillen, aber auch Wohngebäuden der Vorgründerzeit deutlich höher sind, als bei Wohnbauten des Geschosswohnungsbaus. Das Einsparpotenzial wird bei rd. 15-20% eingeschätzt.
- Gründerzeitliche Wohnungsbauten weisen trotz höherer Raumhöhen leicht niedrigere Verbrauchswerte als Bauten der Zwischenkriegszeit auf, was auf die Außenwandstärke und Gebäudetiefe zurückzuführen ist. Auch werden die größten Einsparpotenziale im Falle einer Sanierung bei diesen Gebäuden (Vorgründerzeit und Gründerzeit) gesehen. Realistisch gelten dabei Einsparpotenziale von durchschnittlichen 30% des heutigen Energiebedarfs, womit die Gebäude den Anforderungen und Förderkonditionen des KfW-Effizienzhauses 100 entsprechen.

Neben Komplettsanierungen werden in dem Konzept vor allem kleinteilige Lösungen aufgeführt, durch die sich bereits merkliche Einsparungen erreichen lassen. Vorliegende Fallbeispiele belegen, dass Einsparungen bis zu 47% erreicht werden konnten. Dies lässt sich mit der Erneuerung von Dach, Fenstern und vor allem dem Austausch der technischen Anlagen erzielen.

Sinnvoll sind vor allem bei zusammenhängenden Gebäudeensembles eine konzentrierte Sanierung sowie der Einbau einer zentralen Wärmeversorgung durch einen Maßnahmenträger oder in Zusammenarbeit mehrerer Maßnahmenträger. Ein solches Vorhaben kann als Modellprojekt der energetischen Sanierung eine besondere Förderung akquirieren und einen besonderen Impuls für ambitionierte Maßnahmen setzen.

Trotz energetischer Sanierung vieler Gebäude wird aller Voraussicht nach der Energiebedarf des Quartiers in der Summe bis 2030 steigen. Durch die Sanierung vieler leer stehender Gebäude wird mit anhaltend steigenden Bewohnerzahlen im Quartier gerechnet. Der Pro-Kopf-Verbrauch wird jedoch durch Energieeffizienzmaßnahmen und durch die energetische Gebäudesanierung merklich zurückgehen.

Die energetische Sanierung im Bestand wird in vielen Fällen aufgrund der großen finanziellen Belastungen durch die Eigentümer kaum oder nur sukzessive durchgeführt. Die 2013 durchgeführte Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet legt dar, dass bei Sanierungsarbeiten Maßnahmen wie der Einbau einer Wärmedämmung oder die Erneuerung der Heizungsanlage eine untergeordnete Rolle spielen (siehe Kap. 3.3.4).

²⁹ Vergl. Stadt Luckenwalde, 2012

4.3.2 Klimaschutz

Neben der energetischen Sanierung von Gebäuden existieren weitere Ansätze zur Reduzierung des CO₂-Haushaltes im Untersuchungsgebiet. Diese lassen sich wie folgt darstellen:

- **Energiegewinnung:** Aktuell spielt die Energiegewinnung im Untersuchungsgebiet, etwa durch das Anbringen von Photovoltaikanlagen, eine untergeordnete Rolle. Nur wenige Gebäude verfügen aktuell über eine solche Anlage. Bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere von Dachanlagen, muss die Option genauer geprüft werden. Hier gibt es insbesondere Fragen zu Denkmalschutz und Stadtbild zu beantworten.
- **Mobilitätsverhalten:** Nach vorliegenden Schätzungen werden aktuell noch die meisten Wege mit dem PKW zurückgelegt. Mit einem gezielten Ausbau der Fußgänger- und Fahrradinfrastruktur, sowie des ÖPNV's ließe sich der Autoverkehr und somit der CO₂-Ausstoß reduzieren.
- **Entsiegelung und Begrünung:** Insbesondere in den Blockinnenbereichen liegt ein großes Potenzial zur Flächenentsiegelung und nachträglichen Begrünung vor. Dies würde nicht nur die Wohn- und Lebensqualität mit dem Schaffen neuer Naherholungsangebote deutlich steigern, es würden auch vor Ort Potenziale zur Bindung der CO₂-Emissionen geschaffen. Zusätzlich kämen solche Maßnahmen auch dem lokalen Mikroklima und dem Wasserhaushalt zu Gute, da Regenwasser vor Ort versickern kann und der Wasserkreislauf nicht unterbrochen wird.

5 Funktionale Analyse

Die funktionale Analyse bewertet nicht nur die Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit technischen und sozialen Infrastrukturen. Sie analysiert auch deren Zusammenspiel untereinander und stellt sie den Bedarfen der Bewohner gegenüber.

5.1 Öffentlicher Raum, Straßenraum und Barrierefreiheit

5.1.1 Naherholungsflächen

Zwar ist das Quartier u.a. mit dem Stadtpark im Südosten weiträumig von Grünanlagen umgeben, jedoch ist der Besitz mit zur Naherholung dienenden Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets sehr niedrig. Das Fehlen eines solchen Angebots wird u.a. vom Quartiersmanagement bestätigt.³⁰ Die Situation lässt sich wie folgt darstellen:

- Der Stadtpark grenzt im Süden unmittelbar an das Untersuchungsgebiet, ist von diesem aber nur über Umwege zu erreichen, da die dem Quartier zugewandten Bereiche der Grünanlage vom eintrittspflichtigen Tierpark genutzt werden.
- Die größte Grünanlage im Quartier befindet sich zwischen Neue Parkstraße, Brahmuschstraße und Wiesenstraße nahe dem Friedrich-Gymnasium. Diese wird vom Rötthegraben in zwei Hälften geteilt, wobei der östliche Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Ehrenhains zum Gedenken an die Opfer des Faschismus genutzt wird. Insbesondere das mit Betonplatten ausgelegte Umfeld des Mahnmals bedarf einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung. Lösungen für eine Sanierung der Fläche und Einbindung in das Quartier als Ort des Gedenkens werden dringend benötigt. Der westliche Bereich weist trotz eines dichten Baumbestandes kaum Gestaltungsmerkmale einer öffentlich nutzbaren Grünfläche, wie etwa Bänke oder Spielmöglichkeiten, auf und wirkt etwas ungepflegt. Die seit längerem bestehende Planung hier ein „öffentliches grünes Klassenzimmer“ (Stadtumbau, Soziale Stadt) einzurichten wurde bisher nicht realisiert.
- Eine weitere größere Freifläche im Untersuchungsgebiet stellt der August-Bebel-Platz in der Volksheimsiedlung dar. Auf ihm befindet sich in einer leichten Vertiefung der größte öffentliche Spielplatz im Quartier. Dominiert wird die Platzanlage von dem unsanierten und nicht mehr genutzten unter Denkmalschutz stehenden Heizhaus. Der Platz bietet in seiner jetzigen Gestaltung als Spielplatz nur geringe Aufenthaltsqualitäten für alle Altersstufen. Spezielle Angebote für den relativ hohen Anteil an älterer Wohnbevölkerung bietet der Ort kaum. Es fehlen etwa Sitzgruppen, verschattete Bereiche, aber auch Fitnessgeräte. Zudem wird der Zugang des zentralen Bereiches erschwert, aufgrund dessen sind Absenkungen insbesondere für Mobilitätseingeschränkte notwendig.
- Eine kleine Grünfläche befindet sich zudem an der Kreuzung Jänickendorfer Straße/Theaterstraße ebenfalls am Rötthegraben. Sie wirkt gepflegt und ist mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Durch sie verläuft die nur für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbare Verbindung zur Neuen Baruther Straße. Der Rötthegraben selbst ist bis auf die aufgeführten Bereiche nicht öffentlich zugänglich.
- Eine weitere schattige Sitzgelegenheit befindet sich an der Ecke Parkstraße/Ackerstraße. Eingelassen in die Einzäunung des Friedrich-Gymnasiums befindet sich eine geschwungene Bankanlage unter einem Baumdenkmal.

³⁰ Gespräch mit dem Quartiersmanagement am 5. September 2014

5.1.2 Straßenräume

Die gestalterische und funktionale Qualität der Straßenräume im Untersuchungsgebiet ist in den einzelnen Straßen höchst unterschiedlich. Deutlich werden die Unterschiede zwischen den erneuerten und den unsanierten Straßenzügen.

Parkstraße und Theaterstraße haben während der Modernisierung nicht nur eine geschlossene Asphaltdecke erhalten, auch wurden die Gehwege erneuert und zwischen den gepflasterten Parkbuchten Bäume gepflanzt. Mit der Umgestaltung konnte nicht nur die Nutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer deutlich verbessert werden, der Lärmpegel wurde gesenkt, eine teilweise Versickerungsmöglichkeit der Niederschläge in den Parkbuchten ermöglicht und nicht zuletzt das Stadtbild deutlich aufgewertet. Mit der Erneuerung des Straßenraums konnten Impulse generiert werden, die vielfach zur Sanierung der angrenzenden Wohngebäude führten.

Im Vergleich dazu sind die Straßenzüge wie Gartenstraße, Grünstraße, Ackerstraße und Wiesenstraße noch weitestgehend im Originalzustand erhalten. Aufgrund des unebenen Straßen- und Gehwegpflasters sind diese jedoch für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Menschen, nur mit Einschränkungen und unter Risiken nutzbar. Die Bordsteinkanten sind in diesen Bereichen besonders hoch und selbst in den Kreuzungsbereichen nicht immer vollständig abgesenkt. Erschwert wird ein Queren der Straße durch parallel zum Bordstein geführte offene Abwasserrinnen, die i.d.R. nur in Kreuzungsbereichen mit einer Deckelung versehen sind. Durch eine Bepflanzung mit straßenbegleitenden Bäumen konnte in der Garten- und der Grünstraße das Erscheinungsbild der Straßenräume verbessert werden.

Die Dahmer Straße als namensgebendes Rückgrat des Quartiers verfügt zwar über eine geschlossene Asphaltdecke, welche jedoch in vielen Bereichen schadhaft ist. Nicht erneuert und relativ schmal sind die Gehwege. Insbesondere an den Kreuzungen mit unsanierten Straßen erschwert deren unebene Pflasterung eine Querung. Hohes gestalterisches Potenzial generiert der alte, straßenbegleitende Baumbestand. Der Besatz mit Straßenbäumen ist zudem lückenhaft und in weiten Bereichen erneuerungsbedürftig. Gleichzeitig reduziert dieser im Zusammenspiel mit den am Straßenrand parkenden Autos die Übersichtlichkeit.

Abb. 23: Karte Öffentlicher Raum – Gestalt und funktionale Qualität

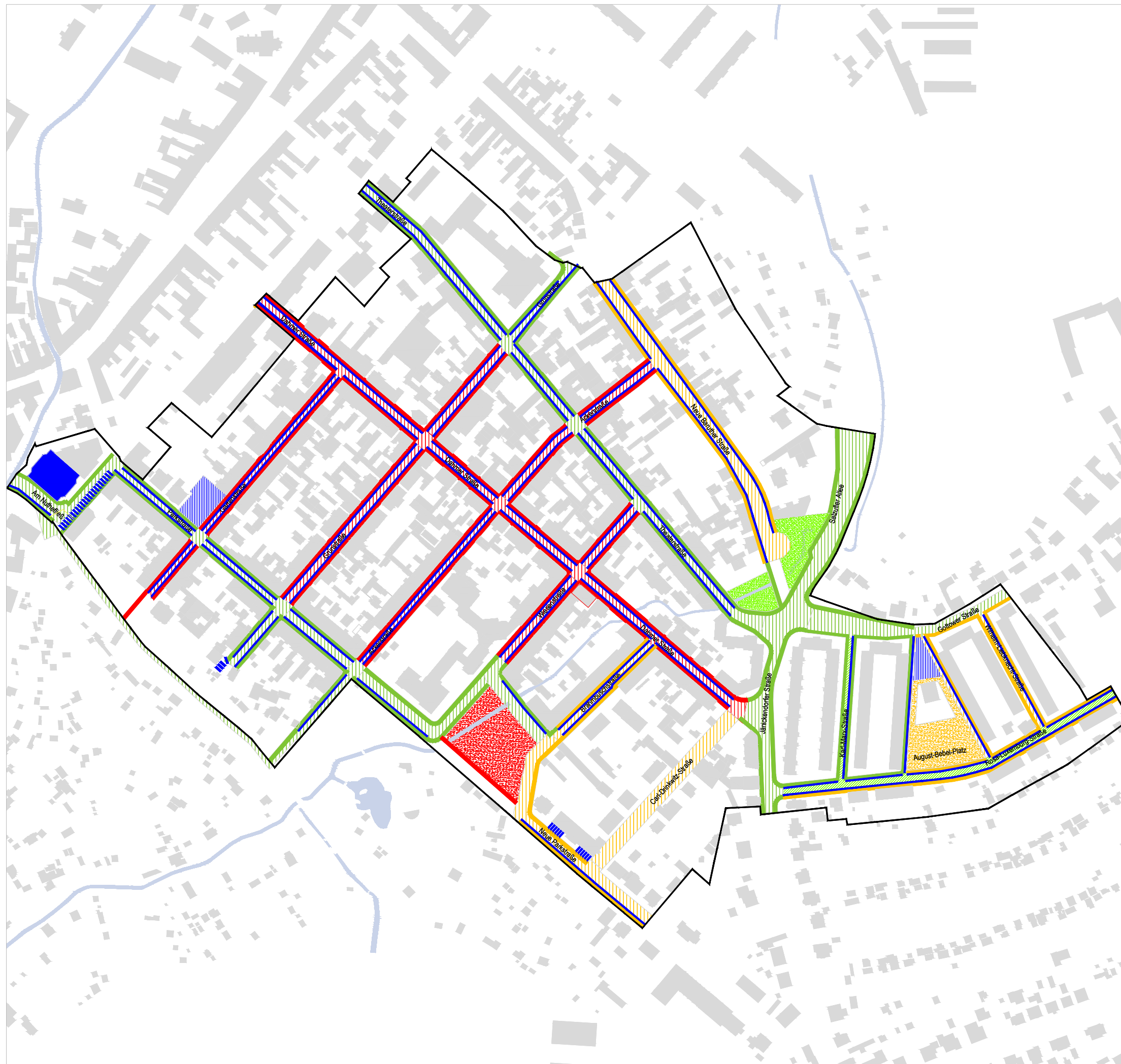
5.2 Verkehr und Erschließung

5.2.1 Straßenverkehr

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist von einem relativ engmaschigen Straßenraster erschlossen. Im Nordwesten wird es von der Straße Kleiner Haag tangiert. Im Südosten trennt die Landesstraße 73 (Jänickendorfer Straße) das Quartier Dahmer Straße von der Volksheimsiedlung. Die Siedlung wird wiederum im Norden von der Kreisstraße 7222 (Gottower Straße) begrenzt. Als Haupteerschließungsstraße im Untersuchungsgebiet dient die Dahmer Straße, welche neben der Theaterstraße die einzige durchgehende Verbindung zwischen der Straße Kleiner Haag und der Jänickendorfer Straße darstellt. Die Dahmer Straße hebt sich in ihrer Gestaltung und Breite nur leicht von den sie querenden Wohnstraßen ab.

Das Verkehrsaufkommen ist bis auf die tangierenden Hauptstraßen Kleiner Haag und Jänickendorfer Straße verhältnismäßig gering. Ein Großteil des Verkehrs, der nicht Erschließungszwecken dient, wird über die Salzufler Allee um das Quartier herum geführt. Es ist jedoch zu vermuten, dass ein Teil der Verkehrsteilnehmer die Dahmer Straße als Alternative zur Salzufler Allee nutzt.

Öffentlicher Raum Gestalt und funktionale Qualität



Straßenraum

-  Straße/Gehweg: Guter Zustand
-  Straße/Gehweg: Leichte Mängel
-  Straße/Gehweg: Starke Mängel

Grün- und Freiräume

-  Grünfläche: hohe gestalterische und funktionale Qualität
-  Grünfläche: leichte gestalterische und funktionale Mängel
-  Grünfläche: starke gestalterische und funktionale Mängel

Ruhender Verkehr

-  Parkhaus / Parkplatz
-  straßenbegleitende Stellplätze nach Auslastung

Die Dahmer Straße dient als Sammelstraße, welche den Anliegerverkehr zum Hauptverkehrsnetz der Stadt leitet und ist als Vorfahrtsstraße ausgebaut. Dies kommt auch in den Verkehrszahlen Woche/Wochenende zum Ausdruck.

Genaue Zahlen zur Verkehrsdichte liegen aktuell nur zur Salzufler Allee (zwischen Einmündung Am Burgwall und Einmündung Grünstraße) und zur Dahmer Straße vor. Während der Verkehrsdatenerfassung vom 08. - 14. Juli 2015 in der Salzufler Allee wurden von dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) folgende Daten aufgezeichnet:

- In der erfassten Woche befuhren insgesamt rd. 56.000 Kraftfahrzeuge (Kfz) die Salzufler Allee.
- Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) lag somit bei rd. 8.000 Kfz. Differenziert betrachtet befahren an Wochentagen täglich rd. 9.000 und an Wochenendtagen rd. 5.600 Kfz die Salzufler Allee.
- Im Durchschnitt sind 20% aller Kfz Lastkraft- und 4% Schwerlastfahrzeuge.

Laut Straßenverkehrsprognose 2025 des Landesbetriebes Straßenwesen des Landes Brandenburg (LS) ist im Bereich der Salzufler Allee eine DTV von 13.000 Kfz zu erwarten, davon 9% Schwerlastverkehr. Dies würde einen Anstieg um rd. 5.000 Kfz bzw. ca. 60% bedeuten.

Eine Verkehrsdatenerfassung in der Dahmer Straße vom 18. bis 26. Januar 2015 ergab folgende Daten:

- Insgesamt befuhren in dieser Woche rd. 9.000 Fahrzeuge die Straße. Dabei kam es zu deutlichen Unterschieden zwischen Wochentagen und dem Wochenende: Mit rd. 1.700 Fahrzeugen nimmt der Mittwoch die Spitzenposition ein; am Sonntag ist es nur ein Drittel. Die Zahlen legen nahe, dass es sich weitestgehend um Anwohnerverkehr handelt.
- Nur 3,7% der Fahrzeuge sind Lastkraftwagen.
- Im Durchschnitt durchfährt alle 1,6 Sekunden ein Fahrzeug die Straße.
- Die Dahmer Straße ist für Tempo 50 zugelassen. Mehr als 90% halten oder unterschreiten dieses Limit. Bei den Überschreitungen wurden jedoch Geschwindigkeiten von bis zu 95 km/h gemessen.

Aktuell liegen keine Erhebungen zum Verkehrsverhalten der Einwohner im Quartier bzw. der Einwohner der Stadt Luckenwalde vor. Die Studie zur energetischen Quartiersentwicklung Dahmer Straße geht jedoch davon aus, dass im Quartier etwa die Hälfte aller Wege mit dem Auto zurückgelegt wird. Der Rest verteilt sich zum Großteil auf Fußgänger und Radfahrer. Der Anteil des öffentlichen Nahverkehrs ist relativ gering.

Bis auf wenige Ausnahmen weisen alle Straßen keine klare gestalterische Trennung von Kraftfahrzeugen und Radfahrern auf, wobei einzig die Jänickendorfer Straße über extra gekennzeichnete Radwege verfügt. Ausgewiesene Spielstraßen gibt es nicht im Gebiet. Zwar gibt es in der überwiegend von Einfamilienhäusern gesäumten Carl-Drinkwitz-Straße keine Gehwege, die Aufenthaltsqualität wird jedoch durch eine hier entlangführende Buslinie und die Fahrzeuge der umliegenden sozialen Einrichtungen stark reduziert. Größeres Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern wurde nicht registriert.

Die Belastung der Bewohner durch Straßenlärm und Abgasemissionen im Gebiet ist sehr unterschiedlich. Am stärksten sind die Lärmemissionen in der Jänickendorfer Straße. Zu gewissen Tageszeiten ist in der Dahmer Straße ebenfalls von einer stärkeren Belastung auszugehen. Als störend wird das Befahren der unsanierten Kopfsteinpflasterstraßen im Quartier durch Lastkraftwagen oder Busse wahrgenommen.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Annähernd alle Straßen im Untersuchungsgebiet verfügen über straßenbegleitende Stellplätze – i.d.R. in Längsrichtung. Die schmalen Straßen in der Volksheimsiedlung lassen nur ein einseitiges Parken zu, gleiches gilt für die Neue Parkstraße und die Parkstraße im Abschnitt des Friedrich-Gymnasiums. Einzig die Carl-Drinkwitz-Straße, die Gottower Straße und die Jänickendorfer Straße bieten – zumindest innerhalb des Untersuchungsgebietes – keine Stellplätze an.

Viele Gebäude verfügen darüber hinaus über zusätzliche private Stellplatz- oder Garagenanlagen auf dem Grundstück. Dies trifft in der Regel vor allem auf die vorgründerzeitlichen Bauten im Quartier zu.

Größere Abstellmöglichkeiten bieten das Parkhaus in der Straße Am Nuthefließ und das benachbarte Parkhaus der Kreisverwaltung. Ersteres ist zwar kostenlos, aber die Stellzeit ist auf zwei Stunden begrenzt. Unmittelbar im Quartier befindet sich der neu errichtete Parkplatz an der Ecke Parkstraße/Gartenstraße. Zusätzlich bieten vor allem größere Gewerbebetriebe, wie etwa das Gesundheitshaus in der Gartenstraße, eigene Stellplätze auf dem Grundstück an.

Momentan liegen keine aktuellen Zahlen zum Stellplatzbedarf im Gebiet vor und die allgemeine Stellplatzsituation wird als überwiegend entspannt bezeichnet. Zu temporären Engpässen kommt es im Umfeld des Friedrich-Gymnasiums, das nicht ausreichend Stellplätze anbieten kann. In der Nähe des Landkreises kann es ebenfalls zu Engpässen kommen, da vor allem die Besucher die kostenfreien Stellplätze des Wohnquartiers nutzen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass mit einer zunehmenden Instandsetzung der Gebäude und somit einer Zunahme der Wohnbevölkerung im Quartier der Stellplatzbedarf steigen wird. Ähnliches geht mit der Reaktivierung von Gewerbeflächen, insbesondere Ladenlokalen, einher. Vor allem in den höher bebauten Straßenzügen mit konzentriertem Leerstand ist von einem zukünftigen Mehrbedarf auszugehen.

5.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Quartier wird durch mehrere Buslinien der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming erschlossen. Wichtigste Linie ist der stündlich verkehrende Stadtbus 772, wobei die Linienführung je Richtung voneinander abweicht. In einer Richtung wird der Bus am Gymnasium vorbeigeführt. Ergänzt wird dieses Angebot durch verschiedene Schulbuslinien, deren Führung innerhalb der letzten Jahre immer wieder leicht verändert wurde.

Mit dem Stadtbus ist das Quartier an den Bahnhof/Busbahnhof und somit den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Die Fahrt zum Bahnhof dauert ca. sieben Minuten.

Die Linienführung der Stadtbuslinie ist so gestaltet, dass möglichst viele Ziele in der Stadt erschlossen werden. Direkte und schnelle Verbindungen zwischen zwei Fahrtzielen sind somit nicht in jedem Fall möglich. Dieser Umstand reduziert somit die Attraktivität des Busses als Alternative zu anderen Verkehrsträgern.

5.2.4 Fahrradverkehr

Die aktuelle Erschließungsstruktur im Untersuchungsgebiet kommt in weiten Bereichen den Bedürfnissen des Fahrradfahrens nur bedingt entgegen. Einzig die Jänickendorfer Straße und die Straße Kleiner Haag verfügen über separate Radwege, bzw. -spuren auf der Fahrbahn. Entlang der Salzufler Allee und der Gottower Straße, die zu Teilen im Untersuchungsgebiet inbegriffen sind, führen Radwege auf den Gehwegbereichen. Die für Tempo 30 ausgelegten Wohnstraßen im Quartier, in denen es keines separaten Radweges bedarf, sind in den meisten Fällen im unsanier-

ten Zustand nur mit sehr starken Einschränkungen bei Sicherheit und Komfort von Radfahrern zu benutzen. Radfahrer sehen sich in vielen Fällen gezwungen, auf den Fußweg auszuweichen und erhöhen somit das Risiko für Konflikte mit Fußgängern. Zudem können die meisten Fußwege aufgrund ihrer ebenfalls mangelhaften Oberflächenbeschaffenheit und geringen Breiten den zusätzlichen Fahrradverkehr nur bedingt aufnehmen.

Durch Sanierung der Park- und der Theaterstraße konnte zumindest Schülern die Fahrradbenutzung erleichtert und das Unfallrisiko reduziert werden. Die Theaterstraße bietet zudem für Radfahrer die Möglichkeit, das Quartier in Längsrichtung sicher zu queren.

Die Dahmer Straße schränkt aufgrund ihrer Beschaffenheit den Fahrradverkehr stark ein. Obwohl sie keine verkehrsberuhigte Zone ist, liegen keine eigenen Radspuren oder -wege vor. Radfahrer, die auf der Straße fahren, geraten in Konflikt mit dem motorisierten Verkehr. Ein alternatives Ausweichen auf die teilweise sehr unebenen Fußwege schafft Konflikte mit den Fußgängern. Die Straße verfügt zwar über eine geschlossene Asphaltdecke, doch insbesondere an den Rändern – wo sich Radfahrer bewegen – ist diese teilweise stark schadhaft.

5.2.5 Fußgängerverkehr

Aufgrund seiner kompakten Bau- und Nutzungsstruktur bietet das Quartier gute Bedingungen für Fußgänger. Die Verknüpfungen mit den umliegenden Stadtteilen, insbesondere mit dem Stadtzentrum, sind als gut zu bezeichnen. So ist im Kreuzungsbereich Kleiner Haag/Dahmer Straße ein Zebrastreifen vorhanden und an der Kreuzung Kleiner Haag/Theaterstraße erleichtert eine Ampel insbesondere Schülern der nahen Grundschule die sichere Querung.

Zwischen dem Quartier Dahmer Straße und der Volksheimsiedlung gibt es nur im Kreuzungsbereich Jänickendorfer Straße und Gottower Straße durch eine Lichtsignalanlage eine Möglichkeit zur sicheren Querung. Die Übergänge zum nördlich anschließenden Stadtteil Burg, wo sich mit dem Kaufland eine bedeutende Einkaufsmöglichkeit befindet, werden mit Mittelinseln für Fußgänger im Bereich des Kreisverkehrs Salzufler Allee/Kleiner Haag und mit einer Ampelanlage in Höhe des Kirchhofsweg (verlängerte Grünstraße) gesichert.

Bis auf die Carl-Drinkwitz-Straße, die über keine, und die Neue Parkstraße, die nur über einseitige Gehwege verfügen, sind alle Straßen mit beidseitigen, straßenbegleitenden Gehwegen ausgestattet. Diese sind zwischen drei und vier Metern breit, weichen aber in ihrer Oberflächenbeschaffenheit stark voneinander ab. Die Gehwege der unsanierten Straßen sind mit Kleinpflaster und eingelassenen Großplatten gestaltet. Die Oberflächen sind oft sehr uneben und teilweise lückenhaft.

Das Fehlen von Gehwegen an der Carl-Drinkwitz-Straße ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen als negativ zu bewerten. Hier befinden sich nicht nur verschiedene Einrichtungen des Roten Kreuzes, sondern auch das Mehrgenerationenhaus der Volkssolidarität mit dem Quartiersmanagement. Die meisten Besucher sind vor allem ältere Menschen aus dem Quartier, welche zu Fuß kommen. Die aktuelle Situation zwingt diese, sich unter erhöhtem Risiko auf der verhältnismäßig stark frequentierten Fahrbahn (Bus, Krankenfahrzeuge, Lieferverkehr) zu bewegen. Zudem besteht Ausbaubedarf bei den Straßenräumen hinsichtlich der Bedürfnisse seheingeschränkter Menschen. So fehlt es an kontrastreichen Trennungen zwischen Gehweg- und Straßenraum. Ebenfalls sind an Kreuzungen oder wichtigen Orten keine Blindenleitsysteme vorhanden.

Vorbildlich sind die neu geschaffenen Gehwege der sanierten Straßen im Quartier. Diese orientieren sich in ihrer Gestaltung an historischen Vorbildern und verfügen über eine breitere Pflasterung mit Großplatten.

Um die Attraktivität des Quartiers mittelfristig für eine breite Bewohnerschaft zu steigern, ist eine Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur dringend notwendig. Dabei sollte u.a. auf Kriterien der Barrierefreiheit, der Kinderfreundlichkeit und der allgemeinen Sicherheit geachtet werden.

5.3 Soziale Situation

5.3.1 Sozioökonomische Situation

Das Untersuchungsgebiet lässt sich als ein sozial durchmischtes Quartier ohne soziale Brennpunkte beschreiben.³¹ Das Durchschnittseinkommen und die durchschnittliche Pro-Kopf-Steuerinnahmekraft liegen im stadtweiten Durchschnitt. Auch die Arbeitslosenquote und der Anteil der ALG-II-Empfänger entsprechen dem Anteil der Gesamtstadt. Die Pro-Kopf-Steuerinnahmekraft Luckenwaldes ist seit 2004 deutlich gestiegen. Lag diese vor zehn Jahren noch bei durchschnittlich 320 Euro, betrug sie 2011 bereits 547 Euro. Sie liegt zwar leicht über dem Durchschnitt des Landkreises, jedoch unter dem brandenburgischen und weit unter dem deutschlandweiten Durchschnitt.

5.3.2 Identität

Das Verhältnis der Bewohner zum eigenen Quartier ist geteilt. Ein Teil der Bewohner engagiert sich stark, insbesondere für die Verschönerung des Umfeldes. Speziell die Bewohner der Gartenstraße erweisen sich als sehr aktiv. Eine gemeinsam gegründete Arbeitsgemeinschaft „Baumscheiben“ kümmert sich um die Begrünung der Straße. Gleichzeitig wird in regelmäßig stattfindenden Subbotniks die Sauberkeit der Straße gewahrt.

Eine solche Dynamik lässt sich jedoch nicht im gesamten Quartier beobachten. Ein Großteil der Bewohnerschaft steht ihrem Umfeld eher abwartend bis zurückhaltend gegenüber. Eine starke Identifikation mit dem Gebiet liegt nicht vor. Insgesamt lässt sich beobachten, dass der Quartiersname „Dahmer Straße“ von einem Großteil der Bevölkerung nicht verwendet wird.

5.3.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

Als gut bis sehr gut ist die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur zu bewerten. Innerhalb des Quartiers befinden sich die Friedrich-Ebert-Grundschule, das Friedrich-Gymnasium sowie der Evangelische Kindergarten in der Dahmer Straße 48 mit 38 Betreuungsplätzen, der allerdings seine Kapazitätsgrenze erreicht hat und eines Alternativstandortes bedarf.

Außerhalb des Quartieres, aber in unmittelbarer Nähe, befinden sich zwei weitere Kindertagesstätten. Hierzu zählen:

- der Kindergarten „Burg“ in der Straße „Am Burgwall“ mit 320 Plätzen und
- der Kindergarten „Vier Jahreszeiten“ in der Rosa-Luxemburg-Straße mit 160 Plätzen.

Ergänzt wird das Kinderbetreuungsangebot im Quartier durch Kindertagespflegen (Tagesmütter).

Neben der guten Ausstattung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung wird jedoch das Fehlen von Freizeitangeboten für Kinder mehrfach kritisiert. So fehlt es insbesondere an Spielplätzen im Quartier Dahmer Straße. Ebenfalls bemängelt wird das Angebot

³¹ Interview mit dem Quartiersmanagement, der Volkssolidarität und dem Stadtmarketing vor Ort, 5. September 2014

für Jugendliche.³² Im Quartier befindet sich lediglich das Kino. Die Entfernungen zu den Jugendfreizeiteinrichtungen KLAB und GO7, die eine gesamtstädtische Bedeutung haben und außerhalb des Quartiers liegen, sind recht hoch.

Mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) an der Neuen Parkstraße und der Volkssolidarität in der Carl-Drinkwitz-Straße haben zwei große Wohlfahrtsverbände ihre Geschäftsniederlassungen im Quartier. Neben Pflegeleistungen bieten beide Träger auch Beratungen und Unterstützung für Menschen in schwierigen Lebenslagen an. Die Volkssolidarität unterstützt zudem in der Dahmer Straße ein Projekt für betreutes Wohnen (Wohnen mit Service).³³ Weiterhin unterhält der sozialpsychiatrische Dienst des Gesundheitsamtes unter der Adresse Am Nuthefließ 2 eine Suchtberatung.

Zudem ist das örtliche Quartiersmanagement „Am Röthegraben“ aus einer Kooperation zwischen der Stadt Luckenwalde und der Volkssolidarität hervorgegangen und befindet sich auch räumlich in der Geschäftsstelle der Volkssolidarität. Zu den Aufgaben des QM gehört nicht nur die Vernetzung der verschiedenen Akteure im Gebiet, sondern auch die Aktivierung der Bewohner.

5.4 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist vollständig an das Trinkwasser-, Abwasser-, Gas- und Elektrizitätsnetz angeschlossen. Selbst bei Grundstücken, die momentan nicht an das Gas- oder Stromnetz angeschlossen sind, besteht eine theoretische Anschlussmöglichkeit. Die Hauptleitungen liegen in den öffentlichen Straßen. Laut Aussage der Städtischen Betriebswerke wird der Zustand des Gas- und Wassernetzes als zufriedenstellend eingeschätzt. Bei anfallenden Straßenbaumaßnahmen werden jedoch Revisionen der Leitungsanlagen und gegebenenfalls eine Erneuerung erfolgen.

Der Rückbau von Wohnungen kann jedoch zu Problemen in der Betriebsführung der technischen Anlagen führen. So entstehen durch den Rückgang der Mieterzahlen eine zunehmende geringere Auslastung und damit eine Überdimensionierung der vorhandenen Versorgungssysteme, insbesondere in der Fernwärme und Stromversorgung.

Aktuell wird in 74% der Gebäude Gas zum Heizen genutzt. Etwa die Hälfte entfällt auf eine Gaszentralheizung, ein ähnlich großer Anteil auf eine Gasetagenheizung. Laut der Eigentümerbefragung ist ein Drittel der installierten Anlagen 5 Jahre alt und jünger. Ein weiteres Drittel jedoch älter als 15 Jahre. Hier lässt sich insbesondere hinsichtlich der energetischen Einsparpotenziale ein größerer Sanierungsbedarf erkennen.

Die Fernwärme hat im Untersuchungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung, so wie das Luckenwalder Fernwärmenetz das Untersuchungsgebiet nur in den Randbereichen tangiert. Anschlüsse liegen nur entlang der Straße „Kleiner Haag“ und in der Gottower Straße (bis zur Jänickendorfer Straße) vor. Die Volksheimsiedlung ist vollständig an das Fernwärmenetz angeschlossen, gleiches gilt für die Grundschule in der Theaterstraße und das anschließende Theater. Ein Fernwärmeausbauprogramm besteht nicht. Im Zuge des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes „Dahmer Straße“ wurden jedoch verschiedene Ausbauoptionen entwickelt.

Nach Auskunft des Straßen-, Grünflächen- und Friedhofsamt liegt annähernd im gesamten Quartier keine funktionierende Regenentwässerung vor. Lediglich bei der Sanierung der Park- und der Theaterstraße wurden neue Regenwasserkanäle eingebaut. Ansonsten funktioniert das Ableiten des Regenwassers bislang über Versickerung und Verdunstung auf bzw. neben der Fahrbahnfläche. Zusätzlich leiten die

³² Ebd.

³³ www.volkssolidaritaet.de/landesverband-brandenburg-ev/soziale-angebote/pflege-und-betreuung/betreutes-wohnen/

Gebäude Dachwasser auf die Verkehrsflächen. Bei Starkregenfällen kommt es insbesondere in den Kreuzungsbereichen zur Dahmer Straße immer wieder zu Aufstauungen des Niederschlags. Dies kann in den Wintermonaten zu Vereisungen führen und das Gefahrenpotenzial für Fahrzeuge und Fußgänger erhöhen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es Anschlussmöglichkeiten an das Breitband-Internet. Es liegen jedoch keine Zahlen vor, wie viele Menschen dieses tatsächlich nutzen.

Öffentlicher Raum im Untersuchungsgebiet



Abb. 24: Verbindung zwischen Parkstraße und Neue Parkstraße



Abb. 25: Ehrenhain



Abb. 26: August-Bebel-Platz

Straßenraum im Untersuchungsgebiet



Abb. 27: Straßenbelag in der Dahmer Straße



Abb. 28: Straße und Gehwege in der Wiesenstraße



Abb. 29: Straße und Gehweg in der Grünstraße

6 Demographie und Sozialstruktur

6.1 Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung in Luckenwalde

Die Stadt Luckenwalde ist seit den 1990er Jahren von einem starken Bevölkerungsrückgang geprägt. Waren 1990 noch 26.121 Einwohner registriert, zählte die Stadt im Dezember 2014 nur noch 20.366 Bewohner.³⁴ Dies entspricht einem Rückgang von 22%. Die Gründe dieser Entwicklungen liegen in der Deindustrialisierung und der damit verbundenen Abwanderung sowie in einem spürbaren Rückgang der Geburten nach 1990. Bedingt durch rückläufige Geburtenzahlen ist das Durchschnittsalter auf aktuell 44 Jahre gestiegen. 23% der Gesamtbevölkerung sind 65 Jahre und älter, während sich gleichzeitig der Anteil junger Menschen und Jugendlicher (0-15 Jahre) auf 10 % verringert hat.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt folgte bisher dem im INSEK „Luckenwalde 2020“ (2008) beschriebenen Szenario „Stabilisierung“. In einem Workshop-Verfahren haben sich Politik, Verwaltung und das kommunale Wohnungsunternehmen auf ein Zielszenario zur gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung verständigt. Im Jahr 2020 werden voraussichtlich rd. 19.950 Einwohner in Luckenwalde leben, im Jahr 2030 werden es rd. 19.740 Einwohner sein. Im Vergleich zum Basisjahr entspricht dies einem Rückgang von 712 Einwohnern bzw. von 3,5 %. Die Zielstellung unterscheidet sich somit deutlich von dem Szenario „modifizierte Landesprognose“, welches von rd. 19.300 Einwohnern im Jahr 2020 und von rd. 17.000 Einwohnern im Jahr 2030 ausgeht; dies entspräche einem Rückgang von rd. 3.500 Menschen bzw. von knapp 17 %.³⁵ Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg erwartete in einer Schätzung aus dem Jahr 2012 einen Bevölkerungsstand von 18.817 Einwohnern für das Jahr 2020 und von 16.516 Einwohnern für das Jahr 2030.³⁶

6.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen im Quartier Dahmer Straße

Im Jahr 2013 wurden im Teilraum Dahmer Straße 1.729 Bewohner registriert, was rd. 8,5% der Bevölkerung der Gesamtstadt (20.451) entspricht. Insgesamt wurde seit dem Jahr 2002 (1.743 Bewohner) nur ein sehr leichter Bevölkerungsrückgang von weniger als einem Prozent registriert, während die Bevölkerung der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum um rd. 7% zurückging. In den Jahren 2009, 2011 und 2012 lagen die Bewohnerzahlen sogar über dem Wert von 2002. Die Gründe für diese Entwicklungen liegen vor allem in den bereits erbrachten Sanierungsleistungen.

Aktuell stellt sich die Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet wie folgt dar:

- Die Verteilung der Altersgruppen entspricht weitestgehend dem städtischen Durchschnitt, wobei den größten Anteil mit 30% die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen ausmacht (Gesamtstadt 32%).
- Leicht überdurchschnittlich ist mit 26% der Anteil der 22- bis 45-Jährigen (Luckenwalde gesamt 23%).
- Unter dem städtischen Mittelwert liegen die Altersgruppen der 6- bis 16-Jährigen mit 6,4% sowie der 65- bis 75-Jährigen mit 12,3%, wobei die Abweichungen jeweils nur 1-2% betragen.

³⁴ Stadt Luckenwalde 2015, eigene Daten

³⁵ Vergl. Stadt Luckenwalde (Hrsg.), 2014

³⁶ Vergleiche Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg, 2012: 6

Schwankungen innerhalb des Quartiers gibt es nur in der räumlichen Verteilung. Nach Aussage der Wohnungsbaugesellschaft liegt das durchschnittliche Alter der Bewohner in der Volksheimsiedlung deutlich über dem Durchschnittsalter des Quartiers Dahmer Straße.³⁷

Einzig bei den Bevölkerungsgruppen der 0- bis 6-Jährigen, sowie der 45- bis 65-Jährigen lässt sich seit 2002 ein kontinuierlicher Zuwachs beobachten. Doch während der Anteil der Jüngsten von 4% im Jahr 2002 auf 5,1% im Jahr 2013 wuchs, stieg der Anteil 45- bis 65-Jährigen im gleichen Zeitraum von 25% auf 30%.

Gleichzeitig nahm der Anteil der 16- bis 25-Jährigen insgesamt stark und der 65- bis 75-Jährigen leicht ab, wobei beide Altersgruppen noch bis 2008 einen Zuwachs verzeichneten. Die Gründe für den anteiligen Rückgang der Jugendlichen lassen sich im allgemein starken Geburtenrückgang der 1990er Jahre, aber auch in Abwanderung junger Erwachsener finden, welche anderswo eine Ausbildung beginnen oder sich höhere Chancen auf einen Arbeitsplatz erwarten..

Die teilweise recht starken Schwankungen in den Bewohnerzahlen des Untersuchungsgebiets lassen sich vor allem auf die Wanderungsbewegungen zurückführen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung annähernd über den gesamten Zeitraum leicht negativ verlief, schlägt die Kurve der Wanderungsbewegungen in beide Richtungen recht stark aus. Die große Zahl an Fortzügen (-74) im Jahr 2002 und die große Zahl der Zuzüge 2008 (+ 92) und 2009 (+ 103) lassen sich auf die Sanierung der Volksheimsiedlung zurückführen, die zunächst leergezogen und anschließend wieder vermietet wurde. Gleichzeitig konnte die Anzahl der vermieteten Wohnungen erhöht werden.

Durch die Sanierungsleistungen konnte nicht nur die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet vorerst stabilisiert, sondern auch der Prozess der Überalterung abgebrems werden. Gelingt es jedoch nicht, den Anteil junger Familien, aber auch Jugendlichen im Quartier zu erhöhen, wird der Anteil der Bewohner über 65 Jahren wieder zunehmen.

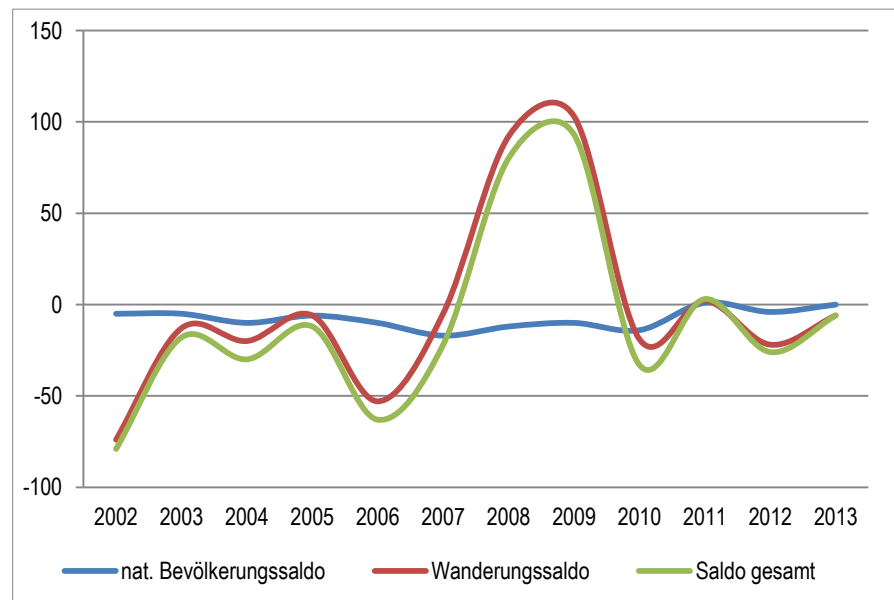


Diagramm 9: Bevölkerungsentwicklung im Quartier Dahmer Straße (2002-2013)

Quelle: Stadt Luckenwalde, aufbereitet, durch Basler& Partner Daten für die INSEK-Überarbeitung

³⁷ Akteursgespräche, 5. September 2014

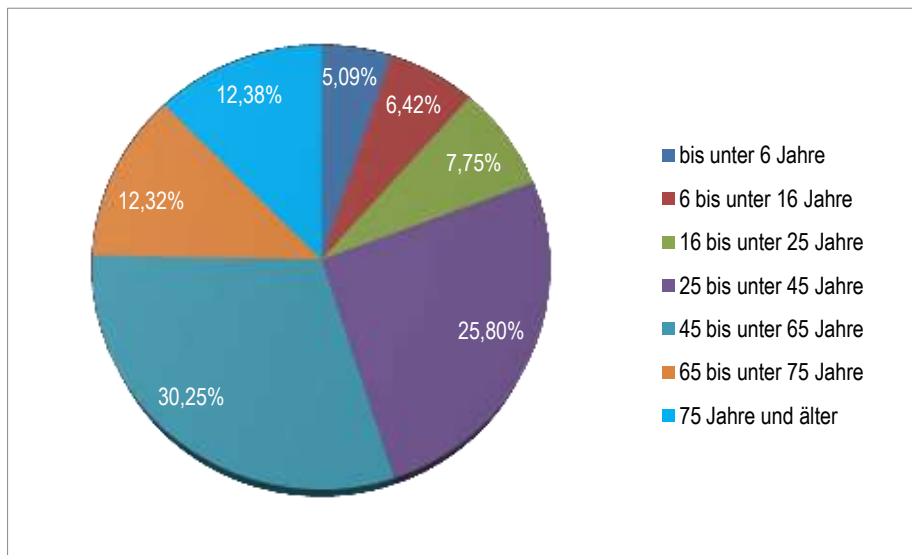


Diagramm 10: Verteilung der Altersgruppen im Quartier Dahmer Straße (Stand 2013)

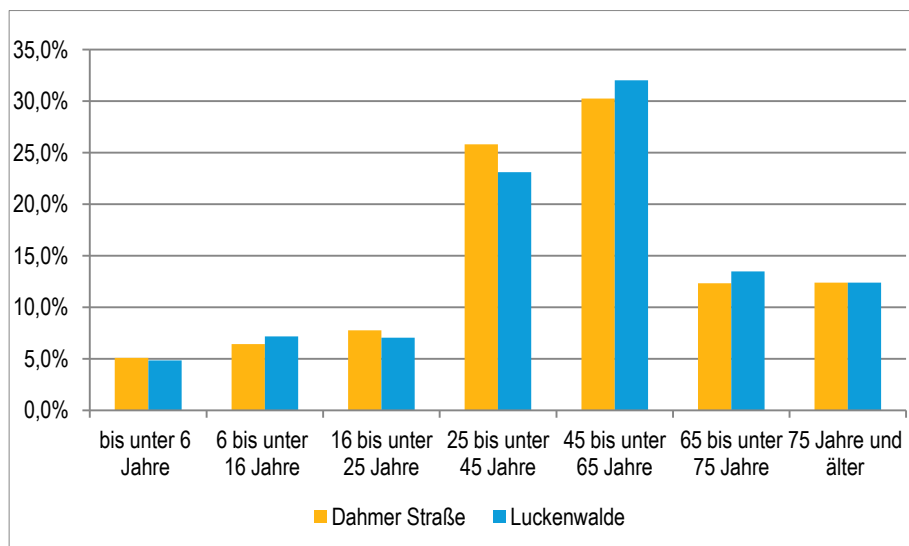


Diagramm 11: Verteilung der Altersgruppen im Quartier Dahmer Straße im Vergleich zur Gesamtstadt (Stand 2013)

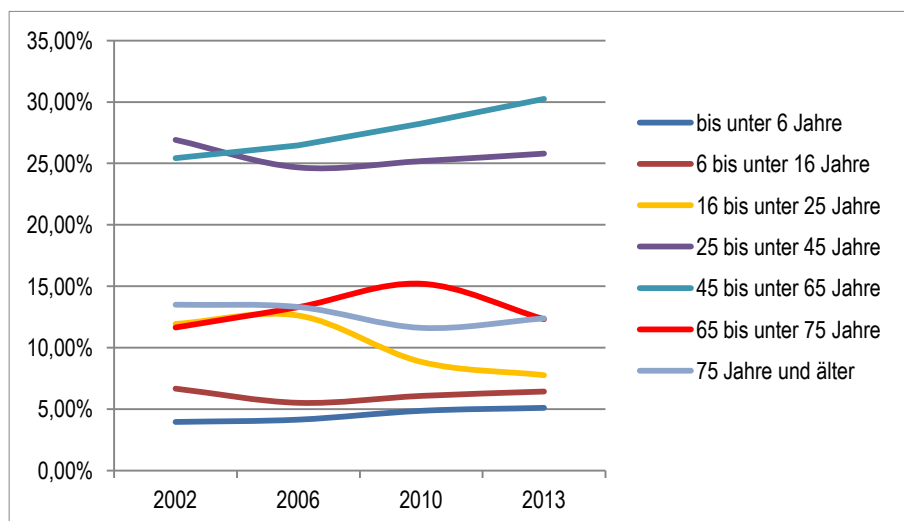


Diagramm 12: Entwicklung der Altersgruppen im Quartier Dahmer Straße (2002- 2013)

Es lassen sich eindeutige Parallelen zwischen Bauzustand und Leerstand erkennen. Insgesamt stehen 22% der Wohnungen leer. Ohne die Volksheimsiedlung steigt der Anteil auf 27%; einen Wert, der annähernd doppelt so hoch ist wie der stadtweite Durchschnitt von 15%. Besonders hoch ist der Leerstand dabei in unsanierten Altbauten. 86% dieser Gebäude stehen vollständig oder überwiegend leer. Der Wohnungsleerstand gefährdet in starkem Maße das funktionale Gefüge des Quartiers und spiegelt sich so auch in der recht hohen Anzahl leer stehender Ladenlokale wieder.

Insgesamt bestehen zu wenige Wohnungen mit einem Modernisierungsstandard mittlerer Intensität (ILB-Standard, siehe Anlage). Als Ziel muss die Schaffung von langfristig nachgefragten und zukunftsfähigen Wohnungsbeständen verfolgt werden und der Anteil an Wohneigentum zur Bindung der Bewohner an das Quartier deutlich erhöht werden.

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet beschränkt sich weitestgehend auf die Straßen. Ein großer Teil dieser ist aufgrund schadhafter Fahrbahnen und Gehsteige erneuerungsbedürftig und schränkt somit die Sicherheit und Aufenthaltsqualität für Passanten und andere Verkehrsteilnehmer ein. Insbesondere Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Menschen haben es schwer sich im Untersuchungsgebiet sicher fortzubewegen. Außer an der Jänickendorfer Straße, am Kleinen Haag sowie an der Gottower Straße existieren keine Radwege. Nur ein Teil der Fahrbahnen ist asphaltiert oder eben gepflastert. Die übrigen Straßen haben unebenes Großsteinpflaster. Ähnliches trifft auf die Gehwege zu. Vor allem durch fehlende oder unzureichende Absenkungen der Bordsteine in den Kreuzungsbereichen besteht ein erhöhtes Gefährdungspotenzial.

Die Regenentwässerung funktioniert aufgrund eines weitestgehend fehlenden Entwässerungssystems bislang in den meisten Straßen durch Versickerung und Verdunstung. Aufstauung bei Starkregen führt vor allem in den Kreuzungsbereichen zu weiteren Risiken.

Insbesondere ist die, das Gebiet querende, Dahmer Straße nicht nur in einem mangelhaften baulichen Zustand, sondern geht von ihr auch aufgrund des teilweise recht starken Verkehrs, einhergehend mit Lärm- und Schadstoffimmissionen, eine Reduzierung der Wohnqualität in den angrenzenden Gebäuden aus.

Abb. 30: Karte Qualitäten und Potenziale

Abb. 31: Karte Mängel und Defizite



- kein Sanierungsbedarf
- Gut nutzbarer Straßenraum
- Grünflächen
- Baudenkmal
- Originalfassade
- Blockinnenbereiche als private Erholungsflächen
- Gehölze Bestand
- Verbindung Stadtzentrum
- Verbindung zum offenen Landschaftsraum
- Röthegraben
- Potenzial Aufenthaltsfläche
- Potenzial Spielplatz

	Straße/Gehweg: Leichte Mängel
	Straße/Gehweg: Starke Mängel
	Grünfläche mit starken gestalterischen und funktionalen Mängeln
	sehr starker Sanierungsbedarf
	starker Sanierungsbedarf
	mittlerer Sanierungsbedarf
	Gewerbebrachen
	Brachen
	Nachverdichtung erforderlich
	Starke Versiegelung durch Nebengebäude
	mittlerer Leerstand
	überwiegender Leerstand
	Totaleerstand
	Baulücken
	Lärmbelastung
	Fehlende Verbindung Stadtpark
	Barrierewirkung

: 3.500

Quelle: ALKIS Luckenwalde 2014

01.07.2015

