



Stadtplanungsamt

Datum: 2016-08-24

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-6219/2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	06.09.2016
Hauptausschuss	13.09.2016
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016

Titel:

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes "Auf dem Sande"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes „Auf dem Sande“.

Das Untersuchungsgebiet ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: [nein]

Gesamt			Produktkonto
-aufwendungen	[nein]	€	
-auszahlungen	[nein]	€	
Auswirkung Folgejahre:	[nein]	€	

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Erläuterung/Begründung:

1. Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet „Auf dem Sande“ liegt im Süden der Stadt Luckenwalde. Es umfasst ca. 15,75 ha, wobei die Straße „Auf dem Sande“ das „Herzstück“ der Siedlung darstellt. Daneben gehören weiter zum Untersuchungsgebiet die Flächen des ehemaligen Stadt-Bades sowie des ehemaligen E-Werkes. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets weicht wegen der ermittelten Problemlagen von den Grenzen der denkmalgeschützten Wohnsiedlung „Auf dem Sande“ ab.

Das Untersuchungsgebiet „Auf dem Sande“ wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:

durch die Flächen des ehemaligen Stadt-Bades, des E-Werkes, der Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 64-71 sowie durch den Straßenverlauf der Rudolf-Breitscheid-Straße

im Süden:

durch den Straßenverlauf der Jüterboger Straße

im Osten:

durch den Straßenverlauf der Straße Schieferling

im Westen:

durch den Verlauf der Grundstücke des Oberstufenzentrums (OSZ) und des Geländes der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming (VTF).

2. Ausgangslage

Trotz der vielfältigen Bemühungen zur Aufwertung des Gebietes entlang der Straße „Auf dem Sande“ haben sich insbesondere der denkmalpflegerische, der städtebauliche und der funktionale Zustand in den letzten zwanzig Jahren nicht ausreichend positiv entwickelt. Die unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Auf dem Sande“ ist durch die Überformung prägender Gestaltungsmerkmale in ihrem ursprünglichen homogenen Erscheinungsbild massiv beeinträchtigt und verfällt zunehmend. Der öffentliche Straßenraum mit seinen Nebenanlagen sowie die öffentlichen Grünflächen weisen Mängel auf, deren Beseitigung unter besonderer Beachtung der denkmalrechtlichen Belange erfolgen muss. Die verschiedenen städtebaulichen, immobilienwirtschaftlichen und sozialen Problemlagen verstärken sich gegenseitig. Wird hier künftig nicht gegengesteuert, kann es im Quartier zu weitreichenden negativen Folgen für die Bau-, Denkmal- und Sozialstruktur kommen, die sich über die Grenze des Untersuchungsgebietes hinaus ausdehnen können. Seitens der zuständigen Landesbehörden wurde die Aufnahme der Siedlung „Auf dem Sande“ in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Programmaufnahme ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB und die anschließende Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

3. Denkmalpflegerische und Städtebauliche Zielsetzung - Begründung der Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 BauGB und allgemeine Sanierungsziele

Das Ziel für die Instandsetzung der Straßen und Grünflächen der Siedlung in den nächsten Jahren ist es, den historischen Charakter unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen und Lebensumstände der Bewohner zurück zu gewinnen. Die Siedlung ist ein lebendiger und beliebter Wohnort für viele Bürger, die neben funktionalen Anforderungen auch Anspruch an einen qualitätsvollen gestalteten, harmonischen und dem historischen

Charakter der Anlage entsprechenden Freiraum haben. Die zentral innerhalb Luckenwaldes gelegene Siedlung ist eine der bedeutendsten Wohnsiedlungen der Weimarer Republik in Brandenburg und zeichnet sich unter anderem durch die Zuordnung großer Gartenbereiche aus.

Mit der Aufnahme ins **Programm Städtebaulicher Denkmalschutz** soll die von Josef Bischof geplante Siedlung „Auf dem Sande“, als eine für Luckenwalde wertvolle, charakteristische Siedlung der 20iger Jahre, geschützt und wiederhergestellt werden. Die baulichen Anlagen sollen sich hinsichtlich

- des Gebäudetyps,
- der Art und Größe der Baukörper,
- der Dachform und Dachaufbauten,
- der Gliederung der Straßenfassaden,
- des Verhältnisses der Wandflächen zu den Öffnungen,
- der Ausbildung der Öffnungen und
- des Materials und der Farbe der Oberflächen sowie
- der Gestaltung der Außenanlagen

entsprechend eines noch zu erarbeitenden Denkmalpflegeplanes in das vorhandene historisch gewachsene, baukulturelle, architektonische und städtebauliche Bild der Siedlung „Auf dem Sande“ einfügen. Darüber hinaus soll gemeinsam mit den Eigentümern nach Lösungen gesucht werden, wie die vorhandenen Wohngebäude energetisch zu ertüchtigen sind.

Nach heutigem Stand ergeben sich auf der Grundlage der bisherigen Analysen und Planungsstudien im Rahmen des strategischen Masterplans bzw. der Revitalisierungsstrategie unter Berücksichtigung der beschriebenen Defizite folgende vorläufige allgemeine Sanierungsziele:

- Beseitigung von Leerständen
- Modernisierung und energetische Ertüchtigung der Wohnungsbestände entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben
- Unterstützung der privaten Eigentümer bei der Sanierung der Wohnimmobilien
- Erwerb von Grundstücksflächen zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnquartiers und zur Schaffung von Wohnumfeldqualitäten
- Sanierung des Straßenraumes und der Vorgärten entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben.

Der Schutz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters der Siedlung wird nicht nur aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht als förderlich erachtet: Fachgerecht in Stand gesetzte Baudenkmale sind immer mehr wert als Gebäude und deren Umgebung, deren historischer Charakter nicht mehr zu erkennen ist.

4. Verfahrensschritte und Untersuchungsrahmen

Vor einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB ist eine vorbereitende Untersuchung (VU) nach §141 BauGB durchzuführen. Gegenstand der VU ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung der Sanierung im Gebiet „Auf dem Sande“ zu erlangen. Hierzu bedarf es gemäß den sanierungsrechtlichen Vorschriften eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für das betreffende Gebiet. Im Rahmen der VU sind zur Schaffung der sanierungsrechtlichen Grundlagen folgende Inhalte unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen zu erarbeiten:

1. Aktualisierung der Bestandsunterlagen,
2. Erarbeitung eines Katalogs der Missstände und Mängel,
3. Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes,
4. Benennung der Sanierungsziele und Erarbeitung eines Sanierungskonzepts (Neuordnungskonzept, Zeitplanung),
5. Bewertung der Durchführbarkeit der Sanierung,
6. Ermittlung der notwendigen Maßnahmen (parzellenscharf),
7. Ermittlung der Gesamtkosten und Klärung der Finanzierbarkeit,
8. Aufstellung eines Sozialplans,
9. Vorschlag für die Wahl des Sanierungsverfahrens und der anzuwendenden rechtlichen Instrumente.

Die VU beinhaltet eine intensive Beteiligung aller Betroffenen (§ 137 BauGB) und öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB).

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sollen der Stadtverordnetenversammlung dazu dienen, eine Entscheidung zu treffen, ob das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt werden kann.

Der Beschluss zur Einleitung der VU wird mit dem Hinweis auf § 138 BauGB (Auskunftspflicht des Eigentümers) ortsüblich bekannt gegeben und löst damit eine Rechtswirkung nach außen aus (z.B. das Zurückstellen von Baugesuchen).

5. Weiteres Vorgehen

- Nach der Beschlussfassung zur Einleitung der VU durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde wird der Beschluss öffentlich bekannt gegeben.
- Anschließend soll das Vergabeverfahren für die Beauftragung der VU umgehend eingeleitet werden. Die Vergabe der Leistung soll an ein mit denkmalpflegerischen und städtebaulichen Sanierungsverfahren erfahrenes Büro erfolgen.
- Die Erstellung des Abschlussberichtes mit den Ergebnissen der VU sowie der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger sollen voraussichtlich im Frühjahr 2017 abgeschlossen werden.
- Im Anschluss daran wird der Bericht zur vorbereitenden Untersuchung (VU) dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der städtebaulichen Sanierungsnotwendigkeit nach § 136 BauGB vorgelegt (voraussichtlich zur Mitte des Jahres 2017). Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde entscheidet dann über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Anlagen:

2016-08-25_snc_Luckenwalde_UG-AufdemSande