



Stadt Luckenwalde

P + R Bahnhofsumfeld II

Erläuterungsbericht zum Vorentwurf



IDASPlanungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371/ 61 02 71
Fa x 03371/ 62 29 44

Luckenwalde, 08. August 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Grundlagenermittlung	3
2.1	Situationsbeschreibung	3
3	Zielvorstellungen	7
4	Vorentwurf	7
5	Erläuterung des Vorentwurfs	7
5.1	Parkplätze	8
5.2	Freifläche zwischen Parkplatz und Bahndamm	9
5.3	Villa und Denkmalschutz	10

1 Einleitung

Der nördliche Teil des ehemaligen Gaswerkgeländes ist durch die frühere Nutzung bereichsweise schadstoffbelastet. Die URS Deutschland GmbH hat in einem Gutachten (Gaswerkgrundstück Dessauer Straße in Luckenwalde – Konzept für die Grundstücksnutzung und Sanierungsmaßnahmen auf dem Nordteil des Gaswerkgrundstückes vom 26.10.2015) vier Sanierungs- und Sicherungsvarianten erarbeitet. Variante 4 – Versiegelung der Fläche und Errichtung eines Parkplatzes wurde von der Stadt Luckenwalde präferiert. Die Stadt Luckenwalde hat deshalb beschlossen, den nördlichen Teil des Gaswerksgeländes zu sanieren und entsprechend den funktionalen Anforderungen neu zu gestalten und auszustatten.

2 Grundlagenermittlung

2.1 Situationsbeschreibung

Das Grundstück wurde im Zeitraum von 1858 bis 1967 als Gaswerk genutzt. Das Gebäude an der Brandenburger Straße und deren Einfriedung (eiserner Zaun und Ziegelmauer mit Ziegel-Tonpfosten) gehörte als Direktorenvilla zum Gaswerk und wurde 2006 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen.

Nach Beendigung der Nutzung wurden die Gasbehälter zurückgebaut. Die Gebäude wurden bis in 1990 er Jahre als Lager-, Büro- und Werkstattgebäude genutzt.

Seit 1998 wurden verschiedene Beräumungs- und Rückbaumaßnahmen durchgeführt.

- | | |
|-----------|---|
| 1998-2000 | Entsorgung der Reststoffe in den Teergruben und Gasbehältern, Verfüllung von Gruben mit sauberem Sand; |
| 2003 | Rückbau des Gebäudebestandes bis Geländeoberkante, eine Tiefenenttrümmerung fand nicht statt; |
| 2014/2015 | Im Rahmen der Baumaßnahme „Baufeldvorbereitung Neubau Feuerwache Luckenwalde“ wurde der Nordteil des Gaswerkgrundstückes als Lagerfläche genutzt. Das gelagerte Material wurde von dem Grundstück entfernt. |

Lage

Das Grundstück liegt nördlich des Bahnhofes Luckenwalde. Es gehört zum Bahnhofumfeld und schließt sich nördlich an die 2016 errichtete Feuerwehrrampe an. Das Grundstück wird im Norden durch die Brandenburger Straße und im Osten durch den Bahndamm begrenzt. Im Süden verläuft der Hermann-Henschel-Weg und im Westen die Dessauer Straße. An der Dessauer und Brandenburger Straße schließen sich Wohn- und Geschäftsgebäude an.

Katasterangaben

Im Fokus der Planung liegt das Flurstück 255, 256 und 257 (10.225 m²) der Flur 6 in der Gemarkung Luckenwalde. Eigentümer der Fläche ist die Stadt Luckenwalde.

Topographie

Das Gelände hat ein überwiegend ebenes Relief und weist ein geringes Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei ca. 47,70 mNN.

Örtlich sind kleinräumige Senken sowie Gräben vorhanden. Im nördlichen Bereich des Grundstückes sind noch die Fundamente von drei ehemaligen Gasbehältern vorhanden. Die Fundamente liegen ca. 1,50 m tiefer.

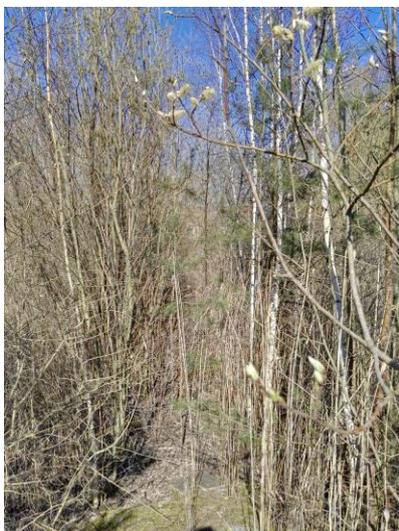
Das Grundwasser steht zwischen 45,80 und 46,00 m NN an.

Vegetationsstrukturen

Auf einem ca. 20 m breiten Streifen entlang der Dessauer Straße wird die Fläche durch drei Einzelbäume (Birken) und Gras-Krautbewuchs geprägt.



Im nördlichen Bereich angrenzend an die Villa haben sich Gebüsch-Strukturen bis zu einer Höhe von 6 m entwickelt. Diese setzen sich aus Weiden, Robinien, Ahorn, Birken, Liguster, Brombeeren, Rosen, Ulmen und Eichen zusammen. Hier befinden sich auch fünf Einzelbäume wie Robinie, Eiche und Ahorn. Die Oberbodenanschlüftung ist mit Gräsern und Brennnesseln bewachsen.



Am Standort der ehemaligen Gasbehälter haben sich Feuchtbiotop entwickelt, die zum Teil schon verlanden. Zwischen den Biotopen befinden sich vermehrt das Landrietgras und die Goldrute.



Die vorhandenen Sandhaufwerke im südlichen Bereich des Geländes weisen zum Teil einen leichten krautigen Bewuchs auf.

Verkehrs- und Wegeanbindungen

Das Gelände ist im Norden und Westen durch eine Klinkermauer, im Osten durch den Bahndamm und im Süden durch einen Stahlgitterzaun und Bauzaun umfriedet. Ein unbefugter Zutritt ist somit nicht möglich.

Befestigte Flächen

Durch den Wegfall von Parkplätzen an der Dessauer und Brandenburger Straße wurde eine ca. 15 m breite Schotterfläche zur Zwischennutzung als Parkplatz entlang des Hermann-Henschel-Weges angelegt.

Des Weiteren finden sich im Bereich des ehemaligen Gebäudebestandes Bauwerksreste wie Bodenbeläge aus Beton oder Klinker und Fundamente wieder.



Sonstiges

Einfriedung

Das Gaswerksgelände wird im Norden und Westen von einer ca. 2 m hohen Ziegelmauer eingefriedet. Die Mauer befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.



Das Grundstück der ehemaligen Direktorenvilla ist teilweise an der nördlichen Grenze mit der Ziegelmauer und unmittelbar vor der Villa mit einem eisernen Zaun eingefriedet. Im Osten und Westen wird das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun begrenzt. Der südliche Grenzverlauf wird mit einem Maschendrahtzaun und im Bereich der Villa mit einem eisernen Zaun auf einer ca. 1 m hohen Ziegelmauer begrenzt. Auch hier befindet sich die gesamte Einfriedung in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Ziegelmauer, mit den zwei Ziegel-Torpfelern und der eiserne Zaun mit und ohne Ziegelmauer stehen unter Denkmalschutz.



Der Stahlmattenzaun an der südlichen Grundstücksgrenze, entlang des Hermann-Henschel-Weges wurde im Rahmen des Neubaus der Feuerwache errichtet. Die Zufahrt zum provisorischen Parkplatz wurde offen gelassen.

Grundwassermessstellen

Auf dem Gelände befinden sich drei Grundwassermessstellen, die für die Überwachung des Grundwassers erhalten bleiben müssen.

3 Zielvorstellungen

Als Zielvorstellungen im Hinblick auf eine Neugestaltung der Freiflächen wurden folgende Punkte formuliert:

- Realisierung der Variante 4 aus dem Gutachten der URS GmbH, Versiegelung der stark kontaminierten Fläche und Errichtung eines Parkplatzes, P + R und E-Mobilität
- Schaffung einer Grünfläche mit Durchwegung
- Gemäß Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld I“ Schaffung eines Geh- und Radwegs entlang des Bahndamms
- Erneuerung der Außenanlagen der ehemaligen Direktorenvilla
- Sanierung der denkmalgeschützten Ziegelmauer und Eisenzaun
- Rückbau der Reste der Altbebauung
- Schaffung klar strukturierter, abwechslungsreicher und naturnaher Einzelbereiche,
- Optimierung der Erschließungsfunktion,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Freiräume,
- Verbesserung der ökologischen Situation.

4 Vorentwurf



5 Erläuterung des Vorentwurfs

5.1 Parkplätze

Der Planungsansatz ist die Abdeckung der Bodenverunreinigungen mit einem Asphaltdeckel und die Nutzung als Parkplatz. Die Fläche wird geebnet, Boden der Qualität Z1 bis Z2 außerhalb des Asphaltdeckels wird hierher umgelagert.

Auf der Fläche sollen 99 Parkplätze davon 4 Behindertenparkplätze und Zweiradstellplätze entstehen. Die Breite der Parkplätze wird auf mind. 2,60 m und die Hauptachse zwischen den Zufahrten auf mind. 6,50 m festgelegt.

Neben dem Angebot P + R, soll auch die Elektromobilität Berücksichtigung finden. Es sollen Stromtankstellen für PKWs und Zweiräder entstehen.

Die Asphaltdecke soll mit einem Granitsplitt aufgehellert werden. Die fußläufigen Zugänge und Durchquerung erhalten einen farbigen Asphalt (gelb). Die Zugänge von der Brandenburger Straße und Hermann-Henschel-Weg werden barrierefrei gestaltet.

Der Regelaufbau für die Asphaltdecke beträgt 55 cm, dies entspricht der Belastungsklasse Bk 0,3 – Abstellfläche Pkw-Verkehr (Befahren durch Fahrzeuge des Unterhaltungsdienstes möglich).

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über Entwässerungsrinnen und Regenleitungen in ein Regenrückhaltebecken. Als Regenwasserrückhaltung soll der ehemalige Standort des nördlich gelegenen Gasometers genutzt werden. Das Rückhaltebecken erhält einen gedrosselten Ablauf in den Regenwasserkanal in der Brandenburger Straße.

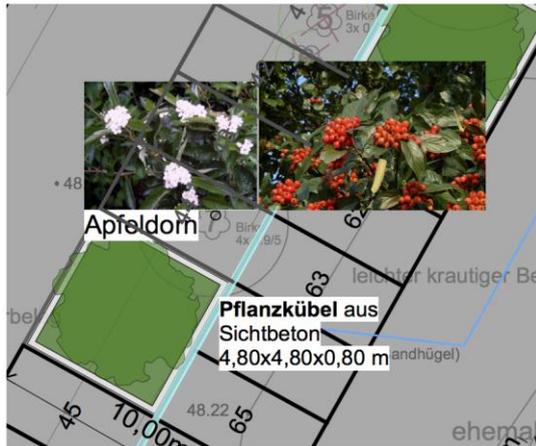
Die vorhandene Ziegelsteinmauer soll entlang der Dessauer Straße als Sichtschutz vor dem Scheinwerferlicht der parkenden PKWs für die Anwohner erhalten bleiben. Die Mauer soll an drei Stellen für die geplanten Zugänge geöffnet werden. Insgesamt ist eine Sanierung der Ziegelsteinmauer erforderlich.

Da der geplante Parkplatz 55 cm aufgebaut werden soll, wird die Mauer mit einem ca. 30 breiten bewehrten Betonfundament stabilisiert. Als Anfahrtschutz werden daran anschließend Winkelstützen 20 cm über Oberkante Asphaltdecke gesetzt.

An der Brandenburger Straße soll ein ‚geflickter‘ Abschnitt der Ziegelmauer entfernt werden. Hierdurch könnte die Fläche von der Straße her einsehbar werden und die vorh. Birke erhalten bleiben.

Als Gestaltungsmöglichkeit zur Begrünung soll der Parkplatz Pflanzkübel erhalten. Hierfür sollen fünf quadratische Behälter, 4,80 x 4,80 m und 0,80 m hoch aus geschaltem Ort-Beton entstehen. Sie erhalten eine Be- und Entwässerung. Die Bewässerung soll über einen Schluckbrunnen mit Pumpensumpf erfolgen.

Als Baumpflanzung wird der Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi* ‚Carrierei‘) vorgeschlagen. Dieser Baum ist stadtklimafest, frosthart, windfest, Trockenheit und Hitze vertragend und als Straßenbaum für beengte Verhältnisse geeignet. Neben diesen wichtigen Eigenschaften hat der Baum eine schöne Blüte, Fruchtschmuck und Herbstfärbung.



Eine Beleuchtung mit 4 Stück Mastleuchten ist für den Parkplatz entlang der Dessauer Straße vorgesehen.

5.2 Freifläche zwischen Parkplatz und Bahndamm

Die Grünfläche soll als Ausgleich für die Versiegelung der Parkplatzflächen dienen.

Die Freifläche soll mit bienenfreundlichen Stauden, Sträuchern und kleinkronigen Bäumen bepflanzt werden. Es soll auch ein Bereich für einen Imker entstehen. Dort können u.a. für Kindergärten und Schulen zum Thema ‚Biene‘ Veranstaltungen gehalten werden.



Eine 2,50 m breite Wegeverbindung vom Hermann-Henschel-Weg bis zur Brandenburger Straße soll als wassergebundene Wegedecke hergestellt werden.

Der im Bebauungsplan ‚Bahnhofsumfeld‘ festgelegte 3 m breite Geh- und Radweg entlang des Bahndammes soll mit farbigem Asphalt gestaltet werden.

Eine Beleuchtung mit 7 Stück Lichtstellen soll entlang des Geh- und Radweges vorgesehen werden.

5.3 Villa und Denkmalschutz

Der Innenhof der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Direktorenvilla an der Brandenburger Straße soll in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde neu strukturiert werden. Die Villa wird zur Zeit von der ‚Tafel‘ genutzt.

Die vorhandenen sanierungsbedürftigen Garagen sollen abgerissen und durch 3 Stück Fertigteilaragen mit Dachbegrünung an anderer Stelle ersetzt werden. Die Garagen werden von der Tafel unter anderem zur Lagerung von Lebensmitteln benötigt. Die geplanten fünf Stellplätze werden für die Besucher der Tafel benötigt. Der Innenhof soll mit einfachem, großformatigem Betonpflaster gepflastert werden.

Der umgebene eiserner Zaun zum Teil auf einer Ziegelmauer und die Ziegelmauer mit Ziegel-Torpfosten stehen ebenfalls unter Denkmalschutz und sollen rekonstruiert werden.



