Siedlung „Am Anger“ in Luckenwalde

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB und Städtebaulicher Rahmenplan

Entwurf 01.03.2019

Städtebaulicher Denkmalschutz

LUCKENWALDE

GRUPPE PLANWERK

Siedlung „Am Anger“ in Luckenwalde

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB und Städtebaulicher Rahmenplan

Im Auftrag der

Stadt Luckenwalde
Stadtplanungsamt
Markt 10
14943 Luckenwalde

Bearbeitung

GP Planwerk GmbH

Uhlandstraße 97
10715 Berlin
Tel. 030 – 88916390
Fax 030 – 88916391
mail@gruppeplanwerk.de
www.gruppeplanwerk.de

Projektleitung
Siegfried Reibetanz

Mitarbeit
Annette Hartfiel
Annika Puderbach
Freia Fahrenholtz

Fotos im Bericht: GRUPPE PLANWERK (Aufnahmen 2017)

Entwurf
Berlin, 01.03.2019

INHALT

1. Einführung ... 1
1.1. Anlass und Ziel ... 1
1.2 Herangehensweise und Verfahrensschritte ... 1
1.3 Entstehungshintergrund und Bedeutung der Siedlung ... 3
2. Planerische Grundlagen und Konzepte ... 6
2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ... 6
2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung 2016 ... 7
2.3 Flächennutzungsplan ... 8
2.4 Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK) ... 9
2.5 Denkmalschutz ... 9
2.6 Restauratorischen Farbuntersuchungen von 1993 ... 10
2.7 Gartendenkmalpflegerischen Gutachten von 1996 ... 10
2.8 Gestaltungskatalog Siedlung „Am Anger“ von 2003 ... 11
3. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ... 12
3.1 Lage und Anbindung der Siedlung „Am Anger“ ... 12
3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ... 13
4. Bestandsanalyse ... 14
4.1 Siedlungsstruktur ... 14
4.1.1 Siedlungs-, Bebauungs-, Freiraum- und Gestaltstrukturen ... 14
4.1.2 Eigentumsverhältnisse ... 18
4.1.3 Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte ... 18
4.1.4 Erschließung und technische Infrastruktur ... 19
4.2 Gebäudebestand ... 21
4.2.1 Gestaltbild ... 22
4.2.2 Sanierungsstand ... 25
4.2.3 Überformung ... 25
4.3 Bewohnerstruktur ... 28
4.3.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur ... 28
4.3.4 Wohndauer ... 29
5. Handlungsbedarfe und städtebauliche Missstände ... 30
5.1 Handlungsbedarfe ... 30
5.2 Handlungsschwerpunkte ... 32
5.3 Zusammenfassung der Städtebaulichen Missstände ... 32

6. Leitbild und Sanierungsziele 33
6.1 Übergeordnete Zielsetzung 33
6.2 Sektorale Sanierungsziele 33
7. Städtebaulicher Rahmenplan 35
7.1 Konstituierende Strukturen 35
7.2 Städtebaulicher Rahmenplan 36
7.2.1 Gestaltungsansätze zur denkmalgerechten Sanierung der Bausubstanz 36
7.2.2 Energetischen Ertüchtigung der Bausubstanz 40
7.2.3 Gestaltungsansätze für die öffentlichen Räume und privaten Vorgärten 41
7.2.4 Entwicklung der Siedlungsstruktur 49
8. Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept 50
8.1 Strategien 50
8.2 Handlungsfelder 52
8.3 Maßnahmenübersicht 52
8.4 Maßnahmen-Steckbriefe 54
9. Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen 62
9.1 Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB 62
9.2 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger 64
10. Verfahrensrechtliche Abwägung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme 65
10.1 Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes 65
10.2 Verfahrensbedingungen zur räumlichen Festlegung als Erhaltungsgebiet 65
10.3 Sanierungsrechtliche Bedingungen zur Durchführung des Verfahrens 66
10.4 Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung 68
10.5 Abgrenzung des Sanierungsgebietes 70
10.6 Notwendigkeit eines Sozialplans 71
10.7 Monitoring 72
Quellen 73
Anlagen 74

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Herangehensweise 2
Abb. 2: Im Generalbebauungsplan ausgewiesene Flächen für geplante Siedlungen an der Peripherie, ... 4
Abb. 3: Generalbebauungsplan, Stand 1922 4
Abb. 4: Siedlung Am Anger, Baualtersplan 6
Abb. 5: Strategische Leitlinien der Stadtentwicklung 7
Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Luckenwalde, 01.11.2001 8
Abb. 7: Colorierte Fassadenansichten 10
Abb. 8: Gestaltungskatalog, Beispiel Gestaltungsanforderungen Am Anger 2/1 11
Abb. 9: Lage im Stadtgebiet 12
Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 13
Abb. 11: Vorplatz an der Jänickendorfer Straße 14
Abb. 12: Straße Am Neuen Damm – Blick zum Torbogen und Blick Richtung Norden 15
Abb. 13: Torbogenbebauung Am Anger – Prägendes Gestaltelement 15
Abb. 14: Freifläche Am Anger und „Ringstraße“ mit Doppelhaus- und Reihenhausbebauung 16
Abb. 15: Am Eiserhorstweg und Am Wall 16
Abb. 16: Bebauung und tiefe Grundstücksflächen an der Jänickendorfer Straße 17
Abb. 17: Siedlungsränder – Garagen und Einfriedungen an der Straße Zum Freibad und an der Elsthaler Straße 17
Abb. 18: Nördliches Untersuchungsgebiet – Mehrfamilienhäuser an der Jänickendorfer Straße 18
Abb. 19: Erschließung Bestand 20
Abb. 20: Übersichtsplan zur originalen Farbigkeit von Fensterläden und Bauteilen im Eingangsbereich 22
Abb. 21: Zweifarbige Fensterrahmen und Fensterläden, Am Wall 7/8, 1922 23
Abb. 22: Farbigkeit der Fensterläden und Regenrohre, Historische Zeichnung Am Wall 12 23
Abb. 23: Gestaltelement Eingangstür im Bestand 26
Abb. 24: Gestaltelement Fenster und Fensterläden im Bestand 26
Abb. 25: Gestaltelement Vorgärten und Einfriedungen im Bestand 27
Abb. 26: Wohndauer der Bewohner 30
Abb. 27: Ausführungsvarianten - Farbigkeit von Türen in der Siedlung 37
Abb. 28: Gestaltungsansätze Farbkonzept Siedlung „Am Anger“ 38
Abb. 29: Raumfolgen 41
Abb. 30: Geschwindigkeitskonzept 42
Abb. 31: Ausschnitt Lageplan Vorplatz, 1936 43
Abb. 32: Konzeptplan Vorplatz 43
Abb. 33: Vorgartenzonen im Vergleich: Am Neuen Damm 1930er Jahre und 2017 44
Abb. 34: Vorgartenzonen im Vergleich: Am Anger 1940er Jahre und 2017 44
Abb. 35: Gestaltungsansatz Sanierung Straße Am Neuen Damm (Draufsicht / Schnitt) 45
Abb. 36: Visualisierung Neugestaltung Straße Am Neuen Damm 46

Abb. 37: Gestaltungsansatz Sanierung „Ringstraße“ Am Anger (Draufsicht / Schnitt) 48

Abb. 38: Prinzip-Skizze Nachverdichtung an den Siedlungsrändern 49

Abb. 39: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet „Siedlung Am Anger“ 71

Anmerkung: Obwohl aus Gründen der Lesbarkeit im Text die männliche Form gewählt wurde, beziehen sich die Angaben selbstverständlich auf Angehörige aller Geschlechter.

1. Einführung

1.1. Anlass und Ziel

Die Siedlung „Am Anger“ ist aufgrund ihrer prägnanten städtebaulichen Figur und ihren einheitlichen Gestaltungsprinzipien ein herausragendes Zeugnis des sozial-orientierten Siedlungs- und Wohnungsbaus der 1920er Jahre in Brandenburg und steht unter Denkmalschutz. Wie die anderen Luckenwalder Siedlungen aus den 1920er Jahren (v.a. Siedlung „Auf dem Sande“), ist sie damit auch ein wichtiger Imageträger für Luckenwalde als (Wohn-)Standort der „Moderne“ in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.
Bisher gab es durch den Denkmalstatus bei Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer, jedoch kaum Fördermittel. Das ehemals homogene Erscheinungsbild der Siedlung ist daher in den letzten Jahrzehnten zum Teil verloren gegangen. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Jahr 2017 ergibt sich nun die Möglichkeit, das baukulturelle Erbe zu bewahren, den historischen Siedlungscharakter mittels denkmalgerechter Instandsetzung der öffentlichen Räume und behutsamer Sanierung der Gebäude wieder herzustellen und die Wohnsiedlung als attraktive Wohnlage zukunftsfähig weiterzuentwickeln.
Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln bzw. zur Durchführung einer umfassenden Sanierungsmaßnahme ist die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung nach §141 BauGB und die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung. Hiermit sollen einerseits klare Entwicklungsziele erarbeitet, Maßnahmen benannt und unter Beachtung der Sozialverträglichkeit Aussagen zum weiteren Sanierungsverfahren getroffen werden. Andererseits ist die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu klären, denn eine denkmalgerechte und nachhaltige Sanierung der Siedlung ist nur zusammen mit den Eigentümern zu erreichen. Ein transparenter und konsensorientierter Planungsprozess, der öffentliche Interessen, u.a. der Denkmalpflege, und private Interessen abwägt, ist daher unabdingbar.

1.2 Herangehensweise und Verfahrensschritte

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes "Am Anger" am 27.09.2016 beschlossen.
Auf Grundlage der im BauGB festgelegten Inhalte einer vorbereitenden Untersuchung (VU) werden in dem folgenden Untersuchungsbericht die „sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ (§141, Abs. 1, BauGB) ausführlich dargestellt und erläutert.
Dementsprechend erfolgen im Rahmen der VU die Herausarbeitung der wesentlichen übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen sowie eine vertiefende Analyse der Bestandssituation. Hierbei liegt der Fokus zum einen auf dem Zustand der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie des öffentlichen Raums und zum anderen auf der Bewohner- und Sozialstruktur, um eventuelle negative Auswirkungen durch die beabsichtigte Sanierung auf die unmittelbar Betroffenen und ihre persönlichen, sozialen und wirtschaftlichen Lebensumstände abschätzen zu können.
Basierend auf der Bestandsanalyse trifft die Städtebauliche Rahmenplanung Aussagen zu den städtebaulich-räumlichen und baulichen Zielen und benennt anhand der herausgearbeiteten Handlungsbedarfe und Missstände konkrete Maßnahmen für die angestrebte Entwicklung. Die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude, die Neugestaltung des öffentlichen Raums und der stadtraumwirksamen Vorgärten sowie die Prüfung der baulichen Weiterentwicklung der Siedlung bilden hierbei wesentliche Handlungsschwerpunkte.

Die Ergebnisse der VU sowie die erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung bilden die wesentliche Beurteilungsgrundlage für die verfahrensrechtliche Empfehlung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme (Abwägung des Sanierungsverfahrens) sowie für die künftige Gebietskulisse.

Demnach gliedert sich die vorliegende vorbereitende Untersuchung (VU) und städtebauliche Rahmenplanung in folgende wesentliche Inhalte:

- Entstehungshintergrund und baukulturelle Bedeutung der Siedlung (Kapitel 1.3)
- planerische und rechtliche Rahmenbedingungen, Grundlagen und Konzepte (Kapitel 2)
- Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Kapitel 3)
- Bestandsanalyse der Siedlungsstruktur, des Gebäudebestandes sowie der Bewohnerstruktur (Kapitel 4)
- Städtebauliche Missstände, Handlungsbedarfe und -schwerpunkte (Kapitel 5)
- Leitbild und Sanierungsziele (Kapitel 6)
- Städtebauliches Zielkonzept (Rahmenplan) mit Gestaltungsansätzen (Kapitel 7)
- Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept (Kapitel 8)
- Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der TÖB (Kapitel 9)
- verfahrensrechtliche Abwägung und Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme (Kapitel 10)

Sowohl die Erarbeitung der VU als auch der Rahmenplanung erfolgte in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden und der Stadtverwaltung Luckenwalde und war gemäß §137 und § 138 BauGB in einen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess (betroffene Eigentümer, Mieter, politische Gremien) eingebunden.

Die vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung zur Siedlung „Am Anger“ wurde am 21.08.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt vorgestellt und am … durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Abb. 1: Herangehensweise
Darstellung GRUPPE PLANWERK

1.3 Entstehungshintergrund und Bedeutung der Siedlung

Die Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte der Siedlung „Am Anger“ mit der wohnungspolitischen und städtebaulichen Ausgangssituation sowie ihrer Planungs- und Baugeschichte wurden maßgeblich durch Herrn Dr. Drachenberg (Landeskonservator und stellvertretender Direktor BLDAM) recherchiert und dokumentiert.[1] Seine Ausarbeitungen sowie die detaillierten Ausführungen des Gartendenkmalpflegerischen Gutachtens zur Siedlung „Am Anger“[2] bilden die wesentlichen Grundlagen für die zusammenfassende Darstellung des Entstehungshintergrundes und der Bedeutung der Siedlung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung:

Die Stadt Luckenwalde bemühte sich bereits zum Ende des Ersten Weltkrieges den spürbaren Kriegsfolgen, v.a. der Wohnungsnot und drohender Versorgungsengpässe, entgegen zu wirken. Unter dem Stadtbaurat Josef Bischof wurde der Siedlungsbau, der auch eine Selbstversorgung der Bewohner ermöglichen sollte, durch eine engagierte städtische Bauverwaltung vorangetrieben. Als Geschäftsführer der „Gemeinnützigen Kleinwohnungsbau GmbH“, die alle beteiligten Baugenossenschaften unter sich vereinte, hatte Bischof die konzeptionelle und organisatorische Gesamtleitung des Siedlungsbaus im Luckenwalde der 1920er Jahre inne. Die Stadt trat somit als Bauherr und Bauleiter auf und übernahm den Hauptanteil der Finanzierung. Der Erfahrungsaustausch mit anderen Städten, v.a. im Raum von Potsdam / Berlin, spielte bei der Konzeption neuer Bauvorhaben eine zentrale Rolle. Dabei ist es der Stadt Luckenwalde gelungen, in Intensität, ihrer Qualität und Quantität andere Städte in Brandenburg in Bezug auf den Siedlungsbau in den 1920er Jahren weit zu überragen.[3]

Zentrale planerische Grundlage für den Siedlungsbau und die Stadtentwicklung im Allgemeinen war der von Bischoff erarbeitete Generalbebauungsplan von 1922. Dieser ging von einer Einwohnerentwicklung von rund 25.000 EW auf 45.000 EW aus. Der Plan verdeutlicht die angestrebte städtebauliche Entwicklung für Luckenwalde und ist als räumliches Entwicklungsmodell zu verstehen, in dem unterschiedliche Nutzungsaufteilungen und Bebauungsdichten, Erschließungs- und Freiraumstrukturen sowie potenzielle Erweiterungsflächen für den Siedlungsbau dargestellt wurden.
Um den kompakten Innenstadtkern in dreigeschossiger Bauweise wurden ein zweiter Siedlungsring mit zweigeschossiger und offener Bauweise und dann ein dritter, äußerer Siedlungsring mit ausgedehnten Siedlungsgebieten konzipiert, die sich im Sinne des Leitbildes der „Gartenstadt“ in den umliegenden Landschaftsraum einbetten sollten. Hierzu zählte auch die Siedlung „Am Anger“ im Nordosten der Stadtperipherie, die angelegt als halbländlich geprägte Angersiedlung (in Anlehnung an märkische Dörfer) ganz programmatisch den harmonischen Übergang zwischen Stadt und Landschaftsraum baulich umsetzen sollte. Dabei war vorgesehen, dass sich die Siedlung „Am Anger“ gen Westen in Richtung Elsthal/ Brahmbuschwiese / Mückenberg ausdehnt und in einer großen Spielplatzanlage mündet. (siehe Abb. 2).[4]

[1] Thomas Drachenberg „Die Baugeschichte von Luckenwalde vom 1918 bis 1933“ in Hg. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Prof. Dr. Detlef Karg: Forschungen und Beiträge zur Denkmalpflege im Land Brandenburg, Band 2, 1999

[2] Stadt Luckenwalde, Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Siedlung „Am Anger“ Luckenwalde, 1996

[3] Thomas Drachenberg „Die Baugeschichte von Luckenwalde vom 1918 bis 1933“ in Hg. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Prof. Dr. Detlef Karg: Forschungen und Beiträge zur Denkmalpflege im Land Brandenburg, Band 2, 1999, S. 9

[4] Thomas Drachenberg „Die Baugeschichte von Luckenwalde vom 1918 bis 1933“ in Hg. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Prof. Dr. Detlef Karg: Forschungen und Beiträge zur Denkmalpflege im Land Brandenburg, Band 2, 1999, S. 17

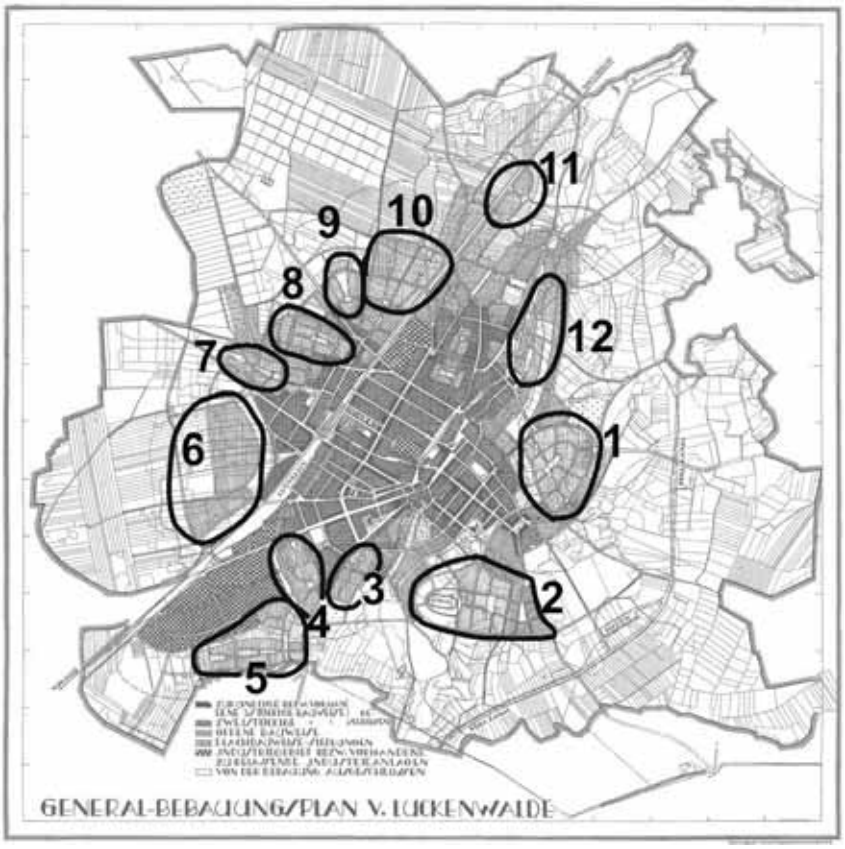


Abb. 2: Im Generalbebauungsplan ausgewiesene Flächen für geplante Siedlungen an der Peripherie, Stand 1922, Fläche 2 = Siedlung „Am Anger“

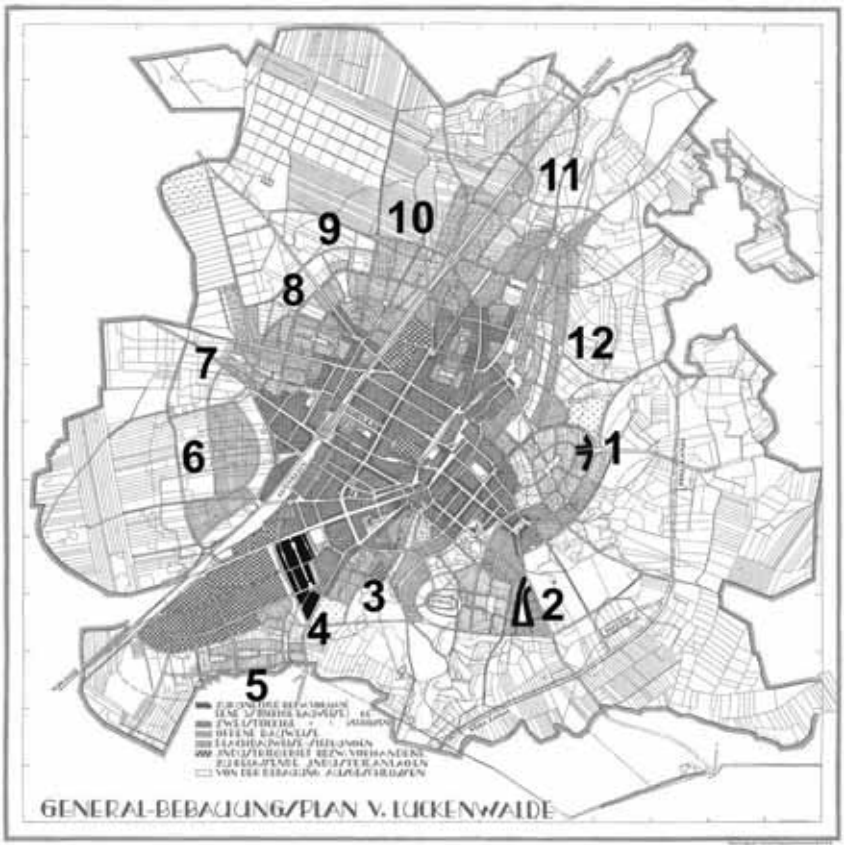


Abb. 3: Generalbebauungsplan, Stand 1922: realisierte Siedlungen, Fläche 2 = Siedlung „Am Anger“

Quelle: Thomas Drachenberg „Die Baugeschichte von Luckenwalde vom 1918 bis 1933, Hg. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, 1999, Abb. 3 und 4

Umgesetzt wurde zwischen 1919 und 1926 letztlich „nur“ der heutige Siedlungsbereich mit den Mietshäusern an der Jänickendorfer Straße, Doppelhäusern Am Neuen Damm und der Bebauung rund um den Anger sowie Am Wall und Am Eiserhorstweg. Die unter der Leitung des Stadtbaurates Josef Bischof entstandene Siedlung gehört zu einer der ersten Siedlungen in Luckenwalde, die in der Blütezeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der Weimarer Republik entstanden ist.

Vor dem Hintergrund von Wohnungsnot und der Dringlichkeit der Schaffung von neuem Wohnraum, von dem auch Luckenwalde als regionale Industriestadt betroffen war, wurde die Siedlung „Am Anger“ unter Einfluss der Gartenstadtidee als halbländliche Siedlung mit Möglichkeit zur Subsistenzwirtschaft konzipiert. Die 1918 gegründete Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft erwarb das notwendige Baugelände für die Siedlung. Mit der Zentralisierung der Finanzierung und Planung des Luckenwalder Siedlungsbaus 1919 trat die Stadt nunmehr als Bauherr und Bauträger der Siedlung rund um den Anger auf und realisierte diese in mehreren Bauabschnitten (siehe Abb. 4). Zugleich war es der Stadtverwaltung so möglich, einheitliche Gestaltungsmaßstäbe zu definieren und umzusetzen, sodass vor allem durch aufeinander abgestimmte architektonische und freiräumliche Gestaltelemente und durch eines übergeordnetes Farb- und Materialitätskonzept ein harmonisches Gesamtbild erreicht werden konnte. Prägend ist auch die dem Konzept der Gartenstadt folgenden Ausformulierung der Siedlungsfigur mit ihren differenzierten Raumfolgen (siehe Kapitel 4.1.1). Dabei steht der natürliche Weiher (Moorloch) als grüner Anger im Mittelpunkt der Siedlung.

Auch in Bezug auf die Haustypologien wird ein differenzierter Ansatz verfolgt. Neben den Mietshäusern an der Jänickendorfer Straße gibt es zwei grundsätzliche Typen: den kleinen Wohnungstyp mit rund 70 m² (rund um den Anger, Am Wall und Am Eiserhorstweg) und den großen Wohnungstyp (Beamtenwohnungen) mit 90 m² Wohnfläche (Am Neuen Damm). Dazu gehören jeweils ein Nebengelass und großzügige Nutzlandflächen auf langgezogenen, handtuchartigen Grundstücken. Vor allem der bürgerliche Mittelstand, d.h. Beamte und Handwerker, wohnten in der Siedlung.

Bereits nach Fertigstellung der Siedlung wurden Anträge zu diversen Umbaumaßnahmen an den Gebäuden eingereicht und bauliche Veränderungen durchgeführt. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, ging es dabei u.a. um grundrissliche Änderungen (z.B. Verlagerung der Waschküche) oder Erweiterungsbedarfe.

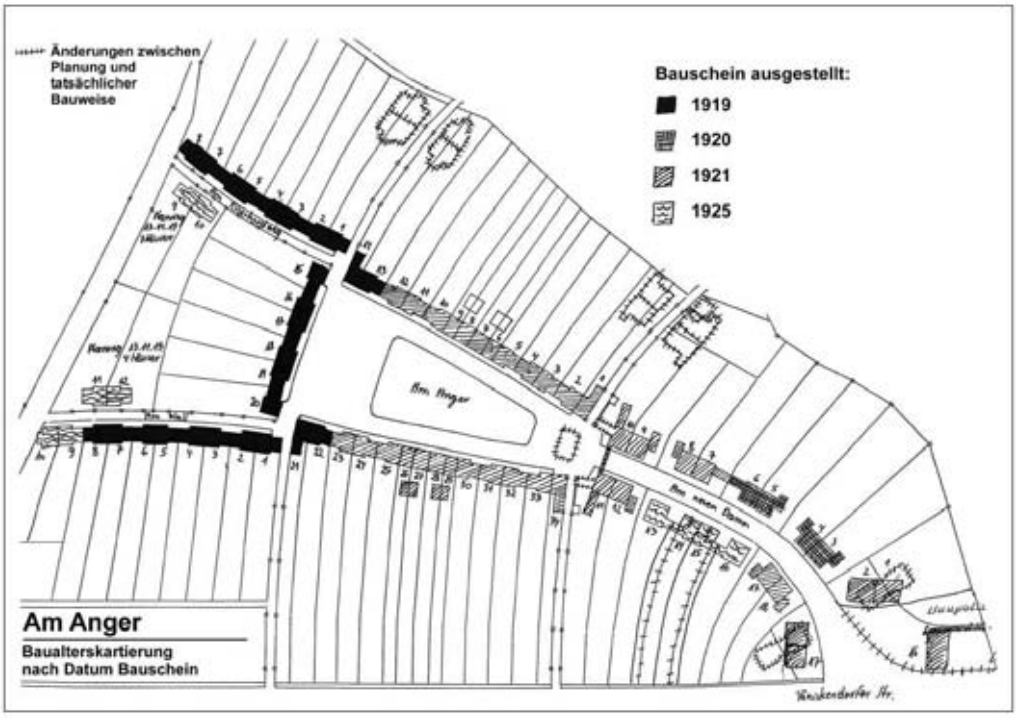


Abb. 4: Siedlung Am Anger, Baualtersplan
Quelle: Thomas Drachenberg „Die Baugeschichte von Luckenwalde vom 1918 bis 1933, Hg. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, 1999, Abb. 90

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Siedlung „Am Anger“ ebenso wie die ebenfalls in den 1920er Jahren in Luckenwalde realisierten Siedlungen „Auf dem Sande“ und die Siedlung „Upstallweg / Gottower Straße“ „*eine zeittypische, in ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität ein hervorragendes Zeugnis des Siedlungsbaus von 1918 bis 1923 in Deutschland*“ darstellt.[5]

2. Planerische Grundlagen und Konzepte

Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen formalen und informellen planerischen Vorgaben sowie die aktuelle Rahmenbedingungen zusammenfassend erläutert, die für die Entwicklungsperspektiven der Siedlung „Am Anger“ von Bedeutung sind:

2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Zurzeit wird der Landesentwicklungsplan LEP B-B fortgeschrieben. Mit dem neuen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR liegt als Entwurf vor (2. Entwurf, Stand 19.12.2017). Die Gemeinden wurden um Stellungnahme gebeten. Wesentliche Änderungen für die Stadt Luckenwalde sind nach aktuellem Stand:

- Luckenwalde wird als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum definiert. (Im LEP B-B wurde es nur als Mittelzentrum benannt.)
- Luckenwalde wird aufgrund seiner guten Erreichbarkeit und seiner Funktion als Mittelzentrum eine „Entlastungsfunktion“ für bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in einer dynamisch wachsenden Hauptstadtregion zugewiesen (Städte in der „2.Reihe“).

[5] Quelle: Thomas Drachenberg „Die Baugeschichte von Luckenwalde vom 1918 bis 1933, Hg. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, 1999, S. 80

2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung 2016

Ein Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) stellt einen gesamtstädtischen Strategieplan für eine nachhaltige und positive Stadtentwicklung dar und ist zugleich Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln des Bundes bzw. des Landes. Es trifft wesentliche Aussagen zu Handlungsschwerpunkten und Entwicklungszielen für alle stadtentwicklungsrelevanten Handlungsfelder und bildet damit eine wesentliche übergeordnete informelle Grundlage für alle angestrebten Planungen, Konzepte und Maßnahmen in der Stadt. Das INSEK von Luckenwalde wurde unter der Überschrift „Luckenwalde 2030“ im Jahr 2016 fortgeschrieben.
Grundsätzlich geht das INSEK in Hinblick auf die aktuelle Wachstumsdynamik in der Hauptstadtregion von einer positiven Stadt- und Bevölkerungsentwicklung aus, die mittels von insgesamt fünf strategischen Leitlinien und den damit verbundenen Zielen befördert und nachhaltig gesteuert werden soll (siehe nachstehende Abbildung).

Abb. 5: Strategische Leitlinien der Stadtentwicklung
Quelle: INSEK Luckenwalde 2030 (Stand: 07/2016)

Die im Rahmen des INSEK formulierten und abgestimmten übergeordneten Zielsetzungen sind auch maßgebend für die künftige Entwicklung der Siedlung „Am Anger“. Zu diesen zählen v.a.:

unter der **Leitlinie „Luckenwalde als urbanen Lebensmittelpunkt profilieren“**:

- Menschen in Luckenwalde halten und vor allem neue Einwohnerinnen und Einwohner gewinnen,
- das Angebot an Wohnraum konsequent auf den prognostizierten Bedarf ausrichten und individuelle Wohnwünsche ermöglichen,
- unser Stadtmarketing „neu denken“ und mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ neu entwickeln sowie Stadtmarketing und Standortmarketing aufeinander abstimmen,

und unter der **Leitlinie „Stadtqualität sichern, erhalten und weiter ausbauen“**:

- unsere städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten und Denkmale der Gründerzeit und Moderne bewahren, die historische Bausubstanz sichern, sanieren und beleben sowie einen weiteren Rückbau von Altbaubeständen nach Möglichkeit vermeiden,
- den Stadt- und Ortsteilen außerhalb der Innenstadt Entwicklungsperspektiven bieten, die die jeweiligen Potenziale aufgreifen und funktionierende Wohngebietsstrukturen sichern,
- die bereits begonnenen Anstrengungen auf dem Weg zu einer »barrierefreien Stadt« konsequent weiter fortsetzen […],
- lokale Beiträge zum Klimaschutz leisten,
- das innerstädtische Grün erhalten, ergänzen, erneuern und vernetzen sowie die Natur- und Landschaftsräume schützen.

Im zentralen Vorhaben zur Leitlinie „Stadtqualität sichern, erhalten und weiter ausbauen“ wird deutlich hervorgehen, dass die Sanierung von stadtbildprägenden und zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden weiter vorangetrieben werden soll, wozu auch die energetische Gebäudesanierung gehört.[6] Außerdem wird die weitere Aufwertung und Sanierung von öffentlichen Straßen, Plätzen sowie Grün- und Freiflächen als wichtiges Handlungserfordernis benannt - auch vor dem Hintergrund der Herstellung der Barrierefreiheit. Um diese Leitlinie umzusetzen, werden speziell für die Siedlung „Am Anger“ zwei Maßnahmen im INSEK benannt und kalkuliert:

- (Energetische) Sanierung Denkmalsiedlung „Am Anger“ (Maßnahme 70) und
- Aufwertung öffentlicher Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen „Am Anger“ nach historischem Vorbild unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte (Maßnahme 309).

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Planungsinstrument der kommunalen Bauleitplanung und dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Das Untersuchungsgebiet ist im FNP der Stadt Luckenwalde als Wohnbaufläche und der Anger als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Außerdem wird die Siedlung „Am Anger“ als Denkmalbereich bzw. großflächiges Einzeldenkmal gekennzeichnet.[7]

Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Luckenwalde, 01.11.2001
Quelle: Stadt Luckenwalde

[6] INSEK „Luckenwalde 2030“, Stand 07/2016, Teil 2, S.30

[7] Hinweis: Die Abgrenzung des Denkmalbereichs im FNP entspricht nicht der Landesdenkmalliste, die auch das Gebäude / Grundstück Jänickendorfer Straße 16 als Teil der denkmalgeschützten Siedlung benennt.

2.4 Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK) für die Städte Jüterbog, Luckenwalde und Trebbin, Teilbericht Luckenwalde, 2013

Das zwischen 2012 und 2013 erarbeitete Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK) zeigt auf Grundlage einer Energie- und Emissionsbilanz sowie einer Potenzialanalyse auf, welche klimapolitischen Handlungsstrategien und Maßnahmen die Stadt Luckenwalde im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den kommenden Jahren verfolgen sollte.
Beim Thema Klimaschutz hat die Stadt Luckenwalde folgende wesentlichen Ziele definiert:

- klimafreundliche und bezahlbare Wärmeversorgung für alle Gebäude,
- klimafreundlicher Verkehr,
- Energieeffizienzsteigerung um kommunalen Sektor und Sicherung des kommunalen Haushaltes und
- Erhöhung der regionalen Wertschöpfung und kommunalen Unabhängigkeit.[8]

Zum Erreichen dieser Ziele möchte die Stadt …

- verstärkt alternative und regenerative Energien, z.B. auf Brachen und an öffentlichen Gebäuden, nutzen (Photovoltaik und Geothermie),
- verkehrliche Emissionen, u.a. durch Stärkung der Nahmobilität und des Umweltverbundes, reduzieren,
- innovative Energieerzeugungstechniken zur Verbesserung der Energiebilanz fördern,
- Wärmedämmmaßnahmen an Gebäuden unterstützen,
- bei Neubauten energiesparend bauen und
- die Erweiterung des Fernwärmeversorgungsnetzes zur Senkung des Energieverbrauches und der CO2 - Emissionen unterstützen.[9]

Die im Rahmen des KEK erarbeiteten Zielsetzungen und Maßnahmenempfehlungen zum Klimaschutz werden als Querschnittsaufgabe der künftigen Stadtentwicklung in die vorliegende Städtebauliche Rahmenplanung für die Siedlung „Am Anger“ integriert und spiegeln sich in den Sanierungszielen und Maßnahmenvorschläge wieder.

2.5 Denkmalschutz

Die Siedlung „Am Anger“ ist seit 1975 als Einzeldenkmal entsprechend des Denkmalpflegegesetztes der damaligen DDR unter Schutz gestellt. Dies entspricht in etwa der heutigen Ausweisung als Denkmalbereich. Auf der Landesdenkmalliste (Stand 31.12.2017) stehen folgende Objekte: Am Anger 1-34, Am Eiserhorstweg 1-10, Am Neuen Damm 1-18, Am Wall 1-12 sowie Jänickendorfer Straße 16 und 17.
Alle baulichen Maßnahmen / Eingriffe bedürfen gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz vom 22.07.1991 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises unter Einbeziehung des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege.
Eine verbindliche „Denkmalpflegerische Zielstellung“ mit Beschreibung der denkmalpflegerischen Anforderungen bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gibt es für die Siedlung „Am Anger“ nicht. Der 2003 erarbeitete Gestaltungskatalog bildet daher neben den Restauratorischen Farbuntersuchungen von 1993 und den Gartendenkmalpflegerischen Gutachten von 1996 eine wesentliche Grundlage für die Genehmigung von Bau- bzw. Umbauvorhaben.

[8] Klimaschutz- und Energiekonzept, Teilbericht Luckenwalde, 2013, S. 2
[9] Klimaschutz- und Energiekonzept, Teilbericht Luckenwalde, 2013, S. 1 ff.

2.6 Restauratorischen Farbuntersuchungen von 1993

Auf Basis von Farbbefunderhebungen an verschiedenen Original-Bauteilen (Putz, Fensterladen, Hauseingangstür, Vorbau) wurde 1993 eine restauratorische Farbuntersuchung vorgenommen. Hierbei wurde deutlich, dass in der Siedlung überwiegend gedeckte Farben und verschiedene Farbtöne (Grün, Blau, Orange, Braun) für Fensterläden, Türen und Eingangsbereiche verwendet wurden (siehe Abb. 7).

Jänickendorfer Straße 17 | Am Neuen Damm 7 und 8

Am Anger 19 und 18 | Am Wall 10 und 9

Abb. 7: Colorierte Fassadenansichten
Quelle: Bericht Restauratorische Farbuntersuchungen Siedlung „Am Anger“, 1993

Die Farbigkeit und Zusammensetzung des Fassadenputzes ließ sich hingegen nicht vollständig, sondern nur punktuell nachweisen. Gesicherte und differenzierte Kenntnisse über die Farbigkeit der Fassaden jedes einzelnen Hauses gibt es daher nicht. Trotzdem bildet die Untersuchung eine wesentliche denkmalpflegerische Grundlage, um die ursprüngliche Farbgebung der Siedlung nachvollziehen zu können. Dies umso mehr da umfassende weitere Farbbefunderhebungen aufgrund der fortgeschrittenen baulichen Überformung nicht mehr umsetzbar sind.

2.7 Gartendenkmalpflegerischen Gutachten von 1996

Das Gartendenkmalpflegerische Gutachten von 1996 gibt einen detaillierten Überblick über die Entwicklungs- und Entstehungsgeschichte der Siedlung „Am Anger“ und beschreibt ausführlich die Funktions-, Raum- und Gestaltungsstruktur der öffentlichen Straßen, Plätze, Wege und Freianlagen. Basierend auf einer umfassenden Bestandsbewertung (Stand 1996) wird eine gartendenkmalpflegerische Leitkonzeption entwickelt, welche Gestaltungsvorschläge und konkrete Maßnahmen für die Aufwertung der öffentlichen Räume sowie der privaten Vorgärten im Sinne der Erhaltung des Gesamtensembles und unter Berücksichtigung neuzeitlicher Nutzungsinteressen benennt. Im Zuge der Rahmenplanung werden die Analyseergebnisse des Gutachtens integriert und die hier erarbeiteten Gestaltungsansätze hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen

(u.a. Barrierefreiheit, Leitungsbau, Finanzierung etc.) hinterfragt und ggf. angepasst sowie in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden, der Stadt und den Bewohnern vertieft bzw. konkretisiert.

2.8 Gestaltungskatalog Siedlung „Am Anger“ von 2003

Der Gestaltungskatalog für die Siedlung „Am Anger“ von 2003 stellt keine bindende Satzung dar, sondern ist vielmehr ein empfehlendes Planungsinstrument und bildet bisher eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die notwendige denkmalrechtliche Genehmigung von baulichen Maßnahmen.
Hauseigentümer können sich bei anstehenden Baumaßnahmen vorab mit Hilfe des Kataloges über die denkmalpflegerischen Gestaltungsgrundsätze informieren, was die Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden vereinfachen soll.
Ziel des Gestaltungskataloges ist es, die architektonisch wertvolle 1920er Jahre Siedlung mit ihren charakteristischen Gestaltmerkmalen zu schützen. Dementsprechend enthält er explizite Aussagen v.a. zur Gestaltung von Fassade, Dachform, Dachdetails, Dachaufbauten, Windfang und Vordach, Fenster, Türen und Vorgärten. Zudem stellt der Katalog zeichnerisch den ursprünglichen historischen Zustand jedes einzelnen denkmalgeschützten Gebäudes sowie den überformten Zustand (Stand 2003) und das denkmalpflegerische Gestaltungsziel dar. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung werden die Darstellungen des überformten Zustands der einzelnen Gebäude aktualisiert (siehe hierzu gebäudebezogene Steckbriefe im Anhang) und die gestalterischen bzw. denkmalpflegerischen Zielsetzungen in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden geprüft und ggf. angepasst.

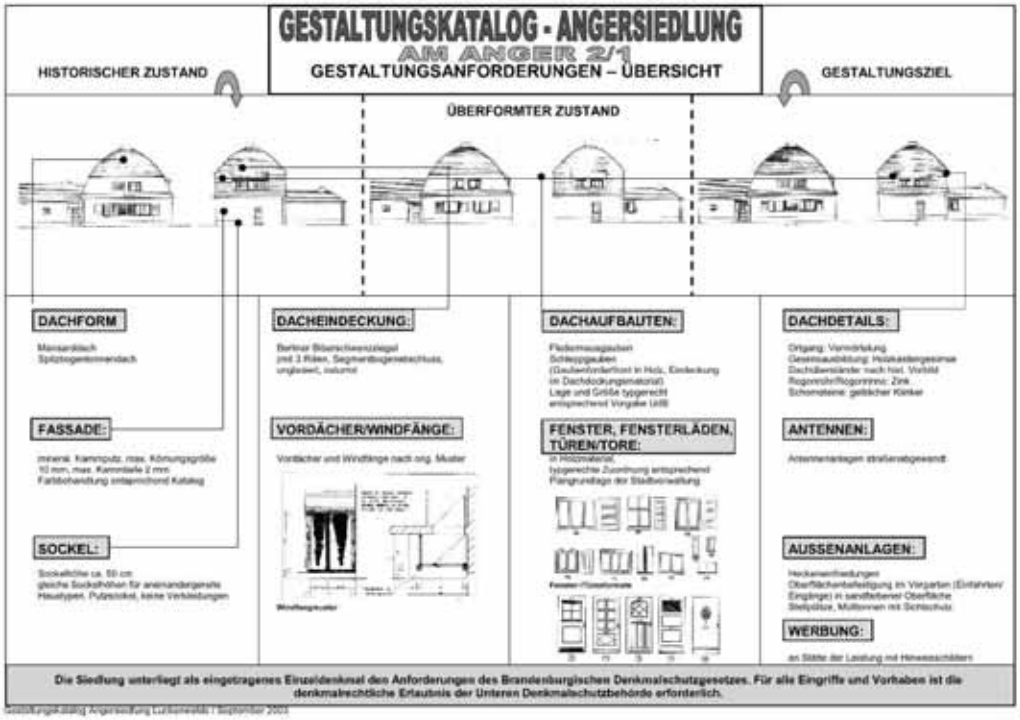


Abb. 8: Gestaltungskatalog, Beispiel Gestaltungsanforderungen Am Anger 2/1
Quelle: Stadt Luckenwalde

3. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

3.1 Lage und Anbindung der Siedlung „Am Anger“

Die Siedlung „Am Anger“ liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Luckenwalde, im Ortsteil Elsthal. Sie befindet sich in Stadtrandlage. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund 2,3 km.
Die Anbindung erfolgt durch die Jänickendorfer Straße (Landesstraße L73), die gen Norden über die Salzufer Allee ins Luckenwalder Zentrum und gen Süden in den Landschaftsraum Nuthe-Urstromtal führt. Über diese Straßenverbindung ist die Siedlung auch an den ÖPNV, die städtische Buslinie 772, angebunden.
Die Siedlung ist hauptsächlich von Einfamilienhausgebieten der Nachkriegszeit umgeben. Im Nordwesten befinden sich eine Einzelhandelslage mit verschiedenen Fachmärkten sowie der unter den Denkmalschutz stehende Stadtpark von Luckenwalde, der über den Meisterweg schnell zu erreichen ist. Mit der Nähe zum Landschaftsraum und der gleichzeitig guten Anbindung an die städtische Infrastruktur befindet sich das Untersuchungsgebiet in einer attraktiven Wohnlage.

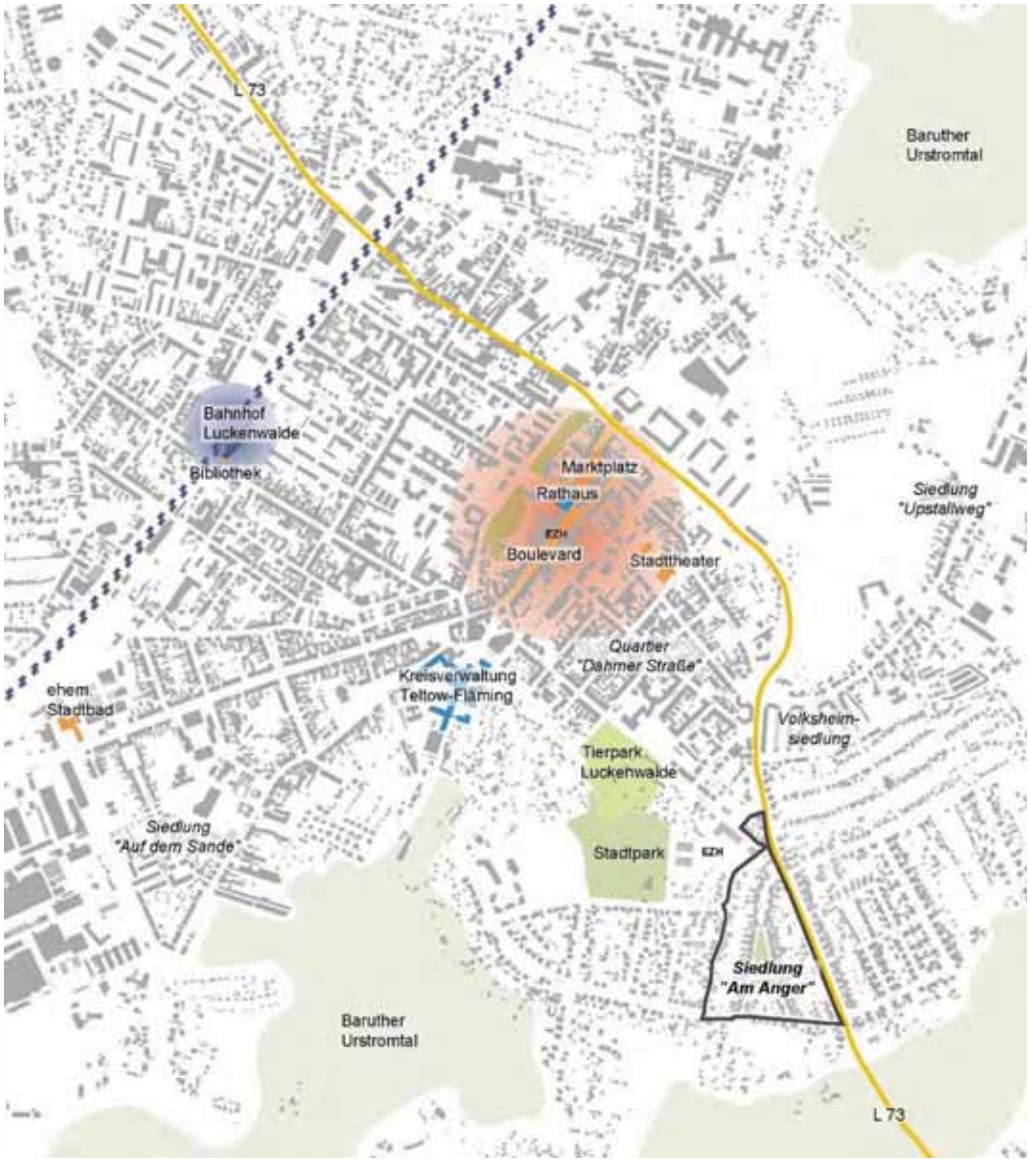


Abb. 9: Lage im Stadtgebiet
Darstellung GRUPPE PLANWERK

3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitende Untersuchung umfasst die gesamte in den 1920er Jahren entstandenen und unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Am Anger“ zwischen der Elsthaler Straße im Westen, der Jänickendorfer Straße im Osten und der Straße Zum Freibad im Süden. Ergänzt wird dieser Untersuchungsbereich durch vier weitere Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern aus den 1920-1930er Jahren im Norden. Damit ergibt sich eine Gesamtgröße von rd. 9,45 ha.

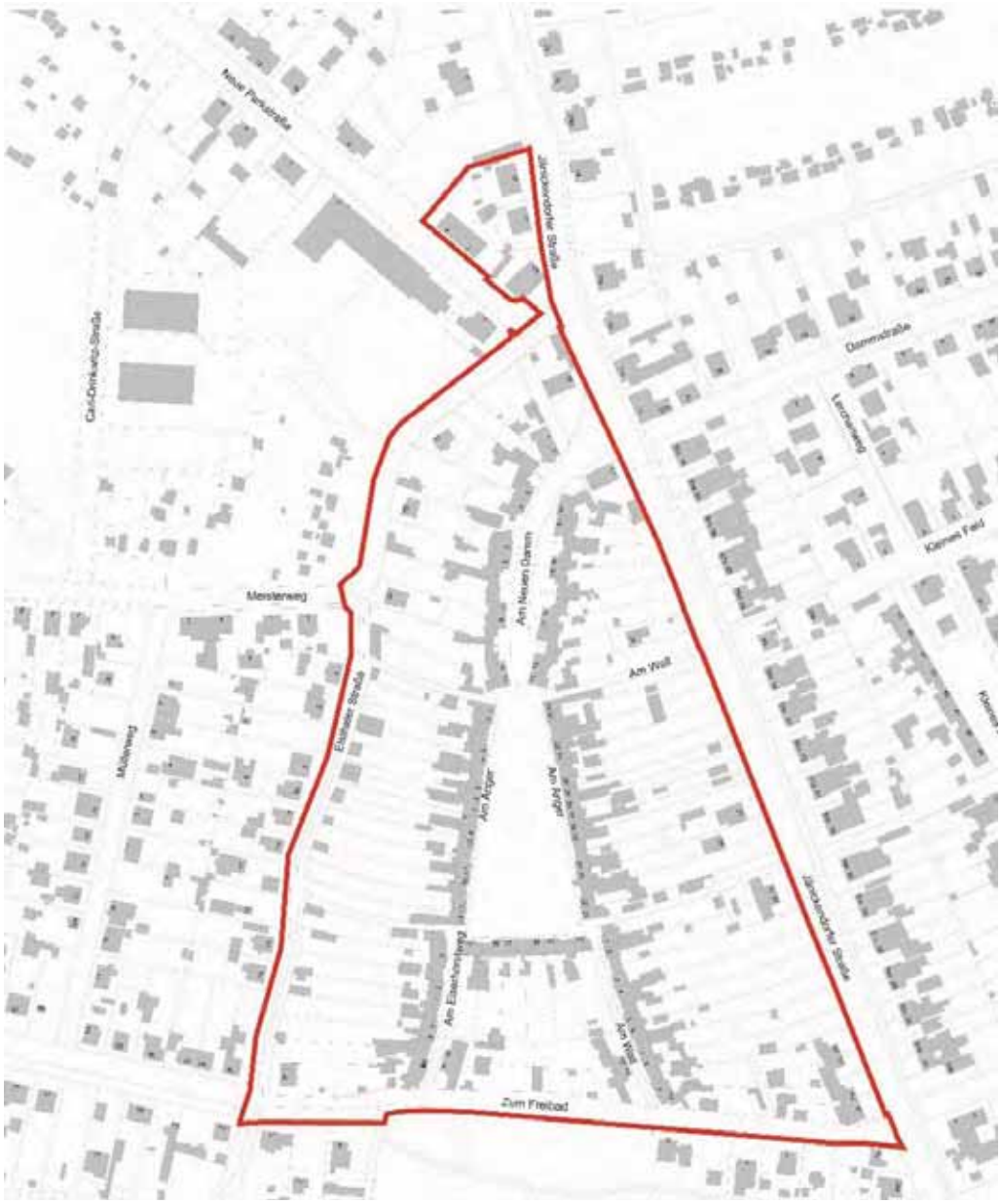


Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
Quelle: Stadt Luckenwalde

4. Bestandsanalyse

4.1 Siedlungsstruktur

4.1.1 Siedlungs-, Bebauungs-, Freiraum- und Gestaltstrukturen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die bauzeitliche Siedlungs- und Bebauungsstruktur der Siedlung „Am Anger“ nahezu vollständig erhalten geblieben ist und in ihrer Gesamtheit bis heute einen eigenständigen und in sich geschlossenen Siedlungskörper im Stadtgrundriss von Luckenwalde bildet.
Die Siedlung „Am Anger“ ist mit ihrer idealtypischen städtebaulichen Grundfigur nach dem Vorbild märkischer Angerdörfer einmalig in Brandenburg. Dementsprechend bildet der nach Norden hin spitz zu laufende grüne Anger das zentrale Gestaltelement der städtebaulich weitgehend introvertierten Siedlungsanlage, die nahezu ausschließlich dem Wohnen dient. Prägend ist die Parzellenstruktur der Siedlung mit den langen, schmalen und nach außen hin erstreckenden Grundstücksflächen, die einst die Selbstversorgung der Bewohner ermöglichen sollten. Die Parzellen haben dabei eine Breite von minimal 6 m Am Anger und bis zu 19 m Am Neuen Damm.
Bis auf wenige Ausnahmen sind die Grundstücke sowohl von den siedlungsinternen Straßen (Hauseingang) als auch von den umliegenden Straßen (Kfz-Zufahrt) erschlossen.
Dabei verfolgt der Siedlungsentwurf eine differenzierte vierstufige städtebaulich-räumliche Gliederung bzw. Zonierung, die sowohl im öffentlichen Raum als auch in der Siedlungs- und Bebauungsstruktur ablesbar ist:
Den Auftakt in die Siedlung bildet der großzügige städtische Platz an der Jänickendorfer Straße, der von zwei zweigeschossigen Mietshäusern und einem Doppelhaus mit Spitzbogentonnendach und platzseitigen Giebel gefasst wird. Prägend sind außerdem die großen Linden vor den beiden Mietshäusern, von denen insgesamt noch zwei Bäume zum Original-Baumbestand gehören. Die Platzfläche wurde in den 1950er Jahren mit Großsteinpflaster in der Fahrbahn und mit Mosaik in den Nebenanlagen gepflastert und neugestaltet. Diese Gestaltung ist bis heute erhalten geblieben und unterstreicht den „städtischen“ Charakter der Eingangssituation in die Siedlung.

Abb. 11: Vorplatz an der Jänickendorfer Straße

Hieran schließt sich die repräsentative, geschwungene Haupterschließungsachse an - die Straße Am Neuen Damm - welche mit den beidseits stehenden Beamtenhäusern und ihren großzügigen Vorgärten als Stadtraum mit „vorstädtischem“ Charakter konzipiert wurde. Die Blickachse zum Torbogen, der den Anger räumlich fasst, verdeutlicht dabei den Übergang zwischen Stadt und Dorf. Die Doppelhäuser Am Neuen Damm - sogenannten Beamtenhäuser - sind ebenso wie ihre Vorgärten großzügiger als die Am Anger ausgelegt. Prägend sind hier sowohl Wohnhäuser mit Spitzbogentonnendach als auch mit Mansarddach, die über Nebengebäude (v.a. Garagen) miteinander verbunden sind und somit in einem baulich-räumlichen Zusammenhang stehen.
Die Straße Am Neuen Damm ist in Fahrbahn und beidseitigen schmalen Gehweg gegliedert. Die Fahrbahn ist asphaltiert und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, die Gehwege wurden zu DDR-Zeiten mit Gehwegplatten aus Betonstein gepflastert. Ursprünglich waren sowohl die Fahrbahn als auch die Nebenanlagen unbefestigt und nur durch einen Bord voneinander getrennt. Zudem gab es beidseitig Lindenpflanzungen, die in den 1960er Jahren gefällt und nicht

wieder ersetzt wurden. Die Vorgärten waren raumbildend und im Sinne eines harmonischen Gesamtgestaltbildes mit Holzstaketenzäunen eingefriedet und mit blühenden Büschen und Obstbäumen bepflanzt. Heute sind die Vorgartenzonen und Einfriedungen individuell sehr unterschiedlich gestaltet. Die ehemals grünen Vorgärten sind z.T. breiten, gepflasterten Zufahrten zu z.T. neuen Garagenbauten gewichen.

Abb. 12: Straße Am Neuen Damm – Blick zum Torbogen und Blick Richtung Norden

Der Torbogen mit seiner originalen Laterne, der sich zwischen den Häusern Am Neuen Damm 11 und 12 aufspannt, bildet den Auftakt zum Anger - dem grünen Herzstück der Siedlung mit eindeutig dörflich anmutendem Charakter. Der dreieckige Anger wird zu allen Seiten von kleineren Reihen- und Doppelhäusern eingefasst, die sich auf beiden Längsseiten symmetrisch gegenüber liegen und deren Mittelachse architektonisch durch einen breiten Giebel betont wird. Den Abschluss bilden jeweils giebelständige größere Eckbauten. Insbesondere beide Wohnhäuser Am Neuen Damm 11 und 12 bilden in Verbindung mit dem Torbogen zum Anger hin ein starkes städtebauliches und raumwirksames Ensemble und sind prägend für das Bild der Siedlung. Alle Häuser verfügen über eine schmale Vorgartenzone, die ursprünglich mit Hecken heute individuell sehr unterschiedlich gestaltet ist, wodurch das einst homogene Gestaltbild nur noch in Ansätzen vorhanden ist.

Abb. 13: Torbogenbebauung Am Anger – Prägendes Gestaltelement

Der Anger, der zur Mitte hin deutlich tiefer liegt (Senke), ist eine großzügige Rasenfläche mit diversen Baugruppen aus Weiden, Birken und anderen Laubbäumen sowie mit zahlreichen nicht standorttypischen Nadelgehölzen. Aufenthalts- oder Spielangeboten gibt es auf der Freifläche nicht.

Die ursprüngliche Angergestaltung lässt sich heute noch anhand der Topographie ablesen. Bis hinein in die 1960er Jahre war der Anger nämlich geprägt durch einen mittig liegenden, natürlichen Weiher, der in den 1920er Jahren durch eine Holz-Spundwand eingefassten wurde und als attraktiver Aufenthaltsort mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten im Sommer sowie im Winter (Schlittschuhlaufen auf dem Teich) fungierte. Durch wasserregulierende Maßnahmen im Bereich der Nuthe zur Vermeidung von Hochwasser, die in den 1940er Jahren begonnen hatten und bis in

die 1960er Jahre andauerten, sankt der Grundwasserspiegel auch in der Siedlung allmählich ab und mit ihm versandet auch der Teich. In den 1960er Jahren wurde der ehemalige Teich mit Schuttlagen und Mutterboden auf Bewohnerinitiative verfüllt.[10]

Abb. 14: Freifläche Am Anger und „Ringstraße“ mit Doppelhaus- und Reihenhausbebauung

Um den grünen Anger verläuft eine „Ringstraße“, die ursprünglich als unbefestigte Wegefläche den dörflichen Charakter des Angers unterstrich und zu DDR-Zeiten befestigt und ohne größerem gestalterischem Anspruch funktional neu gegliedert wurde. Bis heute ist die Straße um den Anger so erhalten geblieben: Die Fahrbahn ist asphaltiert und weist erhebliche Schäden auf. Der häuserseitige Gehweg ist mit Betonsteinplatten analog zur Straße Am Neuen Damm gepflastert.
Von dieser „Ringstraße“ gehen sowohl vier dörflich anmutende schmale Verbindungswege (jeweils zwei zur Elsthaler Straße und zwei zur Jänickendorfer Straße) als auch die beiden südlichen Siedlungsstraßen Am Wall und Am Eiserhorstweg ab. Diese bilden die „vierte Zone“ und symbolisierten den Übergang vom Dorf zur Landschaft. Prägend sind hier Doppelhäuser mit Mansarddach und schmalen Vorgärten sowie großzügigere Doppelhäuser mit Spitzbogentonnendach zum Abschluss der Siedlung an der Straße zum Freibad. Beide Siedlungsstraßen sind mit 4 m Breite relativ schmal ausgebildet und im Sinne einer Mischverkehrsfläche teilasphaltiert bzw. z.T. geschottert. Bauzeitlich waren die Straßen Am Wall und Am Eiserhorstweg wie die Ringstraße um den Anger unbefestigt.

Abb. 15: Am Eiserhorstweg und Am Wall

Während der innere Siedlungskern eine konsistente Bebauungs- und Siedlungsstruktur aufweist, ist der umlaufende Siedlungsrand in großen Teilen diffus und hat aufgrund der introvertierten Siedlungsanlage eher einen Rückseitencharakter. Die handtuchartigen Grundstücke, die früher der Subsistenzwirtschaft dienten, werden heute v.a. für Garagen (Am Anger), für Freizeit, Erholung und fürs Gärtnern genutzt. Hierüber funktioniert auch die Kfz-Erschließung der Grundstücke, denn bis auf die Grundstücke Am Neuen Damm, die ihre Auffahrten direkt neben den Hauseingängen haben, sind fast alle anderen Grundstücke rückwärtig über die umliegenden Straßen

[10] Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Siedlung „Am Anger“ Luckenwalde, 1996; S. 8 - 10

erschlossen. Hier gibt es dementsprechend zahlreiche und vielfältige Garagen- und Nebenbauten, wodurch der Siedlungsrand an vielen Stellen, wie bereits oben beschreiben, städtebaulich ungeordnet erscheint.
In einigen Teilbereichen hat jedoch im Laufe der Jahre eine Nachverdichtung stattgefunden. So wurden im südlichen Siedlungsbereich entlang der Jänickendorfer Straße Grundstücke geteilt und mit Doppelhäusern – ebenfalls mit Spitzbogentonnendach – bebaut. Die ersten beiden Häuser an der Jänickendorfer Straße 40 bis 43 entstanden bereits in den 1920er Jahren, stehen jedoch nicht unter Denkmalschutz. Auch im nördlichen Bereich der Elsthaler Straße und an der Kreuzung Elsthaler Straße und Straße Am Freibad wurden in der Nachwendezeit Grundstücke geteilt und mit Einfamilienhäusern bebaut, die in ihrer Gestaltsprache jedoch keinen Bezug zur denkmalgeschützten Bebauung der Siedlung „Am Anger“ aufnehmen.

Abb. 16: Bebauung und tiefe Grundstücksflächen an der Jänickendorfer Straße

Abb. 17: Siedlungsränder – Garagen und Einfriedungen an der Straße Zum Freibad und an der Elsthaler Straße

Ebenfalls zum Untersuchungsgebiet gehören die Mehrfamilienhäuser an der Jänickendorfer Straße 10, 11 und 13 und an der Neuen Parkstraße 2 und 4 nördlich der Siedlung „Am Anger“. Die Häuser sind unabhängig vom Bau der Siedlung „Am Anger“ in den Ende der 1920er Jahre entstanden und nicht Teil des Siedlungsensembles. Stadträumlich und architektonisch prägend ist hier das repräsentative Wohn- und Geschäftshaus an der Jänickendorfer Straße 13, welches 1928 durch den Luckenwalder Konsumverein „Vorwärts“ errichtet wurde und v.a. durch sein hohes Vollwalmdach mit großer Mittelgaube in expressionistischer Linienführung, breit gelagerten Fenstern in der Putzfassade und ein starkes Gesimsband charakterisiert wird.[11]
Dieses Eckgebäude bildet im Zusammenspiel mit dem hier aufgeweiteten Straßenraum einen Platzraum aus, der ebenso wie der Vorplatz zur Siedlung „Am Anger“ durch alten Baumbestand (Linden) und die gleiche Oberflächengestaltung mit Kopfsteinpflaster in der Fahrbahn und Mosaik in den Gehwegbereichen charakterisiert ist. Daraus ergibt sich entlang der Jänickendorfer Straße eine Art Doppelplatz-Folge. Während der Vorplatz zwischen Jänickendorfer Straße 16 und 17

[11] Die Baugeschichte der Stadt Luckenwalde von 1918-1933, Thomas Drachenberg, 1999, S 112

eindeutig als Entrée in die Siedlung „Am Anger“ fungiert, bildet der nördlichere, kleinere Platzraum großräumig gesehen durch seine Lage am südlichen Ende der Neuen Parkstraße, den verlängerten städtebaulichen Abschluss des gründerzeitlichen Quartiers „Dahmer Straße“.

Abb. 18: Nördliches Untersuchungsgebiet – Mehrfamilienhäuser an der Jänickendorfer Straße

Im Rahmen der VU wurden sowohl gebäudebezogene Steckbriefe für die denkmalgeschützte Bausubstanz als auch Steckbriefe für die öffentlichen Räume mit detaillierten Beschreibungen, Fotos und Grafiken erstellt (siehe Anhang).

4.1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Wohngebäude (überwiegend Doppelhäuser und Reihenhäuser) im Untersuchungsgebiet befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum (Einzeleigentümer). Die Straßen, Wege und Plätze, einschließlich des grünen Angers und des Torbogens, sind im Eigentum der Stadt Luckenwalde (siehe Plankarte 4).

4.1.3 Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte

Die Siedlung „Am Anger“ ist eine reine Wohnsiedlung. Bis auf zwei kleinere gewerbliche Nutzungen (Elektrotechnik & Installationen, Katzenpension) wird hier ausschließlich gewohnt. Lediglich in der Jänickendorfer Straße 13, die im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegt, jedoch nicht zur denkmalgeschützten Siedlungsanlage gehört, befindet sich im EG eine Ladennutzung. Der Großteil der Wohngebäude (insgesamt 75 mit 83 WE) werden von den Eigentümern selbst genutzt bzw. bewohnt (81 %). 16 Gebäude mit 22 WE werden vermietet (17 %). Zwei Gebäude stehen wegen erheblichem Sanierungsbedarf größtenteils leer (12 WE). Dabei handelt es sich um die beiden Mietshäuser an der Jänickendorfer Straße, die jedoch in den kommenden Jahren durch einen privaten Investor denkmalgerecht saniert und wieder vermietet werden sollen.
Der Leerstand hat sich seit 2005 (17 WE leer) um insgesamt 5 WE reduziert.
Aufgrund der sehr tiefen, schmalen Grundstücke ist auch die Nutzung der privaten Freiflächen, prägend für die Struktur der Siedlung. Während die privaten Vorgärten einen repräsentativen Charakter haben, sind die rückwärtigen Freiflächen sehr unterschiedlich gestaltet bzw. genutzt. Auf Grundlage eigener Begehungen (von außen!) und den Ergebnissen der Fragebögen, kann konstatiert werden, dass der Großteil der Grundstücke v.a. der Erholung dienen (Schmuckgarten, Terrassen) und Raum für Garagen und Selbstversorgung (Nutzgärten) bieten. Vereinzelt gibt es Kleintierhaltung (z.B. private Hühnerhaltung), was im Einklang mit dem ursprünglichen Siedlungsgedanken der Selbstversorgung steht. Durch nachträgliche Ergänzungsbauten zum eigentlichen, denkmalgeschützten Wohngebäude sowie durch den Bau diverser Nebengebäude (v.a. Garagenbauten) wurden viele Grundstücke im Laufe der letzten 90 Jahre deutlich nachverdich-

tet. Im Zusammenspiel mit den unterschiedlichen Grundstücksgrößen ergeben sich somit verschiedene Bebauungsdichten[12] je Grundstück. Diese liegen bei den Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern an der Jänickendorfer Straße maximal bei einer GRZ von rund 0,5 und bei den Doppel- und Reihenhäusern maximal bei einer GRZ von 0,56 bis 0,38. Der Durchschnittwert der Siedlung liegt bei rund 0,25 (siehe Plankarte 8). Das entspricht dem zulässigen Wert eines reinen Wohngebietes (0,4 GRZ gemäß BauNVO).

4.1.4 Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Anbindung der Siedlung „Am Anger“ erfolgt in erste Linie über die Jänickendorfer Straße als Hauptverkehrsstraße oder – aber eher von untergeordneter Bedeutung – über die Straße Zum Freibad. Die interne Siedlungserschließung ist über die Wohnstraßen Am Neuen Damm, Am Anger, Am Eiserhorstweg und Am Wall sowie für die rückwärtige Erschließung die Elsthaler Straße gegeben. Für diese Straßen gilt einheitlich Tempo 50. Die „Ringstraße“ um den Anger funktioniert als umlaufende Einbahnstraße. Trotz einer geringen Querschnittsbreite von rund 4 m besteht in der Straße Am Wall und Am Eiserhorstweg Zweirichtungsverkehr (siehe Abb. 19).

Während die Siedlungsstraßen fast ausschließlich dem gebietsinternen Zielverkehr dienen, werden die beiden umliegenden Hauptverkehrsstraßen - Jänickendorfer Straße und Straße Zum Freibad - seitens der Anwohner als sehr stark befahrene Straßen wahrgenommen. Beklagt werden v.a. Lärm und Geschwindigkeitsüberschreitungen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der VU durch die Stadt eine **Verkehrszählung**[13] an beiden Straßen vorgenommen mit folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Straße Zum Freibad Sammelstraße, Tempo 50 km/h	**Jänickendorfer Straße** Örtliche Einfahrtsstraße, Tempo 50 km/h
Verkehrsbelastung	
rd. 1470 Fahrzeuge pro Tag rd. 146 Fahrzeuge in der Spitzenstunde *zum Vergleich: Sammelstraßen haben eine Ø Verkehrsstärke von 400 – 800 Kfz /Stunde*	rd. 4.380 Fahrzeuge pro Tag rd. 440 Fahrzeuge in der Spitzenstunde *zum Vergleich: örtliche Einfahrtsstraßen haben eine Ø Verkehrsstärke von 400 – 1.800 Kfz /Stunde*
Geschwindigkeit	
durchschnittliche Geschwindigkeit beträgt 46 km/h 26,7 % der Fahrer überschreiten die 50 km/h Höchstwert: 88 km/h!	durchschnittliche Geschwindigkeit beträgt 53 km/h 68 % der Fahrer überschreiten die 50 km/h Höchstwert: 99 km/h!
Schwerlastverkehr	
Anteil Schwerlastverkehr: 2,6 %	Anteil Schwerlastverkehr: 5,6 %

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Verkehrsbelastung den für diese Straßenkategorien üblichen Verkehrsstärken entspricht und nicht als übermäßig hoch zu bewerten ist. Auch die ermittelte durchschnittliche Geschwindigkeit entspricht der bestehenden Tempo-Anordnung von 50 km/h. Problematisch stellen sich hingegen die gemessenen Höchstwerte bzw. Geschwindigkeitsüberschreitungen dar, die weit über der zulässigen Höchstgeschwindigkeit liegen.

[12] Gemeint ist die Versieglung durch Haupt- und Nebengebäude, sonstige Nebenanlagen sind hierbei nicht berücksichtigt.
[13] vom 21.03. bis 22.03.2018, Dauer: 48 h

Abb. 19: Erschließung Bestand
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke funktioniert je nach Siedlungslage und Grundstückszuschnitt unterschiedlich. Der Großteil der Grundstücke verfügt aufgrund der Parzellenstruktur jeweils über einen vorderen Zugang (Hauseingang) und eine rückwärtige, separate Grundstückszufahrt. Grundstücke, die geteilt und neu bebaut worden sind, sind dementsprechend nur einseitig erschlossen. Dies gilt auch für die Häuser Am Anger 16 bis 20, Am Wall 12

und Am Eiserhorstweg 10, die aufgrund der bauzeitlichen Parzellenstruktur von jeher nur zu einer Grundstücksseite Zugang zum öffentlichen Straßenland hatten. Die Wohnhäuser Am Anger 23/24 haben zudem keine Zufahrt bzw. Garage für einen Pkw auf ihrem Grundstück.
Die Wohngebäude im nördlichen Untersuchungsgebiet an der Jänickendorfer Straße bzw. an der Neuen Parkstraße sind ebenfalls einseitig erschlossen und verfügen über Grundstückszufahren und Abstellmöglichkeiten für Pkw auf den eigenen Grundstücken.

Die **Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung** befindet sich im Betrieb der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH (NUWAB). Diese geht davon aus, dass die Trinkwasserleitungen bauzeitlich entstanden sind und im Zuge von Straßenbaumaßnahmen zu erneuern wären. In Bezug auf schmutzwassertechnische Erschließung weist die NUWAB darauf hin, dass die Siedlung „Am Anger“ in den 1970er – 1980er Jahren zwar durch Schmutzwasserleitungen erschlossen wurde, diese aber nicht fachgerecht und in Teilbereichen Am Anger Leitungen rückwärtig über private Grundstücksflächen verlegt worden sind. Eine Unterhaltung dieser Leitungen sei daher nur eingeschränkt möglich. Bei einer Erneuerung der Straßen ist die schmutzwassertechnische Erschließung demnach ebenfalls zu erneuern und dort, wo bisher noch nicht gegeben, in den öffentlichen Bereich zu verlegen. In diesem Zusammenhang sind für die betroffenen Grundstücke Lösungen (ggf. Unterquerung der vorhandenen Bebauung oder Neuordnung Grundstücksflächen) zu finden, um die Grundstücksentwässerungsanlagen zum öffentlichen Straßenraum zu führen.
Strom- und Gasversorgungsleitungen befinden sich im Betrieb der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde. Diese geben an, dass das Gasversorgungsnetz in der Siedlungen keiner Änderungen bedarf und bereits erneuert wurde. Die Niederspannungskabelanlagen bedürfen jedoch in den kommenden Jahren einer Erneuerung.
Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen **Telekommunikationsanlagen** werden durch die Deutsche Telekom betrieben.

4.2 Gebäudebestand

Sämtliche originalen Bauten der denkmalgeschützten Siedlungsanlage sind erhalten geblieben und Laufe der Zeit in Teilen, insbesondere im rückwärtigen Bereich und in Bezug auf die Nebengebäude, baulich ergänzt bzw. erweitert worden.
Wie bereits beschrieben, entstanden die Wohnhäuser zwischen 1919 und 1925 und wurden in Massivbauweise hergestellt. Dabei gibt es den Bauunterlagen nach zwei verschiedene Bauweisen – zum einen einfaches Mauerwerk (38 cm Außenwand) und zweischaliges Mauerwerk mit zwischenliegender Luftschicht.
Konkret lassen sich folgende Haustypen unterscheiden:

- zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Spitzbogentonnendach und Fledermausgauben (Jänickendorfer Straße 16 und 17),
- Doppelhäuser (sogenannte Beamtenhäuser) mit Mansarddach oder Spitzbogentonnendach in unterschiedlicher Ausführung (i.O. rund 90 qm) (Am Neuen Damm 1-18, Am Eiserhorstweg 9 / 10, Am Wall 11/12),
- Doppelhäuser mit Giebel (i.O. rund 70qm) (Am Anger 1 /2 , 13/14, 15, 20, 21/22, 34/33),
- Doppelhäuser mit Spitzbogentonnendach (i.O. rund 70 qm) (Am Anger 3 /4, 11/12, 23/24, 31/32),
- Reihenhäuser mit Spitzbogentonnendach und mittigem Giebel (i.O. rund 70 qm) (Am Anger 5-10 und 25-30) und
- Doppelhäuser mit Mansarddach (i.O. rund 70 qm) (Am Anger 16-19, Am Wall 1-10 und Am Eiserhorst 1-8).

Im weiteren Untersuchungsgebiet befinden sich zum Mehrfamilienhäuser mit Satteldach aus den 1920-1930er Jahren (nördlich der Siedlung „Am Anger“) sowie Einfamilien- und Doppelhäuser aus verschiedenen Jahrzehnten nach den 1920er Jahren.

4.2.1 Gestaltbild

Allen Gebäuden der heute denkmalgeschützten Siedlung war eine gemeinsame architektonische Gestaltsprache gemein, die den eher **ländlichen Siedlungscharakter** betonen und durch „Einheit in der Vielfalt“ im Zusammenspiel mit der Gestaltung der öffentlichen Räume und privaten Vorgärten einen räumlich-architektonischen Zusammenhalt herstellen sollte. Neben den für die Siedlung prägenden Dachformen (Mansarddach, Spitzbogentonnendach) und Dachelementen (Schleppgauben, Fledermausgauben, Schornsteine, Biberschwanzziegel usw.) gehörten hierzu auch die kammartig verputzten Fassaden mit farblich betonten und ebenfalls kammartig verputzten Sockelbereichen sowie farbige Holzelemente (weiß gestrichene Holz-Kastenfenster unterschiedlicher Ausführung, Gesimsbretter, Fensterläden, Türen in verschiedenen Ausführungen, Eingangsbereiche aus Holz). Dabei sah das städtebauliche Grundkonzeptes (siehe Abb. 20) eine nach Siedlungslage differenzierte Farbgebung der Holzelemente in dunklen Ocker-, Grün-, Blau- und Brauntönen vor. Es dominiert ein kräftiger Rotockerton für die Fassaden und die Dächer waren mit roten Ziegeln gedeckt. [14]

Abb. 20: Übersichtsplan zur originalen Farbigkeit von Fensterläden und Bauteilen im Eingangsbereich
Quelle: Bericht Restauratorische Farbuntersuchungen Siedlung „Am Anger“, 1993

[14] Quelle: Die Baugeschichte der Stadt Luckenwalde von 1918-1933, Thomas Drachenberg, 1999; S. 125

Abb. 21: Zweifarbige Fensterrahmen und Fensterläden, Am Wall 7/8, 1922

Quelle: Ide Christina

Abb. 22: Farbigkeit der Fensterläden und Regenrohre, Historische Zeichnung Am Wall 12

Vor allem in der Nachwendezeit sind die Siedlungshäuser nach jahrelangem Sanierungsstau saniert worden – oftmals jedoch aufgrund fehlender denkmalpflegerischer Zielstellung und wenig Kontrolle zumeist nicht im Sinne des Denkmals. Mit dem **Gestaltungskatalog von 2003** wurden Gestaltlinien und -details für die Wiederherstellung und Sicherung des charakteristischen Erscheinungsbildes der Siedlungshäuser mit empfehlenden Charakter entwickelt, welcher konkrete Aussagen für die verschiedenen baulichen Details trifft. Diese werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben, da sie einerseits bereits in Teilen umgesetzt worden sind und andererseits eine wesentliche Grundlage für die Einschätzung des Überformungsgrades der Siedlung bilden:

Dächer, Dachaufbauten, Dacheindeckungen

Siedlungstypisch sind Spitzbogentonnendächer und Mansarddächer, v.a. mit Schleppgauben. Die Dacheindeckungen bestehen aus „Berliner Biberschwanzziegeln, unglasiert in Naturrot. Wichtige Details sind Kastengesimse und Gaubenverkleidungen aus Holz, Dachsteine und Rinnen aus Zink, Schornsteine sind in gelblichen Klinker herzustellen. Untypische Dachaufbauten (Dachfenster, Dacheinschnitte oder straßenseitig sichtbare Solaranlagen, Antennen oder Satellitenschüsseln usw.) sind unzulässig.

Fassade und Gebäudesockel

Fassaden sind mittels eines mineralischen Kammputzes (max. Körnungsgröße 10 mm, Kammtiefe 2 mm) in einheitlicher Farbgestaltung (Terranova) zu verputzen. Es soll eine durchgehende und geschlossene Sockelhöhe gesichert bzw. wieder hergestellt werden (rd. 0,5 m). Die Sockel sollen sich mit einem Kammzementputz farblich in grau optisch von der Fassade abheben.

Wärmeschutzmaßnahmen

Energetische Ertüchtigungen sollen durch gute wärmetechnische Ausbildung der Türen und Fenster sowie durch Dach- und Deckendämmungen erreicht werden. Wärmeschutzmaßnahmen an den Außenwandteilen sind zu vermeiden.

Vordach, Windfang und Sonnenschutz etc.

Vordächer und Windfänge sind in Anlehnung an die bauzeitliche Ausführung zulässig, straßenseitige Vorbauten sind jedoch nicht zulässig und sind zurückzubauen. Außenliegender Sonnenschutz – wie beispielsweise Rollläden – sind ebenfalls nicht zulässig.

Fenster, Fensterläden

Grundsätzlich sind originale Fenster bzw. Fensterteile zu erhalten und zu reparieren und zur Verbesserung des Wärmeschutzes ggf. durch Holzkastenfenster zu ergänzen. Neue Fenster sind in ihrer Gestaltsprache den Originalfenstern anzupassen und sind zwei- oder dreiflügelig in weiß gestrichenem Holz auszuführen. Die historische Fenstersprossung ist von außen aufzusetzen. Fensterläden sind in Holz und mit sepiabraunem Anstrich herzustellen. (hierzu Skizzen der zu verwendenden Fensterformen)

Türen und Tore

Anhand von vorhandenen Originaltüren würden fünf verschiedenen Haustürtypen entwickelt, die bei Erneuerung der Türen zulässig sind. Auch hier gilt die Herstellung in Holz mit sepiabraunem Anstrich.

Außenanlagen

Die straßenseitigen Vorgärten sind entweder mit Hecken (Am Anger, Am Wall, Am Eiserhorstweg) oder mit Holzstaketenzäunen (Am Neuen Damm) einzufassen. Einfahrten und Zuwegungen bzw. Eingangsbereiche sind mit sandfarbenen Oberflächen oder rötlichem Ziegelpflaster auszuführen.[15]

[15] Tatsächlich wurden die erneuerten Eingangsbereiche in Rücksprache mit der Denkmalpflege zumeist mit gelblichem Klinker gepflastert.

4.2.2 Sanierungsstand

Es lässt sich feststellen, dass die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet, überwiegend saniert bzw. teilsaniert ist. Lediglich die Gebäude Am Anger 19 und 30 sowie die beiden Mehrfamilienhäuser an der Jänickendorfer Straße 16 und 17 sind sanierungsbedürftig (→ siehe Plankarte 5). Insbesondere anhand der Dächer wird deutlich, dass eine finanzielle Unterstützung der Eigentümer stattgefunden hat, denn insgesamt 71 von 79 denkmalgeschützten Häusern haben bereits ein den denkmalpflegerischen Vorgaben entsprechend saniertes Dach. Zudem hat ein Großteil der Eigentümer Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäude vorgenommen. Dazu gehören v.a. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Isolierverglasung und neue Eingangstüren sowie Erneuerung der Heizanlagen. Zudem gaben insgesamt neun Eigentümer im Rahmen der Befragung an, dass sie eine Fassadendämmung vorgenommen haben. Sonstige darüber hinausgehende Maßnahmen, wie Anlagen zur alternativen Energiegewinnung, wurden im Untersuchungsgebiet bis auf eine Ausnahme (Solaranlage) bisher nicht umgesetzt.

4.2.3 Überformung

Auf Grundlage des Gestaltungskataloges von 2003 und der Bestandssituation wurde im Rahmen der vorliegenden VU, wie oben bereits erwähnt, der bauliche Überformungsgrad des bauzeitlichen Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Gebäude in Bezug auf bestimmte Zielkriterien des Gestaltungskataloges, wie Fassade, Fenster, Türen, Dach, Vorgarten etc., bewertet (siehe Steckbriefe zur denkmalgeschützten Bausubstanz im Anhang). Dabei handelt es sich nicht um eine denkmalrechtliche Bewertung, sondern vielmehr um eine überschlägige Einschätzung des Gestaltbildes.
Bei der Untersuchung ist deutlich geworden, dass zwar die meisten Dächer denkmalgerecht saniert wurden (naturrot unglasierte Biberschwanz-Ziegel) und sich in Bezug auf die Dachlandschaft ein zumeist einheitliches Gestaltbild ergibt und dass auch zahlreiche Türen (insgesamt 27) denkmalgerecht erneuert wurden, viele andere Bauteile zum Teil aber stark überformt sind:

- Einbau nicht typgerechter Fenster in verschiedensten Ausführungen in Bezug auf Gliederung, Farbigkeit, Materialität
- fehlende und nicht typgerechte Fensterläden
- veränderte Fensteröffnungen in verschiedensten Ausführungen in Bezug auf Gliederung, Farbigkeit, Materialität
- Einbau von außenliegenden Rollos in unterschiedlicher Ausführungen
- Einbau nicht typgerechter Türen
- Siedlungsuntypische Fenster- und Türlaibungen
- zugemauerte Türöffnungen
- überformte Eingangsbereiche (Ergänzung von Vorbauten oder Windfängen)
- verkleidete Sockelbereiche (z.B. mit Fliesen o.Ä.)
- Einbau von Dachflächenfenstern, unzulässige Verkleidung von Gauben
- Errichtung von Garagen mit großflächig gepflasterten Zufahrten, Ergänzung sonstiger Anbauten
- Überformte Vorgartenzonen mit unterschiedlichen Einfriedungen und nicht standorttypischer Bepflanzung

Beispiele für denkmalgerecht hergestellte Türen und Eingangsbereiche

Beispiel für unsanierte Originaltür

Bespiele für die Vielfalt an nicht denkmalgerechten bzw. nicht typgerechten Türen aus verschiedenen Jahrzehnten

Abb. 23: Gestaltelement Eingangstür im Bestand

Beispiel für denkmalgerecht hergestellte Fenster mit Fensterläden

Beispiel für Originalfenster und unsanierte Originalfensterläden

Bespiele für die Vielfalt an nicht denkmalgerechten bzw. nicht typgerechten Fenstern,
z.T. mit unzulässigen Rollladen

Abb. 24: Gestaltelement Fenster und Fensterläden im Bestand

Überformte Vorgartenzonen mit Steingärten, Koniferen und weiteren standortuntypischen Bepflanzungen

Vielfältige Einfriedungen ohne bauzeitlichen Gestaltbezug

Abb. 25: Gestaltelement Vorgärten und Einfriedungen im Bestand

Die auf den Gebäudesteckbriefen und der hier erarbeiteten Bewertung basierenden Plankarten „Gestaltbild“ und „Überformungsgrad“ (siehe Plankarten 6 und 7) stellen dar, welche Gebäude im Einzelnen bereits den ursprünglichen / bauzeitlichen Erscheinungsbild nahe kommen bzw. welche Gebäude durch vielfältige Überformungen das Gestaltbild der Siedlung noch stören (auf einer Skala von 0 bis 10). In der Zusammenschau auf beiden Plankarten lässt sich somit gut ablesen, in welchen Bereichen der Siedlung bereits ein bauzeitliches Erscheinungsbild gegeben ist und wo noch Handlungsbedarf besteht. So haben Teilbereiche des Angers eine positive Entwicklung genommen. Jedoch weist der Großteil der Siedlung in Hinblick auf die vielen verschiedenen gestalterischen Details noch kein in sich stimmiges Gesamtgestaltbild im Sinne des ursprünglichen Siedlungscharakters auf. Grundsätzlich positiv zu bewerten ist, dass eine gänzliche Überformung der denkmalgeschützten Bausubstanz, also die Überformung von mehr als 7 Gestaltkriterien an einem Haus, nicht gegeben ist. Konkret stellt sich die Situation für die 76 denkmalgeschützten Häuser wie folgt dar:

Überformungsgrad	Anzahl der Gebäude
sehr gering bis gering (0 – 2)	8
mittel (2,5 – 5)	42
hoch bis sehr hoch (5,5 – 7)	26
gänzlich überformt (7,5 – 10)	0

Zudem sind nur noch sehr wenige Originalbauteile bzw. Materialien vorfindlich. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Eingangsbauwerke an der Jänickendorfer Straße 16 und 17, die im Originalzustand (äußerlich) – wenn auch gänzlich unsaniert - nahezu vollständig erhalten sind. Diese sollen durch einen privaten Investor in den nächsten Jahren denkmalgerecht saniert und wieder als Mietshäuser genutzt werden.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass der Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude zwar relativ weit vorangeschritten ist, eine denkmalgerechte Sanierung jedoch aufgrund z.T. fehlender finanzieller und personeller Ressourcen der Denkmalbehörden noch nicht

in Gänze und mit der notwendigen Konsequenz umgesetzt werden konnte. Das bauzeitliche Erscheinungsbild bzw. die gestalterische Einheit ist daher in vielen Bereichen der Siedlung noch nicht wiederhergestellt.

4.3 Bewohnerstruktur

Das im INSEK favorisierte „Zielszenario“ denkt die in den letzten Jahren eingeschlagene positive Bevölkerungsentwicklung (durch Wanderungsplus) weiter und geht von weiteren Wanderungsgewinnen aufgrund der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg aus.[16] Demzufolge ist mit einem positiven Wanderungssaldo von ca. 130 Personen /Jahr zu rechnen.[17] Trotz des gesamtstädtisch positiven Trends wird im Zielszenario für den Stadtteil Elsthal, in dem sich die Siedlung „Am Anger“ befindet, ein Bevölkerungsrückgang von 507 Personen (26,7%) bis 2030 prognostiziert.[18] Dies lässt sich vor allem auf die Altersstruktur bzw. das hohe Durchschnittsalter im Stadtteil zurückführen.

4.3.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Seit 2011 hat sich die Einwohnerzahl in der Siedlung „Am Anger“ kontinuierlich verringert. Lebten 2011 noch 232 Einwohner, waren es 2016 nur noch 211 Einwohner (31.12.2016). Dies entspricht einem Rückgang von 9 % (um 21 Einwohner) innerhalb von 5 Jahren.
Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,00 Personen. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Luckenwalde beträgt 1,89 Personen/Haushalt.[19]

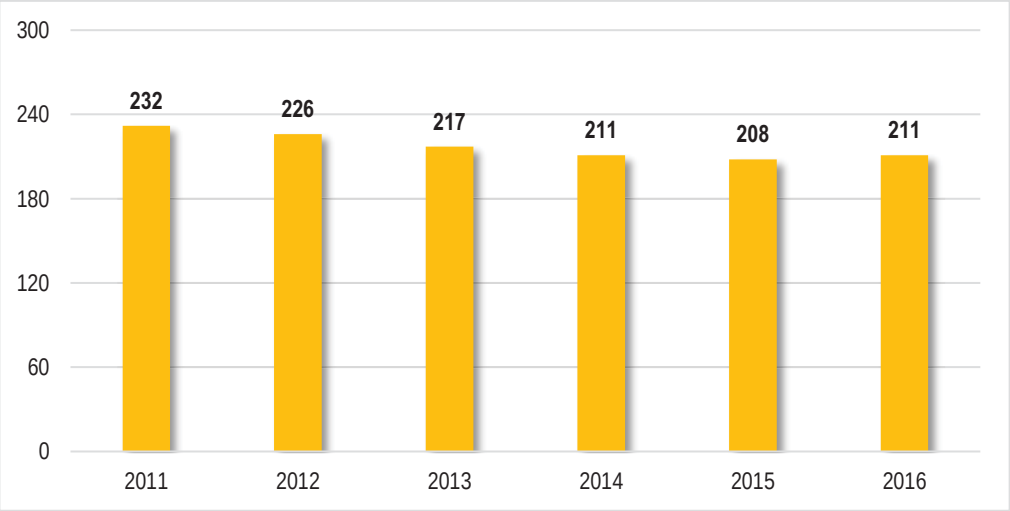


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von 2011 - 2016
Darstellung GRUPPE PLANWERK, Quelle: Stadt Luckenwalde

Die Bewohner der Siedlung „Am Anger“ sind seit 2011 im Durchschnitt um 2 Jahre älter geworden. Mit 51,7 Jahren war das Durchschnittsalter 2013 höher als in der Gesamtstadt (47 Jahre)[20], aber niedriger als im Stadtteil Elsthal (54 Jahre)[21]. 2016 betrug das Durchschnittsalter 51,7 Jahre.

[16] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 33
[17] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 33
[18] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 37
[19] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 52
[20] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 29
[21] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 29

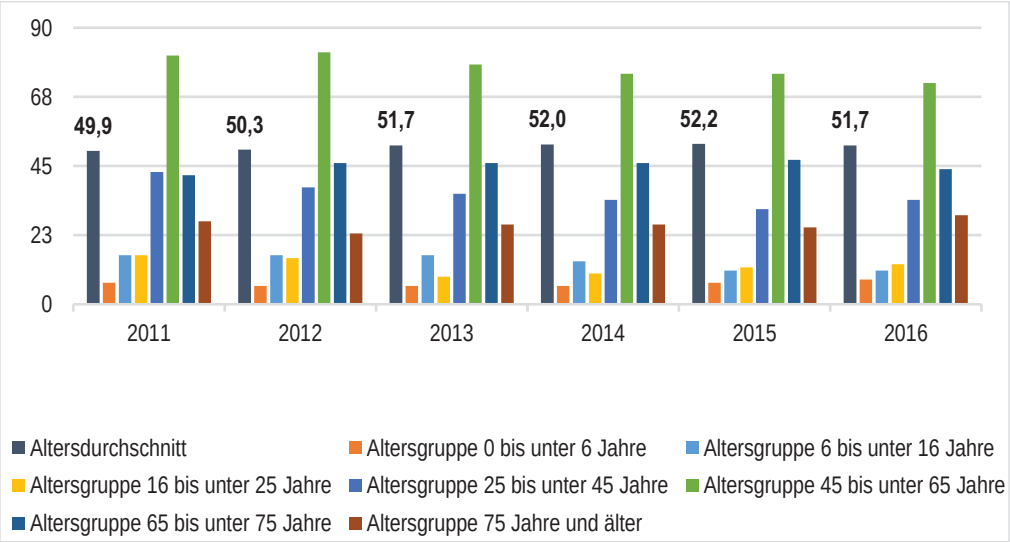


Abb. 2: Altersstrukturentwicklung von 2011 - 2016
Darstellung GRUPPE PLANWERK, Quelle: Stadt Luckenwalde

Der größte Anteil (34 %) der Bewohner „Am Anger“ ist 2016 zwischen 45 - 65 Jahre alt. Dies entspricht der Situation in der Gesamtstadt, in der diese Altersgruppe ebenfalls den größten Anteil der Bevölkerung einnimmt.[22] Die zweitstärkste Altersgruppe sind die 65 - 75 Jährigen (21 %). 29 Einwohner (14 %) der Siedlung „Am Anger“ sind 75 Jahre und älter. Im Vergleich zur Gesamtstadt, bei der die Altersgruppe der 25 - 44 Jährigen den zweithöchsten Anteil in der Bevölkerung einnimmt,[23] ist die Altersstruktur in der Siedlung „Am Anger“ deutlich durch ältere Menschen geprägt. Dementsprechend gibt es zurzeit nur sehr wenige junge Familien mit Kindern zwischen 0 - 6 Jahren. Ihr Anteil beträgt nur 4 %.
Der leichte Einwohnerrückgang in der Siedlung seit 2011 entfällt hauptsächlich auf die Altersgruppe der 25 - 45 Jährigen und die Altersgruppe der 45 - 65 Jährigen (diese Altersgruppen gingen jeweils um 9 Personen zurück).
Angesichts des hohen Altersdurchschnittes ist perspektivisch mit einer Änderung in der Bewohnerstruktur und mit Verkäufen von Grundstücken bzw. Häusern zu rechnen.

4.3.4 Wohndauer

Die Altersstruktur bzw. der hohe Altersdurchschnitt lässt vermuten, dass viele Bewohner / Eigentümer der denkmalgeschützten Siedlung schon mehrere Jahrzehnte in der Siedlung „Am Anger“ leben. Die Auswertung der insgesamt 50 eingereichten Fragebögen bestätigt diese Annahme, wie die nachfolgende Grafik zeigt. So gaben über die Hälfte (29) der befragten Haushalte an, schon über 30 Jahre in der Siedlung „Am Anger“ zu wohnen. Lediglich 6 Haushalte / Bewohner leben hier seit weniger als 10 Jahren, davon zwei seit weniger als 3 Jahren. Dies wird sich vermutlich, wie bereits oben erwähnt, in den nächsten Jahren ändern.

[22] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 29
[23] INSEK 2016, Endfassung Teil 1, S. 29

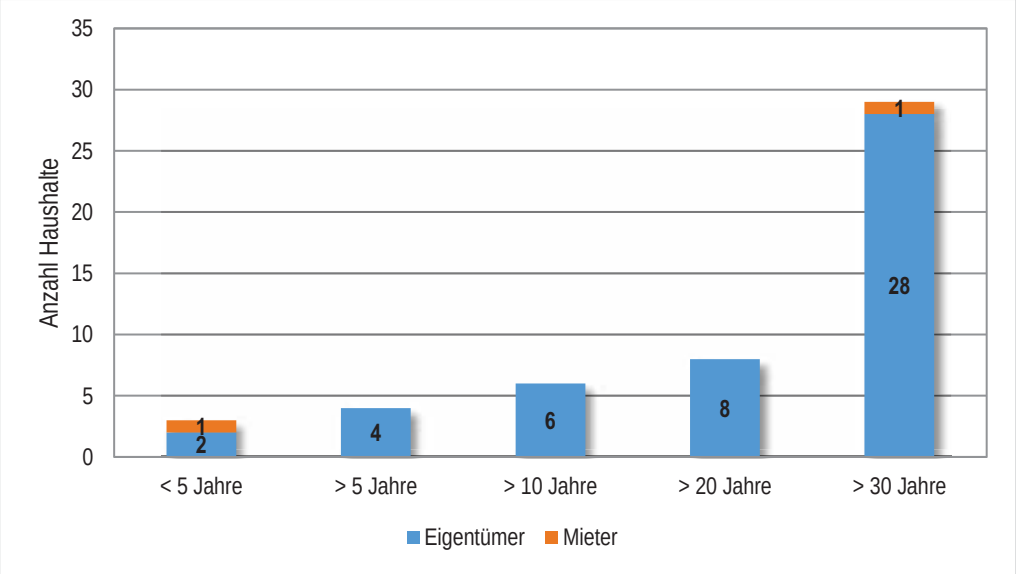


Abb. 26: Wohndauer der Bewohner
Darstellung GRUPPE PLANWERK, Quelle: Bewohnerfragebogen 03/2018

5. Handlungsbedarfe und städtebauliche Missstände

5.1 Handlungsbedarfe

Die vertiefende Analyse hat deutlich gezeigt, dass die Siedlung „Am Anger“ auch noch rund 90 Jahre nach ihrer Entstehung in ihrer städtebaulichen Grundstruktur weitgehend erhalten geblieben ist und damit einen wertvoller Baustein der in Luckenwalde vorfindlichen Zeugnisse der Moderne darstellt. Trotz diverser Widrigkeiten zu DDR Zeiten (Mangel an Material usw.) und fehlender finanziellen Ressourcen haben die Eigentümer ihre Häuser jahrzehntelang gepflegt, instand gehalten und die Siedlung für künftige Generationen gesichert. Ihr „ländlicher“ Charakter am Rande der Stadt ist heute noch spürbar. Viele Bewohner wohnen hier bereits ihr Leben lang, einige Häuser werden bereits in zweiter Generation bewohnt. Die Bindung an die Siedlung ist demnach groß. Die Fragebogenauswertung hat zu dem deutlich gezeigt, dass auch die „neuen“ Bewohner den bauzeitlichen Siedlungscharakter wertschätzen und bereit sind, ihre Häuser denkmalgerecht, ihren finanziellen Ressourcen entsprechend, nach und nach zu sanieren. Dies stellt ein großes Potenzial für die weitere Siedlungsentwicklung dar, denn es gibt vielfältigen Handlungsbedarf in der Siedlung „Am Anger“. Dies wird auch anhand den Ergebnisse der Bewohnerbefragung deutlich. Zwar ist über die Hälfte der Befragten zufrieden mit ihrem Wohnumfeld und schätzen die ruhige Wohnlage und den Siedlungscharakter, jedoch sieht ein Großteil auch deutlichen Handlungsbedarf in öffentlichen Raum sowie in Bezug auf Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten.[24]

Der Handlungsbedarf wird im Folgenden, basierend auf der vorangegangenen Analyse sowie der Auswertung der Bewohnerfragebögen, erläutert und dargestellt (siehe Plankarte 10):

[24] Ergebnisse der Bewohnerbefragung siehe im Anhang.

Siedlungsstruktur

- diffuser Siedlungsrand, insbesondere an der Straße Zum Freibad und an der Jänickendorfer Straße
- teilräumlicher Neuordnungsbedarf

Denkmalgeschützte Bausubstanz

- teilräumlich Sanierungsbedarf (v.a. Jänickendorfer Straße 16 und 17)
- z.T. (starke) Überformung des denkmalgeschützten Bestandes, z.B. durch bauliche Ergänzungen, veränderte Fensteröffnungen, nicht denkmalgerechte Erneuerung von Bauteilen oder Verwendung bauzeitlich untypischer Materialien
- z.T. fehlende oder unzureichende energetische Ertüchtigung der Bausubstanz und der technischen Anlagen
- kleine Wohnflächen, Erweiterungsbedarfe
- fehlendes homogenes Erscheinungsbild, insbesondere durch unterschiedliche Gestaltung der Doppelhaushälften bzw. der Reihenhäuser
- Fehlen einer konsistenten denkmalpflegerische Zielsetzung, Unklarheiten bzgl. der Originalfarbigkeit der Siedlung (insbesondere Fassadenfarbe und -zusammensetzung), z.T. nicht konsistente Genehmigungspraxis der Denkmalbehörden, zu wenig Kontrolle und fehlende konsequente Ahndung von Verstößen durch die Denkmalbehörden

Verkehr, Erschließung und Stadttechnik

- Geschwindigkeitsüberschreitung und Lärmemission Straße Zum Freibad
- Regelungsbedarf des ruhenden Verkehrs (v.a. am Vorplatz, Am Anger)
- Erneuerungsbedarf bei der stadttechnischen Infrastruktur, v.a. Trinkwasserleitung, Schmutzwasserentsorgung, Niederspannungskabel, Straßenentwässerung, Beleuchtung

Öffentlicher Raum und Vorgartenzone

- teilräumlicher Verlust der bauzeitlichen Gestaltprinzipien und Charakteristika (Raumfolgen) u.a. durch überformte Straßenraumgliederung, unpassende Oberflächenmaterialien oder Vegetation
- schadhafte Oberflächen, fehlende Barrierefreiheit, fehlende Gestaltqualität, insbesondere Am Anger und der Straße Am Neuen Damm
- z.T. unpassende Leuchtentypen und ungeeignete Beleuchtung (Blendung)
- Vorplatz an der Jänickendorfer Straße: überdimensionierte, monocodierte Verkehrsfläche, fehlende Barrierefreiheit, störende Nutzungen (Altkleider-Boxen)
- Am Anger: nicht standorttypischer Baumbestand (Nadelgehölze), wenig Transparenz, fehlende Nutzungs- und Aufenthaltsangebote, Regelungsbedarf des ruhenden Verkehrs
- großenteils überformte Vorgartenzonen und Verlust ihres ursprünglich blühenden und straßenraumfassenden Charakters v.a. durch fehlende, uneinheitliche oder unpassende Einfriedungen, Verwendung nicht standorttypischer Vegetation (v.a. Koniferen) oder Materialien / Oberflächenbefestigungen (v.a. Steingärten, Betonsteine) sowie Herstellung großflächiger gepflasterter Flächen (v.a. Garagenzufahrten Am Neuen Damm)

Für die fünf Wohngebäude im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie für die übrigen nicht denkmalgeschützten Wohnhäuser, die überwiegend saniert bzw. erst in den letzten 20 Jahren entstanden sind, besteht zurzeit kein Handlungsbedarf. Zudem sind diese aus baukultureller und siedlungstypologischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

5.2 Handlungsschwerpunkte

Auf Grundlage der vorangegangenen Analyse sowie der festgestellten Handlungsbedarfe lassen sich zwei wesentliche Handlungsschwerpunkte in der Siedlung „Am Anger“ feststellen, die es gilt im Rahmen der Sanierung zu anzugehen:

Darstellung GRUPPE PLANWERK

5.3 Zusammenfassung der Städtebaulichen Missstände

Die Darstellung und Erläuterung der Handlungsbedarfe und -schwerpunkte hat deutlich gemacht, dass in der Siedlung „Am Anger“ städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Dabei handelt es sich sowohl um **Subtanzschwächen** (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1):

- Überformungsgrad der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie teilräumlicher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf,
- veränderte Ansprüche an zeitgemäße Wohnverhältnisse (z.B. in Bezug auf Wohnungsgröße, Belichtung, Ausstattung),
- erhebliche Zustandsmängel der öffentlichen Erschließungsanlagen (u.a. Oberflächenschäden, mangelnde Entwässerung, fehlende Barrierefreiheit usw.),
- erneuerungsbedürftige stadttechnische Infrastruktur (insbesondere Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen),
- unzureichende energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Siedlung in ihrer Gesamtheit in Bezug auf die übergeordneten Ziele des Klimaschutz- und Energiekonzeptes (KEK) sowie

sowie um **Funktionsschwächen** (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 2):

- Überformungsgrad und Zustandsmängel der zentralen öffentlichen Grünfläche (Anger) sowie fehlende Nutzungsangebote
- mangelhafte Gestaltqualität in Hinblick auf baukulturelle Bedeutung der Siedlung.

Insbesondere in Hinblick auf den besonderen städtebaulichen und baukulturellen bzw. baugeschichtlichen Wert der Siedlung „Am Anger“ für die Moderne in Luckenwalde sowie in Brandenburg allgemein wird deutlich, dass es ein Missverhältnis zwischen der Bedeutung der Siedlung und der tatsächlichen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Ausprägung gibt. Daher besteht ein öffentliches Interesse, die festgestellten Missstände im Sinne des §136 Abs. 4 BauGB zu beseitigen und die Siedlung unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen denkmalgerecht zu sanieren. Dazu soll das bestehende Städtebaurecht angewandt und eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB eingeleitet werden.

6. Leitbild und Sanierungsziele

Übergreifendes Leitbild der Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung „Am Anger“ ist die bauliche und gestalterische Sicherung bzw. Wiederherstellung des städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes sowie die funktionelle Aufwertung und Entwicklung der Siedlung zu einer attraktiven und zukunftsfähigen Wohnlage mit eigenständiger Identität im Einklang mit ihrem baukulturellen Erbe. Die besondere Wohn- und Gestaltqualität der in den 1920er Jahren entstandenen Siedlung ist von baukulturellem Wert und trägt zur positiven Imagebildung der Stadt Luckenwalde als Stadt der „Moderne“ bei.

6.1 Übergeordnete Zielsetzung

Sicherung und nachhaltige Weiterentwicklung der charakteristischen, denkmalgeschützten 1920er Siedlung „Am Anger“ als **qualitätvolle Wohnlage** einerseits und **besonderes Zeugnis der Moderne** in Luckenwalde / Brandenburg mit hoher Strahlkraft andererseits:

- Bewahrung des baukulturellen Erbes durch denkmalgerechte Sicherung und **Herstellung der konstituierenden Struktur- und Gestaltungselemente** im Sinne der Wiedergewinnung eines homogeneren Erscheinungsbildes

- Gleichzeitig **zukunftsfähige Weiterentwicklung** der Siedlung als attraktiver und ruhiger Wohnstandort mit zeitgemäßen Wohnstandards

6.2 Sektorale Sanierungsziele

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen und der herausgearbeiteten Handlungsbedarfe wurden in Kontinuität zu den bisherigen Konzepten und Gestaltungsansätzen (v.a. Gestaltungskatalog von September 2003) die folgenden **Leitziele** zur städtebaulichen Sanierung der Siedlung „Am Anger“ abgestimmt:

Sanierungsziele Siedlungsstruktur

- Erhalt der von Bischof geplanten prägenden Siedlungs- und Baustruktur (Flurstücksstruktur, Parzellen-Rhythmus, Baufluchten entlang der öffentlichen Straßenräume, Anordnung der Gebäudetypen, Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen)
- Erhalt und Erlebbarmachen der prägenden Raumstrukturen und Raumfolgen der öffentlichen Räume
- Stärkung der Wohnfunktion durch behutsame Fortführung der baulichen Nachverdichtung entlang der Jänickendorfer Straße und der Elsthaler Straße unter Beachtung der gebietstypischen Siedlungs-, Parzellen- und Baustruktur

Sanierungsziele Öffentlicher Raum

- Instandsetzung und Aufwertung der Straßen-, Platz-und Grünflächen unter Berücksichtigung ihres bauzeitlichen Charakters und ihrer baukulturellen Bedeutung sowie aktueller und zukunftsfähiger Nutzungsansprüche der Bewohner (Alt und Jung) im Sinne einer lebendigen attraktiven Wohnlage:
- Sicherung und Umgestaltung des Angers als räumliches, gestalterisches und gesellschaftliches Zentrum der Siedlung „Am Anger“ im Sinne seines ursprünglichen dörflichen Gestaltcharakters bei gleichzeitiger Schaffung neuer Nutzungsangebote

- Erhalt der prägenden Straßen- und Platzräume und ihrer unterschiedlichen Charakteristika, Sicherung bzw. Wiederherstellung von Sichtachsen und Herausarbeiten gemeinsamer und verbindender Gestaltelemente unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Fuß- und Radverkehrs (Barrierefreiheit)
- Harmonische Gestaltung der straßenseitigen Vorgartenzonen in Anlehnung an ihre ursprüngliche Struktur als verbindende und stadtraumwirksame Gestaltelemente
- Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen und Regelung des ruhenden Kfz-Verkehrs, insbesondere Am Anger

Sanierungsziele denkmalgeschützte Bausubstanz

- Wiederherstellung, Sicherung und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Bausubstanz unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (Stichwort: Bauteilkatalog, gebäudescharfe denkmalpflegerische Zielsetzung) mit besonderem gestalterischem Fokus auf die im Straßenraum sichtbaren Gebäudeflächen und -teile:
- Erhalt und denkmalgerechte Erneuerung der siedlungstypischen baulichen Details der denkmalgeschützten Gebäude (v.a. Dachform und Dachdetails, Fassadenöffnungen, Fenster, Fensterläden, Türen, Eingangsbereiche, Nebengebäude, Material und Farbe der Oberflächen)
- Zukunftsfähige und denkmalpflegerisch verträgliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes, z.B. durch funktionale und bauliche Nutzungserweiterungen an den straßenabgewandten Grundstücksteilen und durch energetische Ertüchtigung

Sanierungsziele Beteiligung und Mitwirkung

- Erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahme durch eine konsensorientierte, transparente Planung, enge Einbindung der Eigentümer, konsequente Umsetzung der denkmalpflegerischen Vorgaben und eine unterstützende Beratung der privaten Bauherren

7. Städtebaulicher Rahmenplan

Die wesentliche Funktion des Rahmenplanes ist es, für Gebiete mit städtebaulichen Veränderungstendenzen und erheblichen Handlungsbedarfen Entwicklungsrichtlinien bzw. Entwicklungsziele zu definieren, die als Entscheidungsgrundlage der Stadtverwaltung und - im Fall der denkmalgeschützten Siedlung „Am Anger“- auch der Denkmalbehörden für alle im Gebiet anstehenden Planungs- und Baumaßnahmen dienen. Mit der angestrebten Sanierungsmaßnahme gilt es, Sanierungsziele und Gestaltungsgrundsätze herauszuarbeiten und künftige Entwicklungen, die den Sanierungszielen entgegenstehen, zu verhindern.
Außerdem zeigt die Rahmenplanung auf Grundlage der festgestellten Konflikte, Mängel und Defizite auf, welche Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig in Verbindung mit Städtebaufördermitteln (Städtebaulicher Denkmalschutz) und privaten Investitionen zur denkmalgerechten Aufwertung der Siedlung umzusetzen sind.

7.1 Konstituierende Strukturen

Ziel der Rahmenplanung ist es auch, basierend auf der vorangegangen Vorbereitenden Untersuchung, deutlich herauszuarbeiten, welches - neben den architektonischen Details - die konstituierenden städtebaulichen Strukturen sind, die das Gebiet nachhaltig prägen und dementsprechend von Erhaltungs- und Entwicklungspriorität sind.
Die konstituierenden Strukturen und Elemente im Untersuchungsgebiet werden im Folgenden kurz erläutert und in der Plankarte „Konstituierende Strukturen“ (siehe Plankarte 11) dargestellt.

Zu den konstituierenden Strukturen gehören:

- der charakteristische, **introvertierte Siedlungsgrundriss** nach Vorbild eines **märkischen Angerdorfes** mit langgestreckter, schmaler Parzellenstruktur und einer zentralen, inneren Freifläche (Anger) als raumbestimmendes Gestaltelement
- Doppelhäuser und Reihenhäuser mit **Mansarddach** oder **Spitzbogentonnendach** und verbindenden bauzeitlichen Nebengelassen, klare Baufluchten
- Klare räumliche Zonierung in **vier Siedlungsbereiche** mit unterschiedlicher Charakteristik bzw. Gestaltung:
  - Vorplatz Jänickendorfer Straße – städtischer / steinerner Platz mit prägendem Altbaumbestand (Linden), räumlich gefasst durch zwei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit Giebel, großzügiges Entrée in die Siedlung
  - Am Neuen Damm – repräsentative, in einem Bogen geschwungene Haupterschließungsstraße mit beidseits stehenden Beamtenhäusern und großzügigen Vorgärten mit vorstädtischem Charakter
  - Am Anger – dörflich anmutender und Baum bestandener grüner Anger (prägend: Weiden und Birken) mit umlaufender Ringstraße mit abgehenden „ländlichen“ Wegen; umliegende, rahmende Bebauung mit dörflichen Häusern (Doppelhäuser, Reihenhäusern) symmetrisch gegenüberliegend mit schmaler Vorgartenzone, Betonung der Mitte durch Giebel, Abschluss bilden größere Eckbauten mit Giebeln; Torbogen als stadtbildprägendes und den Anger einfassendes Gestaltelement in zentraler Sichtachse
  - Am Wall und Am Eiserhorstweg – zwei schmale befahrbare Wege mit ebenfalls schmalen Vorgartenzonen vor Doppelhäusern, Betonung des Siedlungsabschluss durch größere Doppelhäuser

7.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Die herausgearbeiteten Handlungsschwerpunkte sowie die daraus abgeleiteten Sanierungsziele bilden die wesentlichen Grundlagen für den städtebaulichen Rahmenplan, der im Sinne eines Städtebaulichen Zielkonzeptes (siehe Plankarte 14) im Folgenden Aussagen zur denkmalgerechten Sanierung der Gebäudesubstanz, zur Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiflächen und zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur an den Siedlungsrändern trifft.

7.2.1 Gestaltungsansätze zur denkmalgerechten Sanierung der Bausubstanz

Auch wenn durch zahlreiche denkmalgerechte Dächersanierungen ein weitgehend einheitliches Bild der Dachlandschaft ergibt, weist die denkmalgeschützte Bausubtanz in der Siedlung „Am Anger“ in den vielen anderen baulichen Details z.T. einen hohen Überformungsgrad auf. Insbesondere durch die unterschiedliche Gestaltung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern - sei es hinsichtlich der Farbigkeit, der Materialität und der Fassadenöffnungen - ist das einst harmonische Erscheinungsbild in vielen Bereichen verloren gegangen.
Daher sind die denkmalgerechte Sanierung der denkmalgeschützte Bausubstanz sowie der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der siedlungstypischen baulichen Details wesentliche Sanierungsziele, um ein geschlosseneres Erscheinungsbild der Siedlung im Sinne des Denkmalschutzes zu generieren. Fokus liegt dabei auf der **äußeren Gebäudehülle** und insbesondere auf den **im öffentlichen Straßenraum sichtbaren Gebäudeflächen und –teilen** (Frontansicht, ggf. Seitenansicht).
Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur, individueller Umsetzungszeiträume sowie oftmals unterschiedlicher Ausführungs- und Materialqualitäten stellt die Herstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes auch in Zukunft eine große Herausforderung für die denkmalgerechte Siedlungsentwicklung dar. Für die Stadt bzw. die Denkmalbehörden bedeutet dies, mit den Eigentümern eng im Gespräch zu bleiben, diese intensiv zu unterstützen bzw. zu beraten und ggf. gezielt Maßnahmenbündel, z.B. zur Erneuerung bestimmter Bauteile, zu fördern.
Bisher gibt es ein kein denkmalpflegerisches Zielkonzept für die Siedlung „Am Anger“, sondern einen Gestaltungskatalog mit empfehlenden Charakter als Grundlage für die denkmalrechtliche Genehmigung von Maßnahmen. Im Rahmen der VU bzw. der Städtebaulichen Rahmenplanung fanden intensive Abstimmungen mit den Denkmalbehörden zur denkmalgerechten Sanierung der Bausubstanz statt, in denen auch die Vorgaben des Gestaltungskataloges von 2003 diskutiert und kritisch hinterfragt worden sind. Dabei ist deutlich geworden, dass für eine transparente, nachvollziehbare und einheitliche Genehmigungspraxis ein **gebäudescharfes denkmalpflegerisches Zielkonzept** sowie ein **Bauteilkatalog** mit konkreten maßstäblichen Darstellungen, Erläuterungen sowie Materialproben für die jeweiligen Bauteile notwendig sind. Bereits bestehende Unterlagen bzw. Bauteilentwürfe (z.B. Tür-Typen) sind hier zu integrieren.

Folgende **Gestaltungsansätze** für die denkmalgerechte Sanierung der Bausubstanz konnten im Zuge der der vorliegenden Rahmenplanung abgestimmt werden und sind durch die Denkmalbehörden im Zuge der Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen weiter zu konkretisieren:

Farbkonzept
Wie bereits beschrieben, hat die restauratorische Farbuntersuchung ergeben, dass in der Siedlung „Am Anger“ ein differenziertes Farbkonzept verfolgt wurde und die Wohnhäuser je nach Siedlungslage und Typ eine unterschiedliche Farbigkeit aufwiesen, sowohl in Bezug auf die Fassadenfarbe als auch in Bezug auf die Holzbauteile, wie Fensterläden, Türen, Holzstützen und Dachkästen in den Eingangsbereichen. Die Dächer waren alle einheitlich mit naturroten ungla-

sierten Ziegeln gedeckt. Auch alte Fotographien und Zeichnungen zeugen von der einstigen Farbigkeit der Siedlung, die ihren ländlichen und auch freundlichen Charakter einprägsam unterstriche hat („Puppensiedlung“).
Der Gestaltungskatalog von 2003 nimmt dieses bauzeitliche Farbkonzept jedoch nicht auf, sondern gibt eine einheitliche Farbigkeit vor: Fassaden in einem hellen bräunlich-rosa Ton, weiße Fenster mit sepiabraunen, einfarbigen Fensterläden, einfarbige sepiabraune Türen und Holzstützen. Bei einer vollständigen Umsetzung dieser Maßgaben würde die Siedlung einen Teil ihres ursprünglichen farbenfrohen Charakters verlieren. Im Zuge der Abstimmungen mit den Vertretern der Denkmalbehörden wurde dieser Aspekt eingehend diskutiert und abgewägt. Im Ergebnis dieses Diskussions- und Abwägungsprozesses beabsichtigen die Denkmalbehörden, ein **differenziertes Farbkonzept** entsprechend des ursprünglichen Gestaltbildes bei zukünftigen Maßnahmen umzusetzen und in Bezug auf die bisherigen Maßgaben des Gestaltungskataloges von 2003 einen Paradigmenwechsel zu vollziehen. Dabei bilden die restauratorischen Farbuntersuchungen aus den 1990er Jahren einerseits sowie weitere noch zu veranlassende Untersuchungen der noch vorhandenen Original-Putzreste zu Farbigkeit und Zusammensetzung andererseits wesentliche Grundlagen für das „neue“ Farbkonzept. Erste Gestaltungsansätze zur Wiederherstellung der Farbigkeit in der Siedlung wurden gemeinsam mit den anwesenden Bewohnern bzw. Eigentümern im Rahmen der Planungswerkstatt am 26.04.2018 erörtert (siehe folgende Abbildungen). Eine Mehrheit der Teilnehmer befürwortet diese veränderte denkmalpflegerische Zielsetzung, ein Teil spricht sich zudem für die Wiederherstellung der ursprünglichen Zweifarbigkeit von Türen, Fenstern und Fensterläden aus.

Beispiel: einfarbige, sepiabraune Tür entsprechend Gestaltungskatalog

Beispiel: bereits eingebaute zweifarbige Türen

Abb. 27: Ausführungsvarianten - Farbigkeit von Türen in der Siedlung

Bestandssituation 12/2017 – Beispiel Am Anger 1 - 10

Neues Gestaltungsziel Farbigkeit – Beispiel Am Anger 1 - 10

Reihenhäuser Am Anger:
heller Putz; Fensterläden, Holzstützen, Türen: Sepiabraun

Doppelhäuser Am Anger:
heller Putz; Fensterläden, Holzstützen, Türen: Perlgrün

Bestandssituation 12/2017 – Beispiel Am Neuen Damm 13 - 18

Neues Gestaltungsziel Farbigkeit – Beispiel Am Neuen Damm 13 – 18
heller Putz; Fensterläden, Holzstützen: Laubgrün; Türen: Weiß

Bestandssituation 12/2017 – Beispiel Am Eiserhorstweg 1 - 4

Neues Gestaltungsziel Farbigkeit – Beispiel Am Eiserhorstweg 1 -4
Rötlicher Putz; Fensterläden, Türen, Holzstützen: Perlgrün

Abb. 28: Gestaltungsansätze Farbkonzept Siedlung „Am Anger“
Fotos: GRUPPE PLANWERK, kolorierte Zeichnungen auf Grundlage des Gestaltungskataloges (Zielzustand) 2003

Bauteile bzw. bauliche Details

Grundsätzlich bleiben die im Gestaltungskatalog formulierten Gestaltungsanforderungen an die verschiedenen Bauteile bestehen. Erhaltene Original-Bauteile sind wenn möglich zu sichern und zu qualifizieren, Neubauten sind entsprechend den denkmalpflegerischen Vorgaben herzustellen. Abgesehen von der bereits beschriebenen neuen Zielstellung für die Farbigkeit ergeben sich nach Abstimmung mit den Denkmalbehörden weitere Änderungen bzw. Anpassungen:

- Lt. Gestaltungskatalog sind Dachfenster nicht zulässig. Zahlreiche Eigentümer haben jedoch in den bauzeitlichen und ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäuden Dachflächenfenster eingebracht, um hier eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Im Sinne der Verbesserung der Wohnverhältnisse ist aus Sicht der Denkmalpflege der Einbau von **Dachflächenfenstern** in Nebengebäuden zulässig, sofern bestimmte bauliche Ausführungsdetails umgesetzt sowie bestimmte Abstände zum Haupthaus gewahrt werden. Der Einbau von Dachflächenfenstern im straßenseitig sichtbaren Dach des Haupthauses bleibt weiterhin untersagt.
- **Neue Fenster** sind in Holz herzustellen und in Teilung sowie Gliederung an das jeweilige ursprüngliche bauzeitliche Erscheinungsbild zu orientieren. Neue Fenster haben die aktuellen energetischen Anforderungen zu erfüllen.
- Die Frontseiten der **Gauben** sind oftmals in Holz verkleidet. Historische Fotos legen jedoch nahe, dass auch die Gauben-Frontseite ursprünglich verputzt war. Dies gilt es im Weiteren durch die Denkmalbehörde zu prüfen und ggf. als neuen Gestaltungsansatz zu definieren.
- **Vordächer** und **Windfänge** sind lt. Gestaltungskatalog in historischer oder in Anlehnung an historischer Ausführung zulässig. Abweichungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Zahlreiche Eigentümer haben aus Gründen des Wetterschutzes ihre Windfänge bauliche geschlossen oder sogar gänzlich aus Vorbau ausgebaut, was nicht den denkmalpflegerischen Zielsetzungen und Vorgaben entspricht. Seitens der Eigentümer wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens daher eine denkmalverträgliche bauliche Lösung für dieses Problem gewünscht. Die Denkmalbehörden werden hierzu Möglichkeiten prüfen und im Sinne des architektonisch-gestalterischen Zusammenhalts ggf. ein Leitdetail hierfür entwickeln.
- Lt. Gestaltungskatalog ist der **Gebäudesockel** zu verputzen (Kamm-Zementputz) und farblich (grau) abzusetzen.[25] Aus den Unterlagen der restauratorischen Farbuntersuchung sowie aus historischen Unterlagen (Fotos) geht jedoch hervor, dass der Sockel nicht farblich abgesetzt war. Nach Abstimmung mit den Denkmalbehörden sind daher im Sinne der bauzeitlichen Gestaltung die Sockelbereiche in Zukunft in derselben Farbgebung zu verputzen, wie die Fassade.
- Die Häuser mit Mansarddach Am Anger, Am Wall und Am Eiserhorstweg hatten bauzeitlich zwei Eingangstüren an ihrer Frontfassade. Zum Teil wurde eine der beiden Türen (zumeist die am Haupthaus) aus Wärmeschutzgründen sowie wegen grundrisslichen Änderungen zugemauert und durch ein Fenster ersetzt. Da Bestandsschutz besteht, wird eine Wiederherstellung der ursprünglichen Situation seitens der Denkmalpflege nicht eingefordert. Jedoch ist langfristig eine einheitliche bzw. **symmetrische Gestaltung der Fassadenöffnungen je Doppelhaus** anzustreben.

Prägende Bauten

Besonderes Augenmerk bei der Sanierung der Siedlung „Am Anger“ liegt auf der innerhalb der Siedlung besonders stadtraumwirksamen Bausubstanz. Dazu zählen zum einen die bisher völlig unsanierten aber weitgehend im Original erhaltenen **Mietshäuser** an der **Jänickendorfer Straße** 16 und 17 an der Eingangssituation zur Siedlung und zum anderen der sanierungsbedürftige **Torbogen** einschließlich der Torbogenbebauung als zentrales Gestaltelement der Siedlung „Am

[25] Vgl. Gestaltungskatalog Angersiedlung Luckenwalde, September 2003, S. 7

Anger“ im Sinne eines architektonisch-räumlichen Signets mit hohem Wiedererkennungswert. Alle drei Bauwerke haben eine **hohe Handlungspriorität.**

7.2.2 Energetischen Ertüchtigung der Bausubstanz

Die Stadt Luckenwalde verfolgt eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklungspolitik. Neben vielen anderen Themen, wie eine nachhaltige Verkehrsentwicklung, spielt hierbei selbstverständlich auch die energetische Ertüchtigung bzw. Sanierung von Bestandsgebäuden eine Rolle. Sie trägt einerseits zum Werterhalt des Bauwerks bzw. der Immobilie bei und birgt andererseits Energiesparpotenziale. Die energetische Sanierung von denkmalgeschützter Bausubstanz bedarf viel Feingefühl hinsichtlich der besonderen gesetzlichen, bauphysikalischen und gestalterischen Rahmenbedingungen. Standardlösungen sind hier nicht umsetzbar. Denkmalschutz und energetische Sanierung schließen sich dabei nicht gegenseitig aus, sondern sind Bestandteile des übergeordneten Ziels, Gebäude nachhaltig zu sanieren und zu betreiben.
Dementsprechend ist es auch Ziel der Stadt Luckenwalde sowie der Denkmalpflege, dass die Siedlungshäuser nachhaltig und wirtschaftlich genutzt werden (Senkung von Energieverbrauch und Betriebskosten), dass der Wohnkomfort verbessert und die wertvolle Bausubstanz gesichert und zukunftsfähig gemacht wird.

Eine detaillierte Beschreibung der umzusetzenden Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz der Siedlung „Am Anger“ ist nicht Bestandteil der vorliegenden Rahmenplanung. Jedoch sollen an dieser Stelle grundsätzliche, mit den Denkmalbehörden abgestimmte Aussagen getroffen werden.

Im Wesentlichen gibt es zwei Möglichkeiten der energetischen Ertüchtigung:
- Sanierung der Gebäudehülle und
- Erneuerung der Anlagentechnik.

Sanierung der Gebäudehülle

Bei der Sanierung der Gebäudehülle gilt es das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Siedlungshäuser, insbesondere der im öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fassaden, zu erhalten. Auf eine **Außendämmung** der Fassade ist aus Sicht der Denkmalpflege zu verzichten. Gründe hierfür sind v.a. die Kurzlebigkeit des denkmalpflegerisch geforderten, mineralischen Kammputzes auf der Dämmung[26], Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes v.a. durch tiefere Fensterlaibungen sowie ggf. Gefahr von Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk[27] und damit Schädigung der Bausubstanz.
Zudem haben die Fassadenflächen der Siedlungshäuser aufgrund ihrer Bauart (v.a. hohe, viel Dachflächen, Reihenhausbebauung etc.) einen verhältnismäßig geringen Flächenanteil, weswegen von einem nur mäßigen Wärmeverlust auszugehen ist. Viel wirksamer ist dagegen die **Dämmung des oberen Gebäudeabschlusses** (Dach oder obere Geschossdecke), denn ein Großteil der Wärme geht über ungedämmte Dachflächen verloren. Die Eingriffe in die Bausubstanz und der Eingriff in die Gestalt des Denkmals sind geringer als bei einer Fassadendämmung. Wie bei der Analyse des Sanierungsstandes beschrieben, haben zahlreiche Eigentümer ihrer Dächer bereits saniert und energetisch ertüchtigt. Die übrigen Dächer sind ebenfalls im Zuge der Sanierungsmaßnahme zu erneuern.
Auch **Fenster** und **Türen** sind als Bestandteil der Gebäudehülle energetisch relevant. Gleichzeig sind sie prägende Gestaltelemente der Fassade. Bauzeitliche Fenster und Türen gibt es in der Siedlung nur noch sehr wenige. Wenn vorhanden, sind diese wenn möglich zu erhalten und energetisch zu ertüchtigen (z.B. Erneuerung von Dichtungen, Einbau von Isolierverglasung). In den

[26] Schädigungen an Fassadenputz bei Häusern mit Außendämmung durch Eigentümer bestätigt.
[27] Massives Mauerwerk im Bestand (38 cm), z.T. zweischalig mit Luftschicht

meisten Fällen sind Nachbildungen entsprechend den Vorgaben der Denkmalpflege (Bauteilkatalog) einzubauen. Diese haben heutigen energetischen Ansprüchen zu genügen.
Ein weiterer Punkt ist die **Dämmung der Kellerdecke** bzw. **der Bodenplatte**, die neben energetischen Effekten v.a. für den Wohnkomfort von Bedeutung ist. Zu den kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen gehören auch u.a. die Dämmung von Heizleitungen, der Dachbodentreppe oder der Heizkörpernischen.

Erneuerung Anlagetechnik

Da Maßnahmen an der Gebäudehülle wegen des Erhalts der Bausubstanz eingeschränkt sind, kommt der **Erneuerung der Anlagentechnik** bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude eine besondere Bedeutung bei der Senkung des Energieverbrauchs und der Ressourcenschonung zu. Sie kann ohne große Eingriffe in die Gestalt und Substanz des Bauwerks ausgetauscht werden, meist sind keine besonderen denkmalpflegerischen Sonderlösungen nötig.
In der Siedlung „Am Anger“ wird lt. Bewohnerbefragung überwiegend mit (Erd-)Gas-Heizungen geheizt (Gasthermen / Brennwertkessel). Die meisten davon wurden nach der politischen Wende eingebaut bzw. erneuert. Es ist davon auszugehen, dass Alter, Zustand, Effizienz und Leistung der Anlagen je Gebäude unterschiedlich ausfallen und ggf. individuelle Lösungen zur Ertüchtigung notwendig sind. Erneuerbare Energien (Holzpelletöfen, Solarthermieanlagen oder Wärmepumpen) werden, mit einer Ausnahme, lt. Bewohnerbefragung nicht genutzt.
Grundsätzlich ist es im Rahmen der Sanierungsmaßnahme empfehlenswert, mit den Eigentümern über die energetische Ertüchtigung der Anlagetechnik in Hinblick auf eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung ihres Gebäudes ins Gespräch zu kommen und über Optimierungs- und Erneuerungsmöglichkeiten sowie ggf. Fördermöglichkeiten zu informieren. Themen, wie Bewertung der Effizienz und Lebensdauer der Bestandsanlage, Austausch von Anlagen, Einsatzmöglichkeiten alternativer Energieträger und Maßnahmenempfehlungen z.B. zur Optimierung der Heizungsregelung, sollten dabei aufgegriffen werden.

7.2.3 Gestaltungsansätze für die öffentlichen Räume und privaten Vorgärten

Wie bereits beschrieben, gliedert sich der öffentliche Raum in der Siedlung „Am Anger“ in vier verschiedene Raumsequenzen mit jeweils unterschiedlicher Charakteristik:

Abb. 29: Raumfolgen
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Da die Siedlungsstruktur sowie die Architektursprache zusammen mit diesen Raumfolgen eine gesamtkompositorische Einheit bilden, kommt der Gestaltung des öffentlichen Raums ebenfalls eine zentrale Bedeutung bei der Wiedergewinnung eines homogeneren Erscheinungsbildes der Siedlung zu. Dies umso mehr, da die Erneuerung „aus einer Hand“, d.h. durch die Stadt, zeitnah und als Gesamtmaßnahme umgesetzt werden kann – etwas, dass aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur, bei der denkmalgerechten Sanierung der Gebäudesubstanz kaum möglich sein wird. Von der Neugestaltung der Straßen, Plätze und Freiflächen sind somit am schnellsten Entwicklungsimpulse und eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Gestaltqualität zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wurden im Zuge der Städtebaulichen Rahmenplanung dezidierte Gestaltungsansätze für den öffentlichen Raum und die in öffentlichen Raum hineinwirkenden Vorgartenzonen erarbeitet und mit allen beteiligten Akteuren intensiv erörtert sowie abgestimmt. Berücksichtigt wurden dabei sowohl denkmalpflegerische und stadtgestalterische[28] als auch funktionale und verkehrliche Belange.

Verkehrskonzept für die Siedlung „Am Anger“

In der sehr introvertierten Siedlungsanlage gibt es fast ausschließlich nur Zielverkehr. Zulässig ist zurzeit Tempo 50. Im Sinne der Stärkung einer ruhigen Wohnlage wird für die gesamt Siedlung „Am Anger“ eine **flächendeckende Verkehrsberuhigung** angestrebt, d.h. die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen (maximal Tempo 10). Dies hat unmittelbar Auswirkungen auf die künftige Gestaltung von Vorplatz und Wohnstraßen, die im Sinne des ursprünglichen Siedlungscharakters eher einen Mischverkehrsflächencharakter mit flachen Borden und einheitlicherer Oberflächenbefestigung erhalten sollen. Bauliche Maßnahmen, wie Schwellen oder Aufpflasterungen, an den Siedlungszugängen, d.h. am Vorplatz sowie an der Straße Am Wall und Am Eiserhorstweg, sollen die Aufmerksamkeit erhöhen, zu schnelles Einfahren in die verkehrsberuhigten Siedlungsstraßen verhindern und die Siedlung auch verkehrlich als eine geschlossene Einheit kennzeichnen. (siehe Plankarte 13)
Für die innerörtliche Verbindungsstraße Zum Freibad, die südlich entlang der Siedlung verläuft, ist eine Geschwindigkeitsreduzierung von Tempo 50 auf Tempo 30 zu prüfen.

Abb. 30: Geschwindigkeitskonzept
Darstellung GRUPPE PLANWERK

[28] Das Gartendenkmalpflegerische Gutachten von 1996 bildet hierbei eine wesentliche Grundlage.

Vorplatz Jänickendorfer Straße – Optimierung der Bestandssituation

Wie bereits beschrieben, wurde der Vorplatz an der Jänickendorfer in den 1950er Jahren als „Entrée“ in die Siedlung aufwendig mit Großsteinpflaster in der Fahrbahn und Mosaik in den Gehwegen gestaltet. Prägend ist zudem der Baumbestand mit den z.T. noch bauzeitlichen, mittlerweile großkronigen Linden.

Aufgrund der überdimensionierten Verkehrsfläche und der damit verbundenen weiten Querungslängen für Fußgänger sowie aufgrund mittlerweile schadhafter Oberflächen und hoher Borde ist jedoch die Barrierefreiheit im gesamten Platzbereich nicht gegeben. Auch die Beleuchtung hat keine Gestaltqualität (DDR-Verkehrsaufsatzleuchte auf Betonmast) und wird der städtebaulichen Bedeutung des Platzes nicht gerecht. Zudem wird der Platz oftmals als Abstellplatz für LKW genutzt, was durch die Anwohner als störend empfunden wird.

In enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden, der Stadt und den Bewohnern ist es gemeinsames Ziel, den **großzügigen Platzcharakter** zu erhalten und die Platzfläche **multifunktional nutzbar** machen, z.B. für Veranstaltungen, Markt etc.. Dabei soll der Platz nicht grundsätzlich neu gestaltet, sondern die bestehende Situation aufgewertet bzw. optimieren werden. Das heißt die bestehenden Bordlagen sollen erhalten bleiben, jedoch durch flache Borde im Sinne der Barrierefreiheit im gesamten Platzbereich ersetzt werden. Zudem ist vorgesehen, den Gehweg an der Jänickendorfer Straße entlang des Platzbereichs zu verlängern und im südlichen Abschnitt lediglich eine Überfahrt für den Kfz-Verkehr herzustellen mit dem Ziel, einerseits den Gehkomfort für den Fußverkehr (Barrierefreiheit) zu verbessern und andererseits den Platzbereich verkehrlich zu beruhigen und räumlich-funktional neu zu fassen. Die Oberflächen sind unter Wiederverwendung des Altpflasters zu erneuern bzw. auszubessern. Der Baumbestand ist zu erhalten und vor der Jänickendorfer Straße 16 um eine dritte Linde entsprechend der ursprünglichen Gestaltung zu ergänzen. Die Beleuchtung ist zu erneuern und sollte gestalterisch hochwertiger sein. Da der gesamte Platzbereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll, sind Stellplätze im Platzbereich, z.B. vor den Mehrfamilienhäusern, bedarfsgerecht zu kennzeichnen – v.a. in Hinblick auf die Sanierung und Wiedervermietung beider Häuser.

Da der Platz den städtebaulichen Auftakt in die Siedlung „Am Anger“ bildet, böte es sich außerdem an, hier über die Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte der Siedlung zu informieren, z.B. mittels einer **Info-Stele** oder Ähnlichem in Verbindung zu den Planungen im Bauhausjahr 2019. In diesem Zusammenhang wäre es auch wünschenswert, für den bisher namenlosen Platz einen passenden Namen unter Einbindung der Bewohner der Siedlung zu finden.

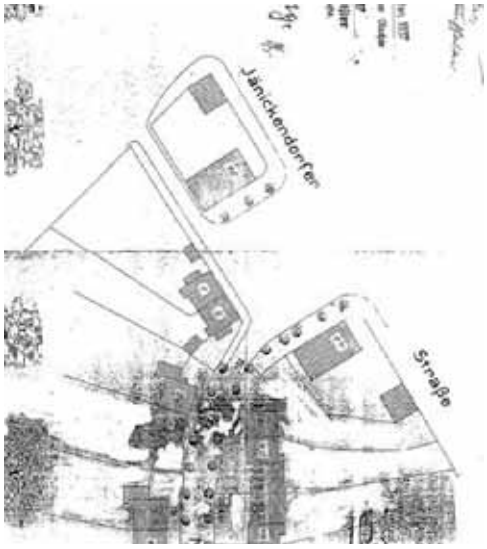


Abb. 31: Ausschnitt Lageplan Vorplatz, 1936
Quelle: Kreisarchiv Luckenwalde

Abb. 32: Konzeptplan Vorplatz
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Einheitlichere Vorgartengestaltung nach bauzeitlichem Vorbild

Die privaten Vorgärten sind als der Öffentlichkeit zugewandte Schmuck- und Repräsentationsbereiche konzipiert und bilden den seitlichen Rahmen für den Straßenraum. Sie fassen die vor- und zurückspringenden, unterschiedlich hohen und durch verschiedene Dachformen in Erscheinung tretenden Baugruppen zur Straße hin als räumliche und gestalterische Einheit zusammen. Damit kommt der Gestaltung der Vorgärten und ihre Einfriedungen eine wichtige Rolle bei der Wiedergewinnung einer einheitlicheren und damit charakteristischen Siedlungsgestalt zu.

Aufgrund des uneinheitliches Erscheinungsbildes der Vorgartenzonen, des diffusen Formen- und Materialgemischs und der Überformung der ursprünglichen gartenlandschaftlichen Gestaltsprache ist die gestalterische Geschlossenheit der Siedlung und die räumlich verbindende Wirkung der Vorgärten verloren gegangen. Hinzu kommt, dass die vorfindliche Bepflanzung zum Teil Sichtachsen stört und den Blick auf die Fassaden der denkmalgeschützten Bebauung verstellt.

Ziel ist daher die **Wiederherstellung einer homogeneren Vorgartengestaltung** (Maxime: „Vielfalt in der Einheit“) in Anlehnung an das ursprüngliche Erscheinungsbild unter Verwendung standort- bzw. siedlungstypischer Materialien und Pflanzen (blühende Büsche, wie Hortensien, Obstbäume und Stauden; keine Steingärten oder Koniferen). Auch die Oberflächengestaltung der Zuwegungen und Auffahrten sollte einheitlich erfolgen (Sandfarben), wobei auf das Pflastern größerer Flächen zugunsten grüner bzw. unbefestigter Vorgärten zu verzichten ist. Entsprechende Materialmuster sind durch die Denkmalbehörden zu erstellen und den Eigentümern zu Verfügung zu stellen.

Von besonderer Priorität in Bezug auf die Gestaltung der privaten Vorgärten sind die Einfriedungen, die den öffentlichen Straßenraum räumlich und gestalterisch fassen. In Anlehnung an die bauzeitliche Gestaltung sind die Einfriedungen Am Neuen Damm als Holz-Staketenzaun (aus langlebigen, pflegearmen Lärchenholz) und Am Anger sowie Am Wall / Am Eiserhorstweg als 0,5m hohe Hecken auszuführen. Ein entsprechendes Bauteilmuster für den Holzzaun ist ebenfalls durch die Denkmalbehörden zu erarbeiten.

Abb. 33: **Vorgartenzonen im Vergleich: Am Neuen Damm 1930er Jahre und 2017**
Quelle historisches Foto: Kreisheimatmuseum Luckenwalde, Reproduktion Stadtverwaltung Luckenwalde

Abb. 34: Vorgartenzonen im Vergleich: Am Anger 1940er Jahre und 2017
Quelle historisches Foto: Ide, Christina

Am Neuen Damm – Umfassende Sanierung des Straßenraums

Die geschwungene Straße Am Neuen Damm war als Straße mit vorstädtischem Charakter konzipiert, die den Blick durch den Torbogen zur Freifläche Am Anger öffnet. Ursprünglich waren Fahrbahn und Gehwege unbefestigt und durch einen Bord voneinander getrennt, entlang der Straße gab es eine Lindenallee. Die Vorgärten waren mit Holzstaketenzäunen eingefasst.

Die heute asphaltierte Fahrbahn sowie die beidseits mit Betonsteinplatten gepflasterten Gehwege weisen erhebliche Zustandsmängel auf. Zudem funktioniert die Regenentwässerung nur bedingt, die stadttechnische Infrastruktur ist in Teilen zu erneuern und auch die Beleuchtung ist gestalterisch sowie funktional (Blendeffekt) problematisch. Vor diesem Hintergrund wird eine **umfassende Sanierung** der Straße Am Neuen Damm unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Gestaltung angestrebt. Dementsprechend soll die bestehende Straßengliederung Gehweg – Fahrbahn – Gehweg erhalten bleiben. Da für alle Siedlungsstraßen die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist, erfolgt auch hier der Einbau von flachen Borden. In Anlehnung an das ursprüngliche Erscheinungsbild wird ein hell eingefärbter Asphalt sowohl für die Fahrbahn als auch die Gehwege favorisiert, wobei die Rinnen aus Reihensteinpflaster (Naturstein) ausgebildet werden sollen, um Fahrbahn und Gehweg gestalterisch voneinander abzuheben. Das Original-Mosaikpflaster am Torbogen ist diesem Zusammenhang zu erhalten bzw. zu erneuern. Trotz des schmalen Straßenquerschnitts von 9,4 m soll eine Baumallee unter Berücksichtigung der Einfahrten wieder hergestellt werden. Aufgrund des schnellen Wachstums und Größe von Linden sowie der Honigtaubildung wird von einer Wiederverwendung dieser Baumart abgesehen. Stattdessen wird die Pflanzung von kleinwüchsigeren und standorttypischen Baumarten, wie Zierobstbäume, Feldahorn, Rotdorn oder Eberesche, empfohlen.

Wie bereits beschrieben, sind auch die Einfriedungen der Vorgärten nach bauzeitlichem Vorbild mit Holzstaketenzäunen als Straßenraum strukturierende und städtebaulich verbindende Elemente wiederherzustellen.

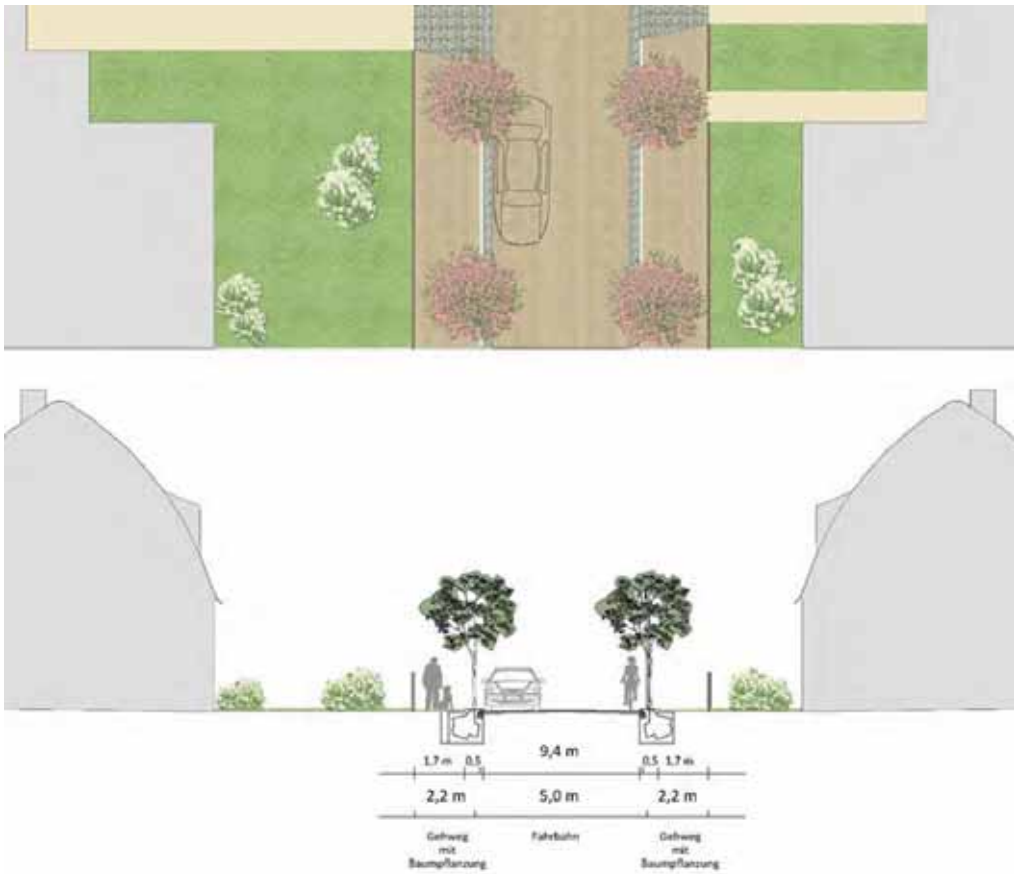


Abb. 35: Gestaltungsansatz Sanierung Straße Am Neuen Damm (Draufsicht / Schnitt)
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Abb. 36: Visualisierung Neugestaltung Straße Am Neuen Damm
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Am Anger - Umfassende Sanierung des Straßenraums und Aufwertung der Freifläche

Der grüne Anger mit dem einst hier befindlichen Teich war und ist das städtebauliche Zentrum der introvertierten Siedlungslage, der als Ort der Erholung, des Zusammenkommens und des Spielens diente, wie alte Fotographien eindrucksvoll zeigen. Diese zeigen auch, dass der Anger ursprünglich durch Baumgruppen aus Birken und Weiden geprägt und die mit Hecken eingefassten Vorgärten vor allem mit Obstbäumen und weißblühenden Büschen bepflanzt waren. Der umlaufende Weg war bis in die 1970er Jahre hinein unbefestigt und ungegliedert. Dieses harmonische Bild ist im Laufe der Zeit verloren gegangen. Heute ist die „Ringstraße“ mit ihrer asphaltierten Fahrbahn und den schmalen Gehweg aus Betonsteinplatten in die Jahre gekommen und z.T. schadhaft, Pkw parken „wild“ am Rand der Grünfläche und dem grünen Anger fehlt es an Transparenz und Gestaltqualität, v.a. durch nicht standorttypische Nadelgehölze und fehlende Nutzungs- bzw. Aufenthaltsangebote. Auch die schmale Vorgartenzone ist zum Teil gänzlich überformt – es fehlt an einheitlichen Einfriedungen und einer homogeneren Gestaltungsprache.
Auch für den Anger wurde in intensiver Abstimmung mit den Denkmalbehörden, der Stadt und den Bewohner das Ziel definiert, in Orientierung an die ursprüngliche Gestaltung und unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen den Straßenraum umfassend zu sanieren und die Freifläche teilräumlich aufzuwerten. Dabei stehen einerseits die Sicherung des dörflichen und ruhigen Charakters der Gesamtanlage und andererseits die **Wiederbelebung des Angers** als sozialräumlichen bzw. gemeinschaftlichen Mittelpunkt der Siedlung und ihrer Bewohner im Vordergrund.
Konkret heißt das, dass die „Ringstraße“ wieder als **Mischverkehrsfläche** hergestellt werden soll, also eine einheitliche Flächengestaltung ohne gesonderten Gehweg erhalten soll. Das entspricht gestalterisch und funktional auch der angestrebten Ausweisung als verkehrsberuhigten Bereich. Die Einbahnstraßenregelung bleibt unverändert. Ebenso wie in der Straße Am Neuen Damm ist auch für die „Ringstraße“ hell eingefärbter Asphalt mit einer Rinne in Reihensteinpflaster vorgesehen. Stellplatzflächen für Pkw sind zu kennzeichnen und zur Freifläche hin anzuordnen, um die Blick auf die denkmalgeschützten Fassaden frei zu halten. (siehe Abb. 37) Anzahl und konkrete Anordnung bzw. Lage der Stellplatzflächen ist in Hinblick auf die Bedarfe bei den weiteren vertiefenden Planungen zu bestimmen. Ziel ist es auch, wie bereits oben beschrieben,

die Vorgartenzonen entlang der „Ringstraße“ einheitlicher zu gestalten. Dabei kommt der Wiederherstellung von Straßenraum fassenden Heckenpflanzungen eine übergeordnete Bedeutung zu.
Ebenso wie bei der Straße Am Neuen Damm ist auch die technische Infrastruktur, ganz konkret die z.T. noch bauzeitlichen Trink- und Abwasserleitungen zu erneuern. Vor allem im nordöstlichen Angerbereich ergibt sich ein besonderer Handlungs- und Neustrukturierungsbedarf hinsichtlich der Abwasserentsorgung. Diese nicht fachgerecht verbauten Leitungen befinden sich nämlich zurzeit auf rückwärtigen, privaten Grundstücksflächen. Damit sind sie weder rechtlich gesichert noch für den Betreiber (NUWAB) zugänglich. Umsetzungsfähige Lösungen zur Erneuerung und Neustrukturierung der Abwasserinfrastruktur sind im Rahmen eines Abwasserkonzeptes unter Einbindung der betroffenen Eigentümer zu erarbeiten und im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung mitzudenken.

Die teilräumliche Aufwertung der Anger-Grünfläche sieht ein Auslichten des Baumbestandes (v.a. Entfernung von störenden Nadelgehölzen) sowie die Ergänzungen von standorttypischen Baumarten (v.a. von Weiden und Birken) vor. Die Integration neuer Nutzungsangebote (z.B. von Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten oder ggf. von Spiel- und Aktivitätsgeräten für alle Generationen) ist im Zuge der weiterführenden Planung zusammen mit der Bewohnerschaft und unter Einbindung der Denkmalbehörde abzustimmen bzw. zu konkretisieren.
Die Wiederherstellung der einst stadtraumprägenden Wasserfläche am Anger wurde im Rahmen der Städtebaulichen Rahmenplanung intensiv und auch kontrovers diskutiert. Es gibt Befürworter die bauzeitliche Situation wieder herzustellen, und es gibt Kritiker, für die die Nachteile (Kosten für Herstellung und Pflege, Müll, Mücken, ggf. steigendes Grundwasser) überwiegen. Die Herstellung eines Teiches als eigenständiges technisches Bauwerk (z.B. als Regenrückhaltebecken) ist grundsätzlich möglich. Hierfür wären im Zuge der weiteren Planungen verschiedene vertiefende Gutachten, u.a. zu Hydrologie und Bodenzusammensetzung, zu erstellen. Unabhängig davon ist dem Hinweis alt eingesessener Bewohner nachzugehen, dass im Bereich des ehemaligen Teiches Müll verklappt worden sei.

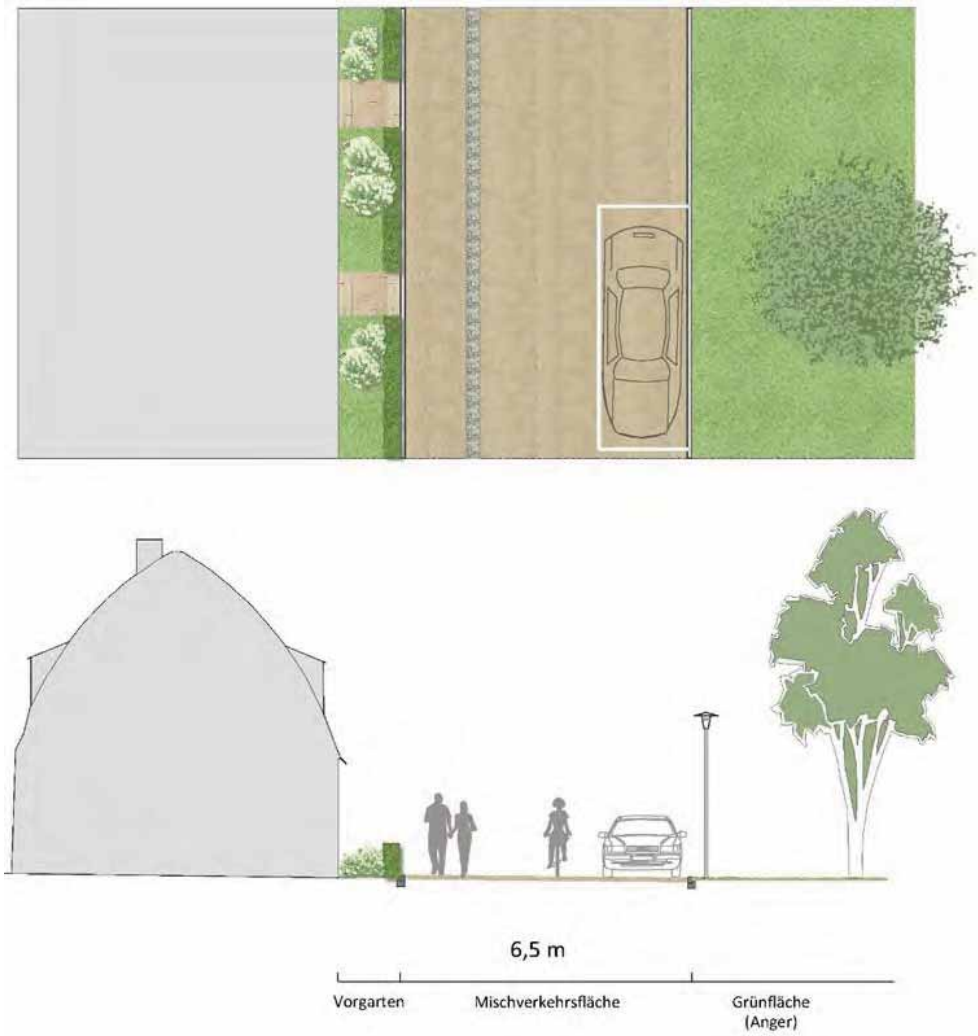


Abb. 37: Gestaltungsansatz Sanierung „Ringstraße“ Am Anger (Draufsicht / Schnitt)
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Am Wall und Am Eiserhorstweg – Sanierung des Straßenraums

Sowohl die Straße Am Wall als auch die Straße Am Eiserhorstweg waren ursprünglich als Wege in die Landschaft konzipiert, da sie zur Entstehungszeit direkt in den damals noch unbesiedelten Landschaftraum um Luckenwalde führten. Dementsprechend waren sie auch unbefestigte Wegeflächen, die von schmalen blühenden Vorgärten mit Heckenpflanzungen oder Holzstaketenzäunen gesäumt waren.

Heute sind die ca. 4 m breiten Straßen z.T. geschottert oder asphaltiert und weisen teils erhebliche Zustands- und Funktionsmängel auf, denn die Oberflächen sind schadhaft und die Regenentwässerung funktioniert nur unzureichend. Auch die Vorgartenzonen haben, ähnlich wie in der übrigen Siedlung, ihren ursprünglichen verbindenden Gestaltcharakter verloren.

Ziel ist es daher auch hier, den Straßenraum unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen (v.a. Barrierefreiheit, Entwässerung, Vermeidung von Geschwindigkeitsüberschreitungen) zu sanieren und dabei **den ländlichen Wegecharakter** zu bewahren. Hierzu sollen beide Straßenräume - wie bisher auch als Mischverkehrsflächen - mit einem einheitlichen Oberflächenbelag (hell eingefärbter Asphalt) analog zur Gestaltung der anderen Straßen in der Siedlung befestigten werden. In der weiteren Planung ist dabei zu prüfen, ob die Straße auch weiterhin über beidseits extensiv begrünte Streifen (z.B. Schotterrasen) entwässert werden kann oder ob hier Leitungen zur Regenentwässerung einzubringen sind.

Ebenso wie in den anderen Siedlungsbereichen sind auch hier die Vorgartenzonen entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben als stadtraumbildende Elemente harmonischer zu gestalten.

7.2.4 Entwicklung der Siedlungsstruktur

Luckenwalde hat in den letzten Jahren eine positive Stadtentwicklung vollzogen. Der Druck aus dem Metropolraum nach attraktiven Grundstücken und Wohnungsangeboten ist deutlich spürbar. Es ist daher davon auszugehen, dass das Interesse an Nachverdichtung in attraktiven Wohnlagen, wie der Siedlung „Am Anger“, zunehmen wird. Grundsätzlich steht aus Sicht der Stadt sowie der Denkmalbehörden einer weiteren Wohnbauentwicklung an den Siedlungsrändern nichts entgegen. Zwar sollte der ursprüngliche Leitgedanke der Siedlung - Gartenland für Subsistenzwirtschaft zur Verfügung zu stellen – in Hinblick auf Nachhaltigkeit beibehalten werden, gleichzeitig ist der Wunsch einiger Eigentümer nachvollziehbar, große Grundstücke zu teilen und zu veräußern.[29] Die Schaffung neuer Wohnbauflächen für Selbstnutzer wird daher unter bestimmten Bedingungen begrüßt.
Eine weitere bauliche Entwicklung an den Siedlungsrändern hat jedoch, wie bereits in den Sanierungszielen formuliert, unter Beachtung der gebietstypischen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen zu erfolgen. Konkret heißt das, dass die zumeist sehr langgezogenen (Garten-)Grundstücke zwar geteilt und bebaut werden können, eine Zusammenlegung von (geteilten) Grundstücken sollte jedoch nicht möglich sein, um den Siedlungsgrundriss bzw. die Parzellenstruktur behutsam und in der ihr eigenen Logik weiter zu entwickeln (siehe nachfolgende Prinzip-Skizze).

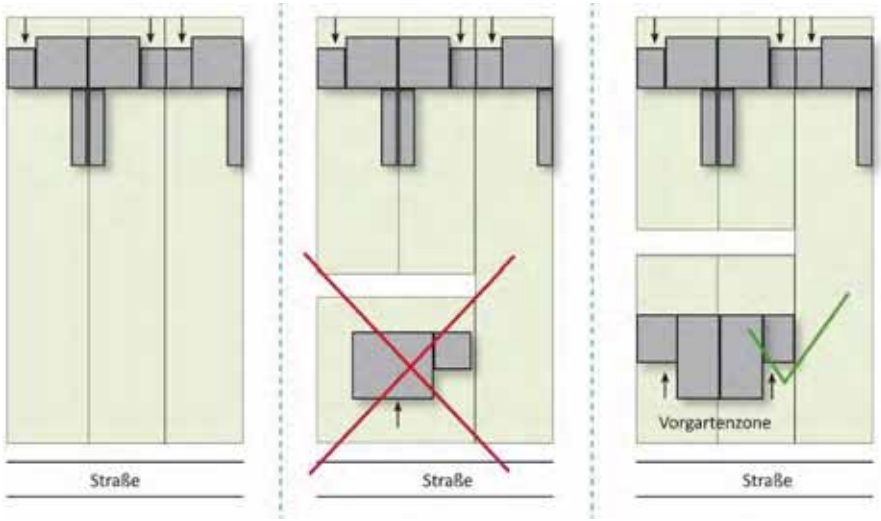


Abb. 38: Prinzip-Skizze Nachverdichtung an den Siedlungsrändern (Elsthaler und Jänickendorfer Straße)
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Aufgrund der geringen Grundstücksbreiten und der einzuhaltenden Abstandsflächen ist daher bis auf wenige Ausnahmen (Grundstücke am Meisterweg) nur eine Doppel- oder ggf. Reihenhausbebauung möglich. Diese sollte insbesondere an der Jänickendorfer Straße die bereits bestehende Bauflucht (rd. 10 m Vorgartenzone) aufnehmen und eine klare bauliche Kante mit einer großzügigen, begrünten Vorgartenzone ausbilden. Eine mögliche Neubebauung sollte zudem die Architektursprache bzw. die wesentlichen Gestaltelemente der Siedlung „Am Anger“ wiederaufnehmen und ggf. modern interpretieren. Dies betrifft insbesondere die Dachform (Spitzbogentonnendach oder Mansarddach) sowie die Fassadenöffnungen und -gliederung (Fenster, Türen) zum öffentlichen Straßenraum hin.
Zudem erfolgt die (Kfz-)Erschließung der meisten Grundstücke im denkmalgeschützten Siedlungsbereich - außer Am Neuen Damm - über die rückwärtigen Grundstückszufahrten. Bei einer

[29] In den Fragebögen gaben insgesamt drei Eigentümer an, dass sie sich eine Grundstücksteilung bzw. -veräußerung vorstellen können bzw. beabsichtigen.

Neubebauung des bisherigen hinteren „Gartenlandes“ wären die vorderen Grundstücke dann nur über die straßenseitigen Hauseingänge erschlossen, d.h. private Stellplatzflächen und direkte Zugänglichkeit zum Garten wären nicht mehr gegeben. Dies führt zu deutlichen Nutzungseinschränkungen. Beispiel hierfür sind die Grundstücke Am Anger 24 / Jänickendorfer Straße 28. In Hinblick auf eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung ist solchen Entwicklungen entgegen zu wirken, d.h. die Erschließung (Kfz, Medien, Müll) ist vorzugsweise über eine öffentliche Stichstraße oder ein Wegerecht zu sichern.
Um Fehlentwicklungen bei einer möglichen Nachverdichtung zu vermeiden sowie die Erschließung und oben formulierten baulichen und gestalterischen Anforderungen im Sinne der Sanierungsziele zu sichern, reichen die rechtlichen Vorgaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB[30] nicht aus. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine geordnete bauliche Entwicklung ist daher zu empfehlen.
Mit der Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt sich zudem die Möglichkeit einer weiteren Einflussnahme durch die Gemeinde, denn in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bedürfen u.a. Vorhaben zur Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen (gem. §144 Abs. 1, Pkt. 1 BauGB → §29 (1) BauGB) sowie Grundstücksteilungen (gemäß §144 Abs. 2 Pkt. 5 BauGB) einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

8. Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

8.1 Strategien

Damit das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz sowie die Sanierungsmittel effektiv und zielführend eingesetzt werden können, empfiehlt es sich folgende strategische Leitlinien zu beachten:

- **Fachübergreifende Zusammenarbeit** - Die denkmalgerechte und zukunftsfähige Entwicklung der Siedlung ist eine fachübergreifende Aufgabe. Dementsprechend sind neben den Denkmalschutzbehörden verschiedene Fachbereiche zu aktivieren und zu beteiligen.
- **Beteiligung und Beratung** - Die vielen einzelnen Eigentümer in der Siedlung sind zentrale Akteure für die künftige Siedlungsentwicklung und für die Wiederherstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes. Ihre kontinuierliche Einbindung ist ebenso wichtig, wie transparente Planung und deren Beratung bei Fragen des Denkmalschutzes sowie der Umsetzung und Förderung von Maßnahmen im Rahmen der Sanierung.
- **Bündelung von Maßnahmen** - In Zusammenhang mit der engen Einbindung der Eigentümer ist zu prüfen, inwiefern Einzelmaßnahmen an Gebäuden und privaten Vorgärten ggf. gebündelt umgesetzt werden können, um einerseits administrativen als auch finanziellen Aufwand zu minimieren und andererseits einheitliche bauliche Standards zu erreichen („aus einem Guss“).
- **Referenzhäuser und Initialprojekt** – In der gesamten denkmalgeschützten Siedlung gibt es bisher keine Doppel- bzw. Reihenhäuser, die vollständig denkmalgerecht saniert wurden und ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Um einerseits die potenzielle Stadtbildqualität eines harmonischen gestalteten Gebäude-Ensembles herauszustellen

[30] Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

und andererseits denkmalgerecht sanierte bzw. wiederhergestellte Bauteile beispielgebend aufzuzeigen, ist eine denkmalgerechte Sanierung des äußeren Erscheinungsbildes von sogenannten „Referenzhäusern“ anzustreben. Hierfür sollte, nach Abstimmungen mit interessierten Eigentümern, je Haustyp[31] ein Wohnhaus (beide Haushälften!) ausgewählt werden. Eine besondere Förderung der „Referenzhäuser“ ist zu prüfen.

Zum Auftakt der Sanierung der Siedlung „Am Anger“ ist die zügige Umsetzung eines identitätsstiftenden „Initialprojektes“ anzustreben. Hierfür böte sich die denkmalgerechte Sanierung des siedlungs- und stadtbildprägenden Torbogens an.

- **Sanierungsträger** - Aufgrund der notwendigen Betreuung und Unterstützung der Einzeleigentümer, des Abstimmungsaufwandes zwischen Stadt und Denkmalbehörden und administrativer Aufgaben (Fördermittelbeantragung, Abrechnung usw.) ist die Unterstützung durch einen Sanierungsträger zu empfehlen. Die Stadt Luckenwalde hat bereits einen Sanierungsträger, der diese Aufgaben übernehmen könnte.
- **Förderung Zusammenhalt und baukulturellen Wertschätzung** - Neben der Umsetzung städtebaulicher und baulicher Maßnahmen sind auch Maßnahmen vorzusehen, die einerseits den gebietlichen Zusammenhalt fördern und anderseits vor allem die Bedeutung der Siedlung als Zeugnis der Moderne unterstreichen und nach Außen vermitteln.

[31] Typ Reihenhaus Am Anger, Typ Doppelhaus mit Mansarddach z.B. Am Eiserhorstweg, Typ Doppelhaus mit Spitzbogentonnendach Am Neuen Damm

8.2 Handlungsfelder

Entsprechend der herausgearbeiteten Handlungsbedarfe, Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele ergeben sich für das integrierte Maßnahmenkonzept zur Aufwertung der Siedlung „Am Anger“ drei Handlungsfelder:

- Handlungsfeld I - denkmalgerechte Sanierung und Erneuerung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Handlungsfeld II - Aufwertung und Erneuerung des öffentlichen Raums
- Handlungsfeld III - Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

8.3 Maßnahmenübersicht

Die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Maßnahmen, abgeleitet aus der vorangegangenen Analyse der Handlungsbedarfe und -schwerpunkte, dem INSEK sowie den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens, sollen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme und v.a. mittels der Förderung durch das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in den nächsten Jahren umgesetzt werden.
Die Maßnahmen werden nach den Maßnahmenbereichen der sogenannten B-Liste der Städtebauförderrichtlinie des Landes Brandenburg aufgelistet und priorisiert sowie in der Plankarte 15, sofern möglich, verortet:

Maßnahme Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Zeitraum	Zuständigkeit	Priorität	Gesamtkosten in €
	B1 – Vorbereitung der Gesamtmaßnahme				**340.160 €**
B 1.1	Denkmalpflegerisches Zielkonzept „light“	kurzfristig	Denkmalbehörden	hoch	
B 1.2	Vermessung der öffentlichen Straßen- und Plätze	kurzfristig	Stadt Luckenwalde	hoch	
B 1.3	Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Neugestaltung des öffentlichen Raums	kurzfristig	Stadt Luckenwalde mit Denkmalbehörden	hoch	
B 1.4	Erstellung verschiedener Fachgutachten, v.a.: · Konzept zur schmutzwassertechnischen Erschließung, insbesondere im Bereich des Angers · Altlastenuntersuchung · Bodengutachten · Regenentwässerung · Baumgutachten	kurzfristig	Stadt Luckenwalde, NUWAB	hoch	
B 1.5	Machbarkeitsstudie zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens Am Anger	kurzfristig	Stadt Luckenwalde		
B 1.6	Farb- und Materialuntersuchung von Originalputz	kurzfristig	Untere Denkmalschutzbehörde	hoch	
B 1.7	Bebauungsplanverfahren	mittelfristig	Stadt Luckenwalde		
	B2 – Begleitung der Gesamtmaßnahme				**552.760 €**
B 2.1	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	fortführend	Stadt Luckenwalde	hoch	127.560 €
B 2.2	Gebietsbetreuung	fortführend	Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger	hoch	425.200 €

	B3 – Baumaßnahmen				**4.755.000 €** (1.303.000 €)
B 3.1	*Initialprojekt* **Sanierung Torbogen**	kurzfristig	Stadt Luckenwalde	hoch	10.000 €
B 3.2	Sanierung Jänickendorfer Straße 16	mittelfristig	Privat	hoch	1,3 Mio. € (260.000 €)
B 3.3	Sanierung Jänickendorfer Straße 17	mittelfristig	Privat	hoch	1,3 Mio. € (260.000 €)
B 3.4	Sanierung Am Anger 19		Privat		240.000 € (48.000 €)
B 3.5	Sanierung Am Anger 30		Privat		200.000 € (40.000 €)
B 3.6	Weitere Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden		Privat		1,7 Mio. € (680.000 €)
B 3.7	Info-Stele / Infotafel	kurzfristig	Stadt Luckenwalde		5.000 €
	B4 – Ordnungsmaßnahmen				**100.000 €**
B 4.1	Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen		Privat		20.000 €
B 4.2	Grunderwerb für Neuordnung		Stadt Luckenwalde		80.000 €
	B5 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen				**2.852.000 €**
B 5.1	Optimierung / Anpassung Vorplatz Jänickendorfer Straße	langfristig	Stadt Luckenwalde		515.000 €
B 5.2	Umfassende Sanierung Am Neuen Damm	kurzfristig	Stadt Luckenwalde	hoch	595.000 €
B 5.3	umfassende Sanierung Ringstraße Am Anger	kurzfristig	Stadt Luckenwalde	hoch	825.000 €
B 5.4	Freiflächengestaltung Am Anger	mittelfristig	Stadt Luckenwalde		167.000 €
B 5.5	Straßensanierung Am Eiserhorstweg	mittelfristig	Stadt Luckenwalde	hoch	110.000 €
B 5.6	Straßensanierung Am Wall	mittelfristig	Stadt Luckenwalde	hoch	125.000 €
B 5.7	Straßensanierung Meisterweg	langfristig	Stadt Luckenwalde		465.000 €
B 5.8	Vorgartengestaltungen (Einfriedungen)	kurzfristig	Privat		50.000 €
B 5.9	Erneuerung der technischen Infrastruktur		u.a. NUWAB	hoch	

8.4 Maßnahmen-Steckbriefe

Handlungsfeld I - denkmalgerechte Sanierung und Erneuerung der denkmalgeschützten Bausubstanz

B 1.1 Denkmalpflegerisches Zielkonzept

Erarbeitung eines denkmalpflegerischen Zielkonzeptes mit Bauteilkatalog, Pflanzliste und Aussagen / Ansichten zum angestrebten Zielzustand der denkmalgeschützten Gebäude in Bezug auf die prägenden Gestaltungsdetails (v.a. Fenster, Türen, Fensterläden, Dach, Dachdetails, Fassade etc.) einhergehend mit einer konsequenten Umsetzung bzw. Ahndung von Fehlentwicklungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde

Ziele	• Wiederherstellung und Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der denkmalgeschützten Bausubstanz • Fortführung einer geordneten Entwicklung und Vermeidung von Fehlentwicklungen • Schaffen einer rechtssicheren, transparenten Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die Denkmalbehörden bzw. die Stadt
Träger	Denkmalbehörden
Beteiligte	Stadt Luckenwalde
Priorität	**hoch**
Indikatoren zur Evaluation	• Umsetzung der Sanierungsziele, v.a. denkmalgerechte Sanierung der Bausubtanz und Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung

B 1.7 Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Luckenwalde möchte in Abstimmung mit den Denkmalbehörden die baurechtlich nach § 34 BauGB mögliche Nachverdichtung an den Siedlungsrändern geordnet steuern. Hierfür wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, insbesondere an der Jänickendorfer Straße und der Elsthaler Straße, angestrebt.

Ziele	• Sicherung der siedlungsstrukturellen und stadtgestalterischen Besonderheiten • Behutsame Weiterentwicklung der Siedlung und Stärkung der Wohnfunktion
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, weitere TÖB
Indikatoren zur Evaluation	• Nachverdichtungsprozess und Qualität der Bebauung

B 3.1 Initialprojekt Sanierung Torbogen

Denkmalgerechte Sanierung des denkmalgeschützten Torbogens (Putz, Dachdeckung, Laterne) als prägendes Gestaltelement und Point de Vue zum Anger sowie als **Initialprojekt** für die Sanierung der Siedlung. Wiederinbetriebnahme der Original-Laterne.

Ziele	• Städtebauliche / architektonische Aufwertung des Torbogens als prägendes Gestaltelement • Herstellung eines Anschauungsobjektes für die denkmalgerechte Sanierung des Putzes in Farbe, Materialität und Ausführung
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger
Priorität	**hoch**
Indikatoren zur Evaluation	• Resonanz der Bewohner • Nachahmer-Effekte

B 3.2 Sanierung Jänickendorfer Straße 16	
Denkmalgerechte Sanierung (Außenhülle) des denkmalgeschützten, unsanierten und größtenteils im Original erhaltenen Mehrfamilienhauses an der Jänickendorfer Straße 16 an der städtebaulich bedeutsamen, platzartigen Eingangssituation in die Siedlung „Am Anger“, energetische Ertüchtigung des Gebäudes (u.a. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Erneuerung Heizanlage), Instandsetzung der bauzeitlichen (denkmalgeschützten ?) Nebengebäude. Wiedernutzung als Mietshaus.	
Ziele	• Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz / Sicherung und Erneuerung der originalen Bauteile • Städtebauliche / architektonische Aufwertung der Eingangssituation in die Siedlung • Leerstandsbeseitigung und Schaffung attraktiven Wohnraums • Verbesserung Wärmeschutz (Klimaschutz)
Träger	Privater Eigentümer
Beteiligte	Denkmalbehörden, Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger
Priorität	**hoch**
Indikatoren zur Evaluation	• Neues Wohnungsangebot • Einwohnerzuwachs

B 3.3 Sanierung Jänickendorfer Straße 17	
Denkmalgerechte Sanierung (Außenhülle) des denkmalgeschützten, unsanierten und größtenteils im Original erhaltenen Mehrfamilienhauses an der Jänickendorfer Straße 17 an der städtebaulich bedeutsamen, platzartigen Eingangssituation in die Siedlung „Am Anger“, energetische Ertüchtigung des Gebäudes (u.a. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Erneuerung Heizanlage), Instandsetzung der bauzeitlichen (denkmalgeschützten ?) Nebengebäude. Wiedernutzung als Mietshaus.	
Ziele	• Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz / Sicherung und Erneuerung der originalen Bauteile • Städtebauliche / architektonische Aufwertung der Eingangssituation in die Siedlung • Leerstandsbeseitigung und Schaffung attraktiven Wohnraums • Verbesserung Wärmeschutz (Klimaschutz)
Träger	Privater Eigentümer
Beteiligte	Denkmalbehörden, Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger
Priorität	**hoch**
Indikatoren zur Evaluation	• Neues Wohnungsangebot • Einwohnerzuwachs • Gestaltbild

B 3.4 Sanierung Am Anger 19	
Denkmalgerechte Sanierung der unsanierten, denkmalgeschützten Doppelhaushälfte Am Anger - d.h. Erneuerung von Original-Bauteilen, Sanierung bzw. Wiederherstellung von gestaltprägenden Bauelementen / Bauteilen entsprechend des Bauteilkataloges, energetische Ertüchtigung des Gebäudes (u.a. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Erneuerung Heizanlage)	
Ziele	• Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz / Sicherung und Erneuerung der originalen Bauteile • Verbesserung Wärmeschutz (Klimaschutz)
Träger	Privater Eigentümer

Beteiligte	Denkmalbehörden, Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger
Indikatoren zur Evaluation	• Gestaltbild

B 3.5 Sanierung Am Anger 30

Denkmalgerechte Sanierung des unsanierten, denkmalgeschützten Reihenhauses Am Anger 30 als Teil eines baulichen Ensembles, sofern vorhanden Erneuerung von Original-Bauteilen, Sanierung bzw. Wiederherstellung von gestaltprägenden Bauelementen / Bauteilen entsprechend des Bauteilkataloges, energetische Ertüchtigung des Gebäudes (u.a. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Erneuerung Heizanlage)

Ziele	• Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz / Sicherung und Erneuerung der originalen Bauteile • Wiederherstellung des bauzeitlichen Erscheinungsbildes • Verbesserung Wärmeschutz (Klimaschutz)
Träger	Privater Eigentümer
Beteiligte	Denkmalbehörden, Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger
Indikatoren zur Evaluation	• Gestaltbild

B 3.6 Weitere Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden

Denkmalgerechte Sanierung der denkmalgeschützten Doppel- und Reihenhäuser mit verschiedenen Überformungsgraden - d.h. denkmalgerechte Sanierung bzw. Erneuerung / Wiederherstellung von gestaltprägenden Bauelementen / Bauteilen entsprechend des Bauteilkataloges, ggf. energetische Ertüchtigung (u.a. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Erneuerung Heizanlage)
Denkmalgerechte Sanierung der äußeren Gebäudehülle von insgesamt drei Referenzhäusern (beide Haushälften):

- Typ Reihenhaus Am Anger
- Typ Doppelhaus mit Mansarddach (z.B. Am Eiserhorstweg)
- Typ Doppelhaus mit Spitzbogentonnendach Am Neuen Damm

Das heißt denkmalgerechte Sanierung bzw. Erneuerung / Wiederherstellung von gestaltprägenden Bauelementen / Bauteilen entsprechend des Bauteilkataloges und des Farbkonzeptes (Fassadenputz, Fenster und Fensterläden, Türen, Sockel, Dach und Dachaufbauten etc.);
Enge Abstimmung mit interessierten Eigentümern. Prüfen besonderer Förderkonditionen.

Ziele	• Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz / Sicherung und Erneuerung der originalen Bauteile • Wiederherstellung des bauzeitlichen Erscheinungsbildes • Verbesserung Wärmeschutz (Klimaschutz)
Träger	Private Eigentümer
Beteiligte	Denkmalbehörden, Stadt Luckenwalde, Sanierungsträger
Indikatoren zur Evaluation	• Gestaltbild • Werterhöhung

Handlungsfeld II - Aufwertung und Erneuerung des öffentlichen Raums

B 1.2 Vermessung der öffentlichen Straßen und Plätze sowie B 1.3 Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Neugestaltung des öffentlichen Raums

Der öffentlichen Raum, d.h. Straßen, Platz und Freiflächen, wurde in den letzten Jahrzehnten z.T. überformt und weist erhebliche Zustands- und Funktionsmängel auf. Gleichzeitig sind die verschiedenen Räume in ihrer Anlage, Charakter und Beschaffenheit (Raumsequenzen) prägend und für die stadträumliche Qualität bzw. für ein harmonischeres Gesamterscheinungsbild der denkmalgeschützten Siedlung von großer Bedeutung. Für die Straßen, den Vorplatz, Wege und Freiflächen ist entsprechend der Vorgaben der vorliegenden Rahmenplanung und in enger Einbindung der Denkmalbehörden eine Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen zu erarbeiten und abzustimmen. Diese sollte u.a. vertiefende Aussagen zur Gestaltung mit Vorentwurfscharakter (Oberflächen, Materialien, Mobiliar, Beleuchtung, Bepflanzung, Einfriedung), zur Erneuerung der technischen Infrastruktur und zur Umsetzbarkeit (Kostenschätzung, Zeitplanung, Bauabschnitte etc.) treffen.
Die Vermessung der öffentlichen Straßen und Plätze ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie.

Ziele	• Nachhaltige Aufwertung des öffentlichen Raums unter Einbindung denkmalpflegerischer Belange sowie Beachtung aktueller technischer und wirtschaftlicher Anforderungen
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalschutzbehörden, Fachplaner, Bewohner

B 1.4 Erstellung verschiedener Fachgutachten

Als Grundlage für die Neugestaltung des öffentlichen Raums bzw. der Erneuerung der technischen Infrastruktur ist die Erstellung verschiedener Fachgutachten notwendig. Hierzu zählen v.a.:

- Konzept zur schmutzwassertechnischen Erschließung:
  Die Schmutzwasserleitungen im Bereich des nordöstlichen Angers verlaufen über die rückwärtigen privaten Grundstücksflächen, eine Wartung durch den Betreiber (NUWAB) ist so nicht möglich, das Leitungsrecht nicht gesichert. Zudem sind sie dringend sanierungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund strebt der Betreiber eine Verlegung der schmutzwassertechnischen Erschließung in den öffentlichen Straßenraum an. Dabei ist eine verträgliche Lösung für die betroffenen Eigentümer auszuloten. Die Machbarkeit ist unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und unter enger Einbindung der Eigentümer zu prüfen.
- Altlastenuntersuchung:
  Hinweise aus der Bewohnerschaft legen nahe, dass es zu illegaler Müllentsorgung im Bereich des Angers im Zuge der Trockenlegung des Teiches gekommen sei. Diesem Hinweis wird die Stadt Luckenwalde nachgehen und ggf. eine Altlastenuntersuchung veranlassen. Diese ist noch vor der Umgestaltung des Angers durchzuführen.
- Bodengutachten / Hydrologisches Gutachten v.a. im Bereich des Angers
- Konzept Regenentwässerung
- Baumgutachten für den Bereich des Angers

Träger	Stadt Luckenwalde, NUWAB
Priorität	**hoch**

B 1.5 Machbarkeitsstudie zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens

Der ehemalige Teich im Bereich des Angers war nicht nur zentrales Gestaltelement und Aufenthaltsort der Siedlung „Am Anger“, sondern auch Ausgangspunkt der Siedlungsentstehung. Ziel ist es, einen Teilbereich der zentralen Anger-Freifläche als Regenrückhaltebecken zu qualifizieren. Um Aufschluss über die Umsetzbarkeit eines solchen Vorhabens in Hinblick auf Chancen, Risiken, Kosten / Folgekosten zu bekommen, ist eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Diese sollte auf Grundlage verschiedener Fachgutachten bzw. Untersuchungen (v.a. Hydrologie, Boden, Altlasten), Umsetzungsfähigkeit, mögliche Varianten sowie Nutzen und Kosten darstellen und bewerten.

Ziele	• Erarbeitung einer Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	LK Teltow-Fläming - Umweltamt, Denkmalbehörden; Fachplaner

B 5.1 Optimierung / Anpassung Vorplatz an der Jänickendorfer Straße

Sanierung des Vorplatzes entsprechend den Gestaltungsansätzen der Städtebaulichen Rahmenplanung (Ausweisung aus verkehrsberuhigter Bereich, Erneuerung der Oberflächen, Bordabsenkungen, Verlängerung des Gehweges an der Jänickendorfer Straße, Baumneupflanzung, Erneuerung der Beleuchtung und der stadttechnische Infrastruktur, wie Schmutzwasserleitungen, Niederflurkabel etc.)

Ziele	• Herstellung der Barrierefreiheit • Verkehrsberuhigung und Schaffen einer multifunktional nutzbaren Platzfläche • Aufwertung des Platzraumes als Eingangsbereich in die Siedlung • Stärkung der stadträumlichen Identität
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Bewohner, Fachplaner
Indikatoren zur Evaluation	• Nutzungsintensität • Resonanz der Bewohner

B 5.2 Umfassende Sanierung Am Neuen Damm

Sanierung der stark überformten und schadhaften Straße entsprechend den Gestaltungsansätzen der Städtebaulichen Rahmenplanung (Ausweisung aus verkehrsberuhigter Bereich, Herstellung Barrierefreiheit und Erneuerung der Oberflächen, Herstellung Baumallee, Instandsetzung Original-Mosaikpflaster am Torbogen, Erneuerung der Beleuchtung und der stadttechnische Infrastruktur, wie Schmutzwasserleitungen, Niederflurkabel etc.)

Ziele	• Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Qualität des Stadtraums • Aufwertung des Wohnumfeldes / Erhöhung der Aufenthaltsqualität • Stärkung der stadträumlichen Identität • Verkehrsberuhigung und Herstellung Barrierefreiheit
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Bewohner
Priorität	**hoch**
Indikatoren zur Evaluation	• Zufriedenheit der Bewohner • Erscheinungsbild und Funktionalität

B 5.3 Umfassende Sanierung Ringstraße Am Anger	
Sanierung der überformten und schadhaften Straßen entsprechend den Gestaltungsansätzen der Städtebaulichen Rahmenplanung (Ausweisung aus verkehrsberuhigter Bereich, Herstellung Barrierefreiheit und Erneuerung der Oberflächen im Sinne einer Mischverkehrsfläche, Erneuerung der Beleuchtung und der stadttechnische Infrastruktur, wie Schmutzwasserleitungen, Niederflurkabel etc.)	
Ziele	• Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Qualität des Stadtraums • Aufwertung des Wohnumfeldes / Erhöhung der Aufenthaltsqualität • Verkehrsberuhigung und Herstellung Barrierefreiheit • Neuordnung des ruhenden Verkehrs
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Bewohner
Priorität	**hoch**
Indikatoren zur Evaluation	• Zufriedenheit der Bewohner • Erscheinungsbild und Funktionalität

B 5.4 Freiflächengestaltung Am Anger	
Partielle Neugestaltung der zentralen Freifläche entsprechend den Gestaltungsansätzen der Städtebaulichen Rahmenplanung (Auslichten von Nadelgehölzen, Ergänzung von standorttypischen Baumarten, Herstellung von neuen Nutzungsangeboten) unter Berücksichtigung der naturräumlichen (auch hydrologischen) Rahmenbedingungen und der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung - ggf. Altlastensanierung; Einbindung der Bewohner.	
Ziele	• Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Qualität des Freifläche als zentrales Gestaltelement der Siedlung • Erhöhung der Aufenthaltsqualität • Stärkung der stadträumlichen Identität • Stärkung standorttypischer Vegetation • Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens durch gemeinsame Gestaltung und neue Nutzungsangebote
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Bewohner
Indikatoren zur Evaluation	• Zufriedenheit der Bewohner • Nutzungsintensität

B 5.5 Sanierung Straße Am Eiserhorstweg	
Sanierung der überformten und schadhaften Straße entsprechend den Gestaltungsansätzen der Städtebaulichen Rahmenplanung (Ausweisung aus verkehrsberuhigter Bereich, Erneuerung der Oberflächen im Sinne einer Mischverkehrsfläche, Erneuerung der Beleuchtung und der stadttechnische Infrastruktur, wie Schmutzwasserleitungen, Niederflurkabel etc.)	
Ziele	• Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Qualität des Stadtraums • Verkehrsberuhigung und Herstellung Barrierefreiheit • Sicherstellen einer funktionierenden Entwässerung
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Bewohner
Indikatoren zur Evaluation	• Zufriedenheit der Bewohner • Erscheinungsbild und Funktionalität

B 5.6 Sanierung Straße Am Wall

Sanierung der schadhaften Straße entsprechend den Gestaltungsansätzen der Städtebaulichen Rahmenplanung (Ausweisung aus verkehrsberuhigter Bereich, Erneuerung der Oberflächen im Sinne einer Mischverkehrsfläche, Erneuerung der Beleuchtung und der stadttechnische Infrastruktur, wie Schmutzwasserleitungen, Niederflurkabel etc.)

Ziele	• Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Qualität des Stadtraums • Verkehrsberuhigung und Herstellung Barrierefreiheit • Sicherstellen einer funktionierenden Entwässerung
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Bewohner
Indikatoren zur Evaluation	• Zufriedenheit der Bewohner • Erscheinungsbild und Funktionalität

B 5.7 Sanierung Straße Meisterweg

Sanierung der schadhaften Straße zwischen Jänickendorfer und Elsthaler Straße (Erneuerung der Gehwege / Fahrbahn, Erneuerung der Beleuchtung und der stadttechnische Infrastruktur) als wichtige Erschließungsachse zum Nahversorgungszentrum

Ziele	• Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Qualität des Stadtraums, insbesondere für Fußgänger
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Anwohner
Indikatoren zur Evaluation	• Erscheinungsbild und Funktionalität

B 5.8 Vorgartengestaltung

Die Vorgärten wirken in den öffentlichen Raum hinein und sind prägend für die Siedlung. Die bisher sehr unterschiedlich ausgestatteten Vorgärten sollen in Bezug auf die Materialität der Oberflächen, auf die Bepflanzung und insbesondere auf die Einfriedungen einheitlicher im Sinne des ursprünglichen Erscheinungsbildes und entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben unter Einbindung der Bewohner gestaltet werden. Hierfür strebt die Stadt gemeinsam mit den Denkmalbehörden eine gezielte Förderung an. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob z.B. die Herstellung einheitlicher Einfriedungen durch die Stadt Luckenwalde im Zusammenhang mit der Sanierung der Straßen erfolgen kann. Die Einfriedungen würden dann nach Fertigstellung der Baumaßnahme in den Besitz des jeweiligen Eigentümers übergehen.

Ziele	• Wiederherstellung der freiraumgestalterischen Qualität der Vorgartenzonen als stadtraumwirksame und gestalterisch verbindende Elemente • Freilegung von Sichtachsen bzw. Fassaden • Verwendung standorttypischer Vegetation • Stärkung der stadträumlichen Identität
Träger	Private, Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Sanierungsträger, Bewohner
Indikatoren zur Evaluation	• Zufriedenheit der Bewohner • Gestaltbild

B 5.9 Erneuerung der technischen Infrastruktur (Trink- und Schmutzwasserleitungen)	
Im nordöstlichen Bereich des Angers verlaufen die Schmutzwasserleitungen zum Teil über die rückwärtigen Grundstücke (Leitungsrecht rechtlich nicht gesichert!) und sind daher für den Betreiber nicht zugänglich. Die Leitungen wurden zudem nicht fachgerecht verlegt und bedürfen einer Erneuerung. Der zuständige Betreiber, die NUWAB, strebt daher eine Neu- bzw. Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum an. Hierzu müssen jedoch einige denkmalgeschützten Häuser Am Anger unterquert werden. Aufgrund dieser schwierigen Situation ist in einem ersten Schritt ein Konzept zur Schmutzwasserentsorgung Am Anger unter enger Einbindung der betroffenen Eigentümer zu erarbeiten bzw. abzustimmen.	
Ziele	• rechtliche Sicherung der Erschließung / Leitungsrecht • Erneuerung der Leitungen unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen • möglichst geringe / behutsame Eingriffe in die Bausubstanz
Priorität	**hoch**
Träger	NUWAB
Beteiligte	Stadt Luckenwalde, Eigentümer, Denkmalbehörden

Handlungsfeld III - Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

B 2.1 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	
Für eine erfolgreiche Umsetzung der Ziele und Maßnahmen zur denkmalgerechten und nachhaltigen Aufwertung der Siedlung sind intensive und kontinuierliche Gespräche mit den Eigentümer*innen (Informationsarbeit) sowie die Beteiligung der Bewohner*innen, insbesondere bei der Neugestaltung der öffentlichen Räume, essentiell. Im Rahmen der VU und der Städtebaulichen Rahmenplanung wurde bereits ein umfangreiches Beteiligungsverfahren mit verschiedenen Veranstaltungen sowie einer Fragebogen-Aktion durchgeführt. Darüber hinaus ist auch die Öffentlichkeitsarbeit zu verstetigen (z.B. Informationen auf der Internetseite der Stadt, gemeinsame Abstimmung einer Namensgebung für den Vorplatz an der Jänickendorfer Straße).	
Ziele	• Dialogorientierte, transparente Planung • Stärkung der Akzeptanz für die Sanierungsmaßnahme
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Sanierungsträger, Politik, Denkmalbehörden, Bewohner*innen
Priorität	**hoch**
Indikatoren zur Evaluation	• Anzahl der Veranstaltungen und Angebote • Resonanz der Bewohner*innen und Medien

B 3.7 Info-Stele / Infotafel	
Herstellung einer Info-Stele oder Infotafel zur Erläuterung und Darstellung der Geschichte der Siedlung „Am Anger“ sowie ihrer baukulturellen / bauhistorischen Bedeutung in Hinblick auf die Moderne in Luckenwalde und im Land Brandenburg (Stichwort: Bauhausjahr 2019, Bauhaus 4.0, ggf. Einbindung in ein stadtübergreifendes Ausstellungskonzept); Auswahl eines geeigneten Standortes in der Siedlung.	
Ziele	• Sichtbarmachung / Information über die Moderne in Luckenwalde • Stärkung der stadträumlichen Identität
Träger	Stadt Luckenwalde
Beteiligte	Denkmalbehörden, Politik, Bewohner*innen
Indikatoren zur Evaluation	• Resonanz der Bürger*innen und Medien • Besucherfrequenz

9. Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

9.1 Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Zur Vorbereitung der Maßnahmen wurden gemäß § 137 und § 139 BauGB bereits frühzeitig die öffentlichen Aufgabenträger (v.a. die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde) sowie die Betroffenen in die Untersuchung und Planung eingebunden und ihre Mitwirkungsbereitschaft geklärt. Das umfangreiche **Beteiligungsverfahren** und seine Ergebnisse werden im Folgenden beschrieben und dargestellt.

Da eine erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen auch im hohen Maße von der Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz der Betroffenen, insbesondere - im Fall der Siedlung „Am Anger“- der Einzeleigentümer abhängt, verfolgte die Stadt Luckenwalde von Anfang an einen transparenten Planungs- und mehrstufigen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess. Dieser erfolgte parallel und in enger Abstimmung zum Beteiligungsprozess für die Siedlung „Auf dem Sande“, für die zeitgleich eine Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung erarbeitet wurde.

Den Auftakt bildete eine gemeinsame **Informationsveranstaltung** Ende Januar 2018 im Luckenwalder Zentrum, zu der die Stadt alle Eigentümer und Mieter beider Siedlungen eingeladen hatte. Mit insgesamt rund 120 interessierten Bürgerinnen und Bürgern stieß die Veranstaltung auf sehr großes Interesse. Erläutert wurden die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen und Verfahrensschritte, die grundsätzlichen Ziele der Sanierung, erste Handlungsbedarfe und die geplanten Beteiligungsmöglichkeiten.

In einem zweiten Schritt gab es am 10.03.2018 ein **Vor-Ort-Gespräch** mit den Betroffenen. Auch hier war die Resonanz sehr groß.
Auf drei geführten Rundgängen durch die Siedlung haben die Bewohner gemeinsam mit Vertretern der Stadt, der Denkmalbehörden und des Sanierungsträgers sowie mit den Planern über Probleme und Konflikte aber auch über Entwicklungsvorstellungen diskutiert. Wichtige Themen dabei waren:

- der schlechte Zustand der Straßen und Plätze, v.a. in Bezug auf schadhafte Oberflächen und mangelhafte Entwässerung,
- die Neugestaltung der zentralen Angerfläche,
- die verkehrliche Belastung in der Straße Am Freibad und der Jänickendorfer Straße,
- Probleme mit dem ruhenden Verkehr Am Anger,
- die Herausforderungen der energetischen Ertüchtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz und
- z.T. fehlende oder schwierige nachbarschaftliche Beziehungen zwischen „alten“ und „neuen“ Bewohnern.

Die Ergebnisse des Vor-Ort-Gespräches wurden dokumentiert und auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht (Dokumentation siehe Anhang).

In einer gemeinsamen **Planungswerkstatt** am April 2018 mit insgesamt rund 40 Teilnehmern wurden die erarbeiten Sanierungsziele vorgestellt, konkrete Gestaltungsansätze für den öffentlichen Raum diskutiert und abgestimmt sowie Details der denkmalgerechten Sanierung der Gebäude erörtert. Außerdem wurden die Bewohnern bzw. Eigentümern über die nächsten Verfahrensschritte und Finanzierungsmöglichkeiten informiert. Zu den wesentlichen Ergebnissen der Planungswerkstatt zählen v.a.:

- breite Zustimmung zur vorgeschlagenen Verkehrsberuhigung im gesamten Siedlungsbereich,

- breite Zustimmung zu den erarbeiteten Gestaltungsansätzen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere der Straßen und des Vorplatzes an der Jänickendorfer Straße,
- überwiegende Zustimmung zur Wiederherstellung einer einheitlichen Einfriedung der Vorgärten,
- Uneinigkeit bzgl. der Wiederherstellung einer Wasserfläche Am Anger und
- überwiegende Zustimmung zur Umsetzung eines differenzierten Farbkonzeptes bei der Gestaltung / Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Auch die Ergebnisse dieser Veranstaltung wurden dokumentiert und auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht (Dokumentation siehe Anhang).

Abb. 25: Übersicht Beteiligungsverfahren Siedlung „Am Anger“
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Im März 2018 wurde zudem eine **Bewohnerbefragung** durchgeführt, um u.a. adressenscharfe Auskünfte zur Wohndauer, zu Handlungsbedarfen, zu Entwicklungswünschen und zu geplanten Sanierungsmaßnahmen zu bekommen.
Hierzu wurden insgesamt 133 Fragebögen im Untersuchungsgebiet verteilt. Insgesamt 50 Fragebögen (rd. 38 %) wurden ausgefüllt zurückgegeben und ausgewertet. Die Ergebnisse wurden in das vorliegende Konzept integriert (detaillierte Ergebnisse siehe Anhang) und lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

- Über die Hälfte der Eigentümer*innen wohnen bereits seit über 30 Jahren in der Siedlung.
- Die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wird sehr unterschiedlich bewertet:
  - Positiv: ruhige Lage, dörflicher Siedlungscharakter und nachbarschaftliche Beziehungen
  - Negativ: fehlende Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsbelastung in einigen Teilbereich
- Es wird die Notwendigkeit zur Aufwertung der Straßen, Plätze und Freiflächen gesehen:
  - Erneuerung der Oberflächen, der Entwässerung und der Beleuchtung
  - Neugestaltung des Angers und Schaffung neuer Nutzungsangebote (Teich, Aufenthalt, Spielplatz, Bepflanzung, Regelung des Parkens am Anger etc.)
- 24 Eigentümern sehen Sanierungsbedarf an ihren Häusern, 16 würden gern eine Förderung in Anspruch nehmen

Der Bericht zur VU und Städtebaulichen Rahmenplanung wurde vier Wochen (30 Tage) im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt (03.09.2018 – 04.10.2018). Die Betroffenen bzw. Eigentümer hatten innerhalb dieser Frist die Möglichkeit, den Bericht einzusehen sowie Fragen beantwortet zu bekommen. Insgesamt vier Betroffene haben eine Stellungnahme abgegeben, zudem haben zwei Betroffene die Unterlagen eingesehen und weiterführende Informationen erhalten.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und vor der Beschlussfassung durch die Stadtverordneten zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes wurden die Bewohner bzw. Eigentümer im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung am 27.02.2019 über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung und der Städtebaulichen Rahmenplanung, über die nächsten Verfahrensschritte sowie über Fördermöglichkeiten informiert.

Parallel zur Beteiligung der Betroffenen wurde die **Politik** über die Inhalte und Verfahrensschritte der VU und der Städtebaulichen Rahmenplanung ins Bild gesetzt bzw. in den Prozess eingebunden (Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt am 21.08.2018).

9.2 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** nach § 139 BauGB erfolgte vom 03.09.2018 bis zum 04.10.2018. Insgesamt sind 38 berührte Behörden und Aufgabenträger beteiligt worden. Hiervon haben 21 eine Stellungnahme abgegeben. Die Eingaben bzw. Hinweise aus der TÖB-Beteiligung wurden nach Abwägung in das vorliegende Konzept integriert (*Auswertung der TÖB-Beteiligung siehe Anhang).*

10. Verfahrensrechtliche Abwägung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Im Folgenden werden die rechtlichen Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes sowie zur räumlichen Festlegung eines Erhaltungsgebietes jeweils nach Besonderen Städtebaurecht kurz erläutert.
Auf dieser Grundlage werden im Anschluss die möglichen Sanierungsverfahren – „vereinfachten Verfahren“ und „klassisches Verfahren“ – zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme in der Siedlung „Am Anger“ zusammenfassend erläutert und eine Abwägung bzw. verfahrensrechtliche Empfehlung formuliert.

10.1 Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB wird eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angestrebt. Vor diesem Hintergrund muss die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf die festgelegten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.
Hieran sind folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Die Handlungsbedarfe und städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes wurden im Kapitel 5 beschrieben und zusammenfassend erläutert. Die städtebaulichen Zielsetzungen und Leitbilder für die Siedlung „Am Anger“ wurden im Kapitel 6 beschrieben und im Städtebaulichen Rahmenplan (Kapitel 7) konkretisiert. Maßnahmen, Kosten und Finanzierung wurden im Kapitel 8 aufgelistet und zeichnerisch dargestellt. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde im Kapitel 9 zusammenfassend beschrieben.

10.2 Verfahrensbedingungen zur räumlichen Festlegung als Erhaltungsgebiet

Zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zur Erhaltung und Umgestaltung von entsprechenden Straßen- und Platzräumen kann eine Gemeinde bzw. Stadt für ein festgelegtes Gebiet eine Erhaltungssatzung beschließen.
Gemäß § 172 BauGB kann die Gemeinde / Stadt durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete festlegen, in denen…

- die städtebauliche Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Funktion und Bedeutung, Ortsbild, Stadtgestalt, Landschaftsbild) zu bewahren ist (**Gestaltschutz** - § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) oder
- die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten ist (**Milieuschutz** - § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

In Erhaltungsgebieten darf die Genehmigung zur Errichtung oder Veränderung einer baulichen Anlage versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
Zudem gibt es in Erhaltungsgebieten erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für denkmalgeschützte Gebäude gemäß § 7 i Einkommensteuergesetz.

Empfehlung
Ein Erhaltungsgebiet dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes mit erhaltenswerter Bausubstanz, historischen Ensembles oder baulichen Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Die denkmalgeschützte Siedlung „Am Anger“ erfüllt diese Kriterien, wie die Analyse im Rahmen der VU deutlich gezeigt hat. Die prägende städtebauliche Grundstruktur der Siedlung aus den 1920er Jahren (Siedlungsgrundriss: Parzellenstruktur, Baufluchten, Bebauungsstruktur, Raumfolgen) ist weitgehend erhalten geblieben.
Aufgrund der Überformung der denkmalgeschützten Bausubstanz, der erheblichen Gestalt- und Funktionsmängel des öffentlichen Raums sowie des weitgehenden Verlustes der grünräumlichen Ausstattung (v.a. heterogene Vorgartengestaltung, fehlende Baumallee Am Neuen Damm, überformte Grünfläche Am Anger) ist jedoch von einer Festsetzung als Erhaltungsgebiet abzusehen. Prägende Gestaltmerkmale sind im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme u.a. mit Hilfe von Fördermitteln zu sichern, zu erneuern bzw. wiederherzustellen.

10.3 Sanierungsrechtliche Bedingungen zur Durchführung des Verfahrens

Die Stadt Luckenwalde hat entsprechend der bestehenden Rahmenbedingungen und den Ergebnissen der VU abzuwägen, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist. Dabei besteht die Wahl zwischen dem sogenannten „**klassischen Sanierungsverfahren**“, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152-156a BauGB zur Anwendung kommen können, oder einem „**vereinfachten Sanierungsverfahren**“, in dem diese Vorschriften ausgeschlossen werden.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, liegt nicht im freien Ermessen der Kommune. Wesentliche Beurteilungsgrundlagen für die Wahl des Sanierungsverfahrens bilden die städtebauliche Bestandssituation sowie das angestrebte Sanierungskonzept.
Dabei gelten sowohl für das „vereinfachte Verfahren“ als auch für das „klassische Verfahren“ die folgenden sanierungsrechtlichen Vorschriften:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB - Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken in förmlich festgelten Sanierungsgebieten,
- § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB - Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 - Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB - Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB - Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt hat,
- §§ 144 und 145 BauGB - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (im „vereinfachten“ Verfahren können diese Vorschriften ganz oder teilweise ausgeschlossen werden),
- §§ 164 a und 164 b - Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Verwaltungsvereinbarungen zw. Bund und Ländern
- §§ 180 und 181 BauGB - Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB - Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen, Entschädigung bei Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Ziel dieser besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist es, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die

durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Das bedeutet, dass Eigentümer sogenannte Ausgleichsbeträge zahlen müssen.
Zudem soll bei der Notwendigkeit von Grunderwerb durch den Sanierungsträger (um die Ziele und Zwecke der Sanierung umsetzen zu können) gesichert werden, dass die Erwerbskosten auf die sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerte begrenzbar sind.
Dementsprechend zielen diese Vorschriften auf Folgendes ab:

- § 153 Abs. 1 BauGB - Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- § 153 Abs. 2 BauGB - Preiskontrolle, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung liegt,
- § 153 Abs. 3 BauGB - Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinde nur zum „sanierungsunbeeinflussten" Verkehrswert,
- § 153 Abs. 4 BauGB - Verkauf eines Grundstückes durch die Gemeinde nur zum Neuordnungswert,
- § 153 Abs. 5 BauGB - Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung,
- § 154 ff. BauGB - Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung), in Verbindung mit dem Wegfall der jeweiligen landesrechtlichen Beitragspflicht (KAG) zur Mit-Finanzierung von Erschließungsanlagen,
- § 155 Abs. 3 BauGB - Nicht-Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei geringfügiger Bodenwerterhöhung / bei zu hohem Verwaltungsaufwand (Abgleich Kosten-Nutzen),
- § 156a BauGB - Überschussverteilung an die Eigentümer in einem Sanierungsgebiet für den Fall, dass nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die Ausgaben geringer waren als die Einnahmen (Ausgleichsbeträge).

Klassisches Verfahren

Bei einem klassischen Sanierungsverfahren kommen folgende sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente zum Einsatz:

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Die im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch.
- Es gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB:
    - Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, werden nur in dem Maße berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhung selbst bewirkt hat.
    - Eigentümer, die ihre Grundstücke während der Sanierung behalten, haben in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeiträge an die Stadt leisten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes (Abgleich zwischen Anfangs- und Endwert) mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet.
    - Die Ausgleichsbeträge werden ausschließlich für die Sanierungsmaßnahme eingesetzt.
    - Kosten für Erschließungsmaßnahmen bzw. für die Erneuerung von Straßen im Sanierungsgebiet sind nicht straßenausbaubeitragspflichtig (KAG).

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Bei der Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens kann die Stadt u.a. folgende sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente einsetzen:

- Grundsätzlich besteht ein Genehmigungsvorbehalt im Sanierungsgebiet. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). In diesem Fall wird keine Eintragung eines Sanierungsvermerkes für die betroffenen Grundstücke.
- Es besteht für die Kommune ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- Erschließungsmaßnahmen bzw. Erneuerung von Straßen sind anteilig von den Grundstückseigentümern mitzutragen (Straßenausbaubeitrag KAG) und
- Enteignung eines im Sanierungsgebiet liegenden Grundstückes zugunsten der Kommune bzw. des Sanierungsträgers.

10.4 Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung

Die Entscheidung über das Sanierungsverfahren muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Kommune, ob das klassische oder das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“.
Die Gemeinde hat bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes demnach die Erforderlichkeit zur Anwendung dieser Vorschriften aufgrund zu erwartender sanierungsbedingter Werterhöhungen zu prüfen. Abzustellen ist dabei auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.
Im Weiteren müssen die Gründe für die Anwendung der Vorschriften gemäß §§152-156a BauGB dargelegt werden, um die zügige Durchführung der Maßnahme gemäß § 136 zur Beseitigung der vorliegenden städtebaulichen Missstände zu sichern. Nur dann kann das „klassische Verfahren“ angewendet werden.

Das heißt die Verfahrensentscheidung hängt zumeist von der Einschätzung ab, ob wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verbesserungen zu erwarten sind. Es könnte nämlich die Gefahr bestehen, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere ggf. erforderlichen gemeindlichen Grunderwerb für geplante Neuordnungsmaßnahmen erschweren. Außerdem ist die Anwendung der §§ 152 –156a BauGB bzgl. der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung zu beurteilen.

Empfehlung

Für eine zügige und effektive Durchführung der Sanierung der Siedlung „Am Anger“ ist die Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152-156a BauGB erforderlich.

Hierfür wurden die folgenden Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen:

Bodenwertsteigerung

Die erarbeiteten Sanierungsziele sowie die Gestaltungsansätze und Maßnahmen der städtebaulichen Rahmenplanung für die denkmalgeschützten Siedlung „Am Anger“ zielen darauf ab, die bestehenden baulichen und freiräumlichen Anlagen denkmalgerecht zu sanieren bzw. in ihrem

Gesamterscheinungsbild aufzuwerten und die Siedlung behutsam und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Siedlung wird sich dadurch als baukulturell bedeutende, hochwertige und besondere Wohnlage auch in der Außenwahrnehmung weiter etablieren. Vor diesem Hintergrund kann von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ausgegangen werden.
Angesichts steigender Wohnraumnachfrage in Luckenwalde aufgrund der Lage in der wachsenden Metropolregion Berlin-Brandenburg ist auch in der Siedlung „Am Anger“ mit Nachverdichtung an den Siedlungsrändern zu rechnen. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und zur Sicherung der Siedlungsstruktur und Gestaltqualität beabsichtigt die Stadt deswegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die damit verbundene Sicherung bzw. Regelung des Baurechts, die derzeitiges „Gartenland“ als potenzielle Wohnbauflächen ausweisen wird, wird ebenfalls zur Bodenwertsteigerung beitragen.

Bodenwertsteigerungen als Erschwernis des Grunderwerbs
Eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung allein begründet noch nicht die Anwendung des „klassischen“ Sanierungsverfahrens, sondern ist immer im Zusammenhang mit einer damit verbundenen möglichen Erschwernis für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme zu sehen.
In der Siedlung „Am Anger“ ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Entwicklungsperspektive hinsichtlich der Neubebauung bzw. Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche Neuordnungsbedarfe. Dies betrifft insbesondere die Sicherung bzw. Herstellung der Grundstückserschließung (v.a. Stichstraßen, Lösung der Abwasserentsorgungsproblematik) in Verbindung mit notwendigen Grunderwerb durch die Stadt. Eine Destabilisierung der Grundstückspreise in Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme würde diese Entwicklungsperspektive gefährden. Grundstücksspekulation sollte daher entgegen gewirkt werden. Dies ist vor dem Hintergrund des hohen Altersdurchschnittes in der Siedlung und den zu erwartenden kurz- bis mittelfristiges Grundstücksverkäufen angeraten. Eine Preiskontrolle ist für eine finanziell machbare und zügige Durchführung der Sanierung erforderlich.

Finanzierung der Sanierungsmaßnahme
Wie bereits in der Beschreibung der vorfindlichen städtebaulichen Missstände bzw. Handlungsbedarfe deutlich geworden ist, weist sowohl die denkmalgeschützte Bausubstanz als auch der öffentliche Raum (Straßen, Platz, Anger) erhebliche gestalterische bzw. funktionale Mängel auf. Die Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist dabei anteilig gemäß des landrechtlichen Beitragsrechts (KAG) auch von den Eigentümern mitzufinanzieren. Bei Durchführung eines „klassischen“ Sanierungsverfahrens würde diese Beitragserhebung entfallen und es müssten stattdessen an der tatsächlichen Werterhöhung der Grundstücke bemessene Ausgleichsbeträge gezahlt werden. Dabei können die ermittelten Ausgleichsbeträge in Verbindung mit den Fördergeldern des Städtebaulichen Denkmalschutzes zu einer zügigen Mitfinanzierung der gesamten Sanierungsmaßnahme – nicht nur der Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen - beitragen. Dies entspricht auch dem tragenden Grundsatz des Sanierungsrechtes, die Sanierungsbetroffenen an der Finanzierung der Sanierung zu beteiligen.

Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten
In Hinblick auf die angestrebten denkmalgerechten und energetischen Sanierungsmaßnahmen an der denkmalgeschützten Bausubstanz der Siedlung „Am Anger“ ergeben sich für Eigentümer erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h des Einkommensteuergesetzes (EStG).

Bei förmlicher Festlegung der Siedlung „Am Anger“ als Sanierungsgebiet können Eigentümer der denkmalgeschützten Bausubstanz[32] abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich absetzen.
Dies gilt nicht, wenn die Maßnahmen durch Fördermittel, z.B. aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, bereits unterstützt wurden.

10.5 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung haben städtebauliche, funktionale und gestalterische Mängel im Bereich der denkmalgeschützten Siedlungsanlage deutlich gemacht.
Zur Finanzierung und Behebung dieser festgestellten Mängel bedarf es eines funktionalen Förder- bzw. Steuerungsinstrumentes.
Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB wird eine zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angestrebt. Vor diesem Hintergrund muss die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf die festgelegten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes wird daher so gewählt, dass sich dieses ausschließlich auf den **historischen Siedlungsgrundriss** bzw. den denkmalgeschützten Bereich konzentriert, um eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit zu gewährleisten.
Grundlage für den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind, neben den festgestellten Missständen, die unter Kapitel 6 abgestimmten und festgelegten Sanierungsziele zur

- Beseitigung vorhandener funktionaler und gestalterischer Missstände,
- Verhinderung der Entwicklung neuer städtebaulicher und gestalterischer Missstände und
- Erhaltung und Weiterentwicklung der baukulturell bedeutsamen Siedlung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie aktueller Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse.

[32] Alle anderen im Sanierungsgebiet befindlichen Gebäude sind weder von besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Eigentümer dieser Gebäude könnten keine erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch nehmen.

Folgende Abgrenzung wird für das Sanierungsgebiet „Siedlung Am Anger“ vorgeschlagen (rd. 8,55 ha):

Abb. 39: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet „Siedlung Am Anger“
Darstellung GRUPPE PLANWERK

10.6 Notwendigkeit eines Sozialplans

Im Gespräch mit den Betroffenen haben die Stadt und auch die Denkmalbehörden deutlich klargestellt, dass grundsätzlich Bestandsschutz besteht. Das heißt kein Eigentümer wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahme dazu verpflichtet, nicht denkmalgerecht hergestellte bestehende bauliche Anlagen zurückzubauen. Aktuelle bzw. künftige Änderung der baulichen Anlagen bzw. Sanierungsabsichten sind anzuzeigen und gemäß § 144 BauGB genehmigungspflichtig. Erklärtes Ziel ist es, Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mittels Fördermitteln zu unterstützen und gleichzeitig ein geschlosseneres Erscheinungsbild der Siedlung im Sinne des Denkmalschutzes zu generieren.
Vor diesem Hintergrund wird nicht erwartet, dass sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner bzw. Eigentümer in der Siedlung auswirken wird. Jedoch sind im Zuge der Sanierung beim klassischen

Verfahren Ausgleichsbeträge durch die Eigentümer zu zahlen. Sollte sich bei der weiteren Planung und Durchführung herausstellen, dass soziale Maßnahmen im Sinne von § 180 BauGB (Sozialplan) erforderlich werden, so wird die Stadt Luckenwalde unterstützend eingreifen.

10.7 Monitoring

Zur Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie zur Schaffung von Grundlagen für eine ggf. notwendige Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung wird ein prozessbegleitendes Monitoring empfohlen. Das Monitoring soll dementsprechend zum einen den Umsetzungstand der Maßnahmen aufzeigen und zum anderen Hinweise für eine ggf. notwendige Anpassung der Handlungsprioritäten und des Maßnahmenkonzeptes liefern.
Erfasst werden sollten in erster Linie objektive Indikatoren zur Wohnbestandsentwicklung bzw. zum Umsetzungsstand. Eine wichtige Grundlage bilden hierfür die gebäudebezogenen Steckbriefe für die denkmalgeschützte Bausubstanz. Mit Hilfe regelmäßiger Bestandsaufnahmen kann anhand der 10 verschiedenen Zielkriterien geprüft werden, welche Maßnahmen bereits umgesetzt worden konnten und an welchen Gebäuden weiterhin Handlungsbedarf besteht. Zudem sollte die Neubautätigkeit im Sanierungsgebiet erfasst werden.
Neben der Beobachtung der baulichen Veränderungen sollten auch die demographische Entwicklung weiter verfolgt werden.
Auch die Erhebung subjektiver Indikatoren, z.B. durch Bewohnerbefragungen oder andere Beteiligungsformate, kann Aufschluss darüber geben, wie und welchem Maße die Wohn-, Aufenthalts- und Gestaltqualität verbessert werden konnte und wo weiterhin Handlungsbedarf besteht oder ggf. neuer entstanden ist.

Quellen

Nach Aktualität:

Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde, DHB Ingenieurbüro für Stadtplanung GbR, September 2000, mit wirksamen Änderungen von 04.05.2010 und 01.08.2017.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Entwurf Juli 2016.

INSEK Luckenwalde 2016, Ernst Basler + Partner GmbH, Juli 2016.

Gestaltungskatalog Siedlung „Am Anger“, September 2003.

Entwicklung eines Klimaschutz- und Energiekonzeptes für die Städte Jüterbog, Luckenwalde, Trebbin, DNV KEMA Energy & Sustainability, September 2013.

Luckenwalde Die Geschichte der Reparatur in den Siedlungen der zwanziger Jahre, Thomas Drachenberg, in: Brandenburgische Denkmalpflege, Jahrgang 9, 2000.

Die Baugeschichte der Stadt Luckenwalde von 1918-1933, Thomas Drachenberg, 1999.

Siedlung „Am Anger“ – Luckenwalde, Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Dr. Jacobs & Hübinger Büro für Gartendenkmalpflege und Landschaftsplanung, Dezember 1996.

Untersuchungsbericht Farbuntersuchung, Restauratorengemeinschaft Mühlenbein-Schleke GmbH, 1993.

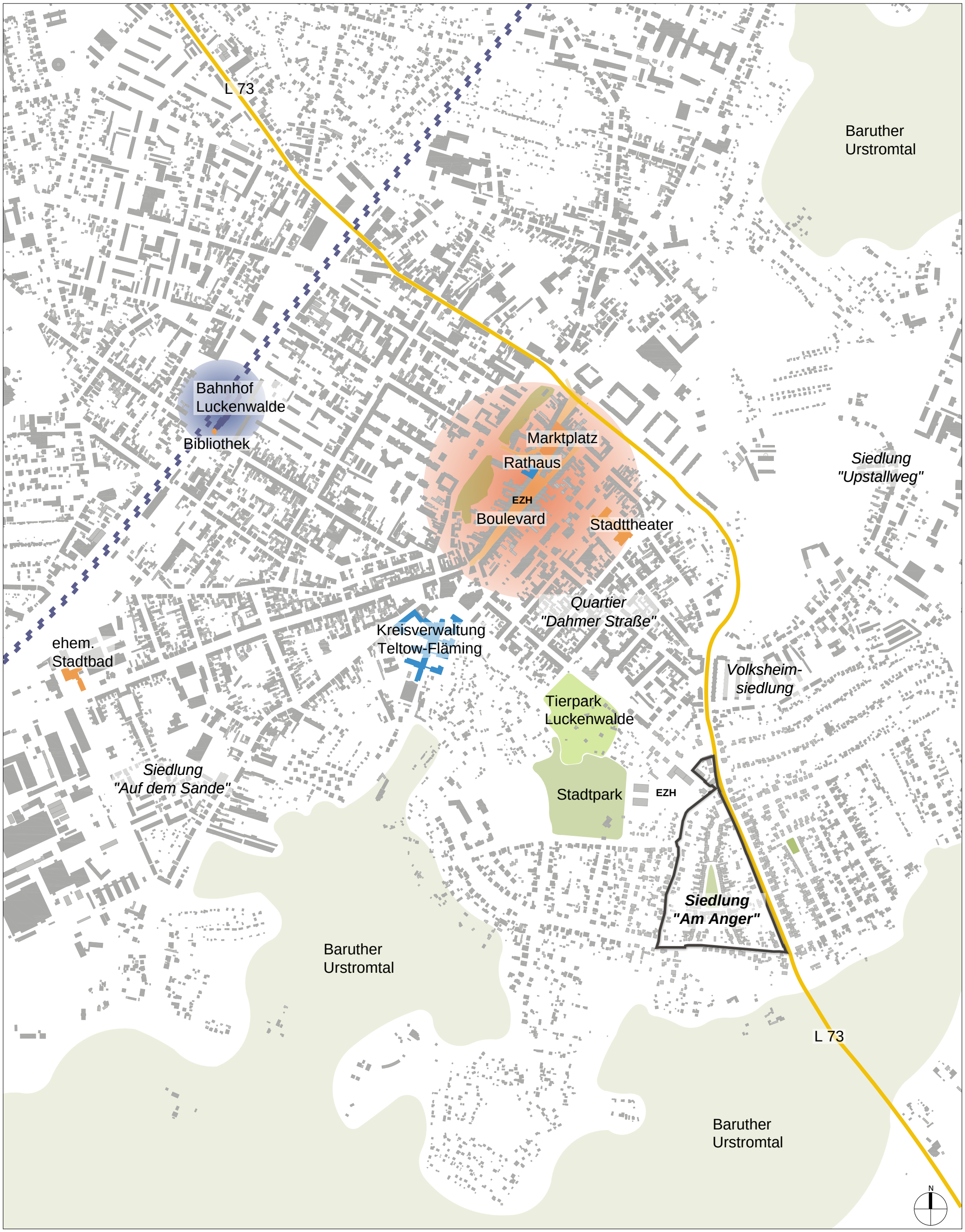
Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming, Denkmale übriger Gattungen, Stand: 31.12.2016.

Anlagen

- Plankarte 1 – Einordnung im Stadtgebiet
- Plankarte 2 – Untersuchungsgebiet
- Plankarte 3 – Verkehr und Erschließung
- Plankarte 4 – Eigentumsverhältnisse
- Steckbriefe – Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Steckbriefe – Öffentlicher Raum
- Plankarte 5 – Sanierungsstand
- Plankarte 6 – Überformungsgrad
- Plankarte 7 – Gestaltbild
- Plankarte 8 – Bebauungsdichte
- Plankarte 9 – Bebauung 1996 im Vergleich zu 2018
- Plankarte 10 – Handlungsbedarfe
- Plankarte 11 – Konstituierende Strukturen
- Plankarte 12 – Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Plankarte 13 – Geschwindigkeitskonzept
- Plankarte 14 – Städtebauliches Zielkonzept (Gestaltplan)
- Plankarte 15 – Maßnahmen

Anlagenband zur Beteiligung

- Anlage 1 – Dokumentation der Auftaktveranstaltung, 25.01.2018 (Siedlung Am Anger)
- Anlage 2 – Dokumentation des Vor-Ort-Gesprächs, 10.03.2018
- Anlage 3 – Dokumentation der Planungswerkstatt, 26.04.2018
- Anlage 4 – Ergebnisse der Bewohnerbefragung, März 2018
- Anlage 5 – Auswertungstabelle der TÖB-Beteiligung gemäß §139 BauGB und Betroffenenbeteiligung gemäß §139 BauGB, 18.12.2018



Stand: 02/2018

Plankarte 1 - EINORDUNG IM STADTGEBIET

Stand: 03/2018

Plankarte 2 - UNTERSUCHUNGSGEBIET

Denkmalgeschützte Wohngebäude

Wohngebäude

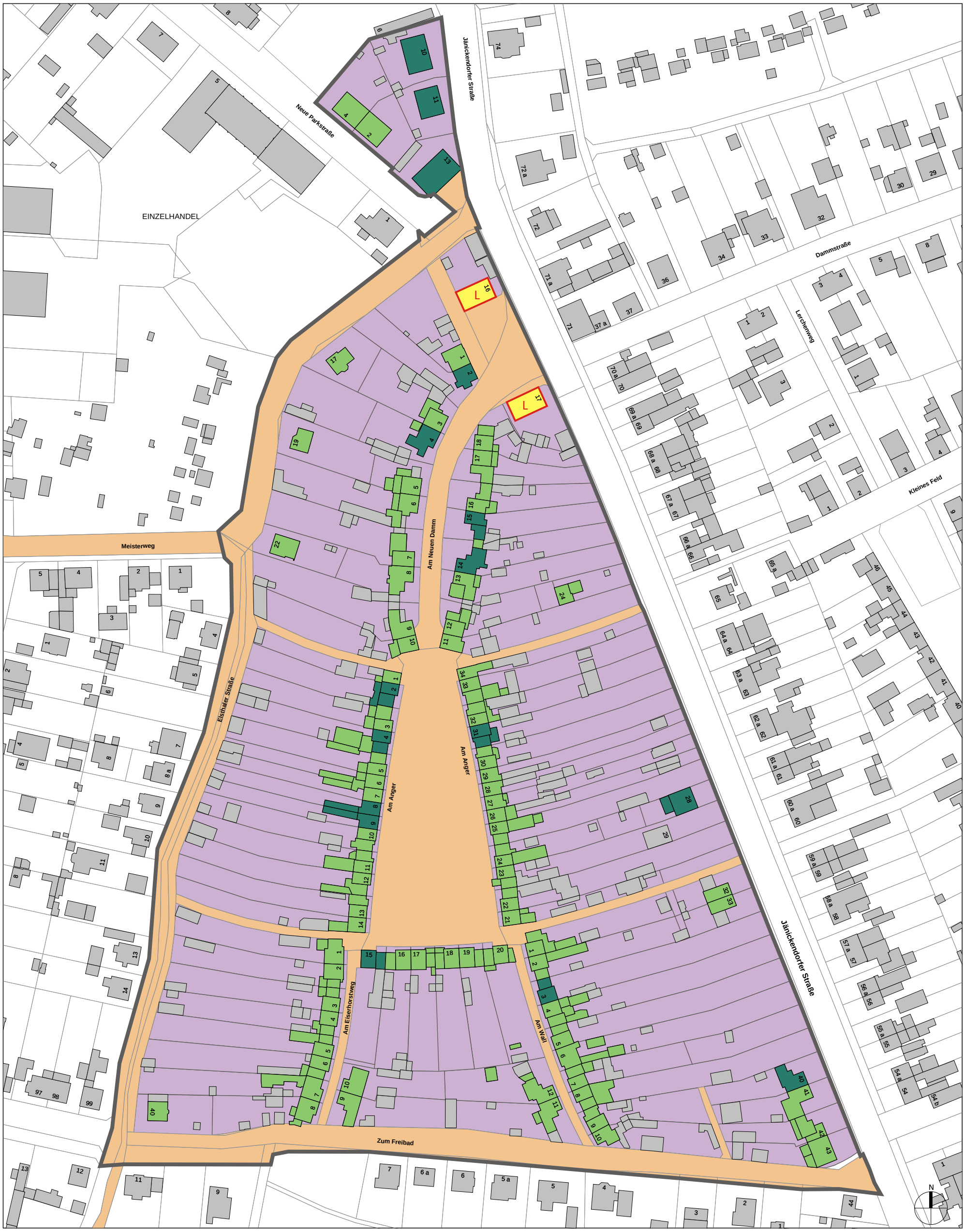
Nebengebäude

Grenze des Untersuchungsgebiet

Stand: 08/2018

Plankarte 3 - VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

- überörtliche Verbindung (L73)
- innerörtliche Verbindung (Sammelstraße)
- Wohnstraße
- unbefestigter Weg
- Erschließung der Gebäude
- "Pseudo" Eingangstür
- Grundstückserschließung PKW
- Einbahnstraße
- 50 Geschwindigkeitsbegrenzung
- Grenze des Untersuchungsgebiet



Stand: 01/2018

Plankarte 4 - EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Stadt Luckenwalde
- Private
- Eigennutzung
- vermietet
- Leerstand
- Grenze des Untersuchungsgebiet

Stand: 03/2018

Plankarte 5 - SANIERUNGSSTAND

- überwiegend saniert
- teilsaniert
- weitgehend unsaniert
- komplett unsaniert
- baufällig
- Wohnbau (nach 1990)
- Grenze des Untersuchungsgebiet

Stand: 05/2018

Plankarte 6 – ÜBERFORMUNGSGRAD denkmalgeschützter GEBÄUDEBESTAND

Skala von 0 (*keine Überformung*) bis 10 *(Überformung - in allen Gestaltelementen*)

0 10

! strukturelle, sehr starke Überformungen

mehrere erhaltengebliebene Originalbauteile

Grenze des Untersuchungsgebiet

> detailierte Erläuterung siehe Gebäudesteckbriefe

Stand 05/2018

Plankarte 7 - GESTALTBILD denkmalgeschützter GEBÄUDEBESTAND

Skala von 0 (*wenig Überformungen)* bis 7 *(viele Überformungen*)

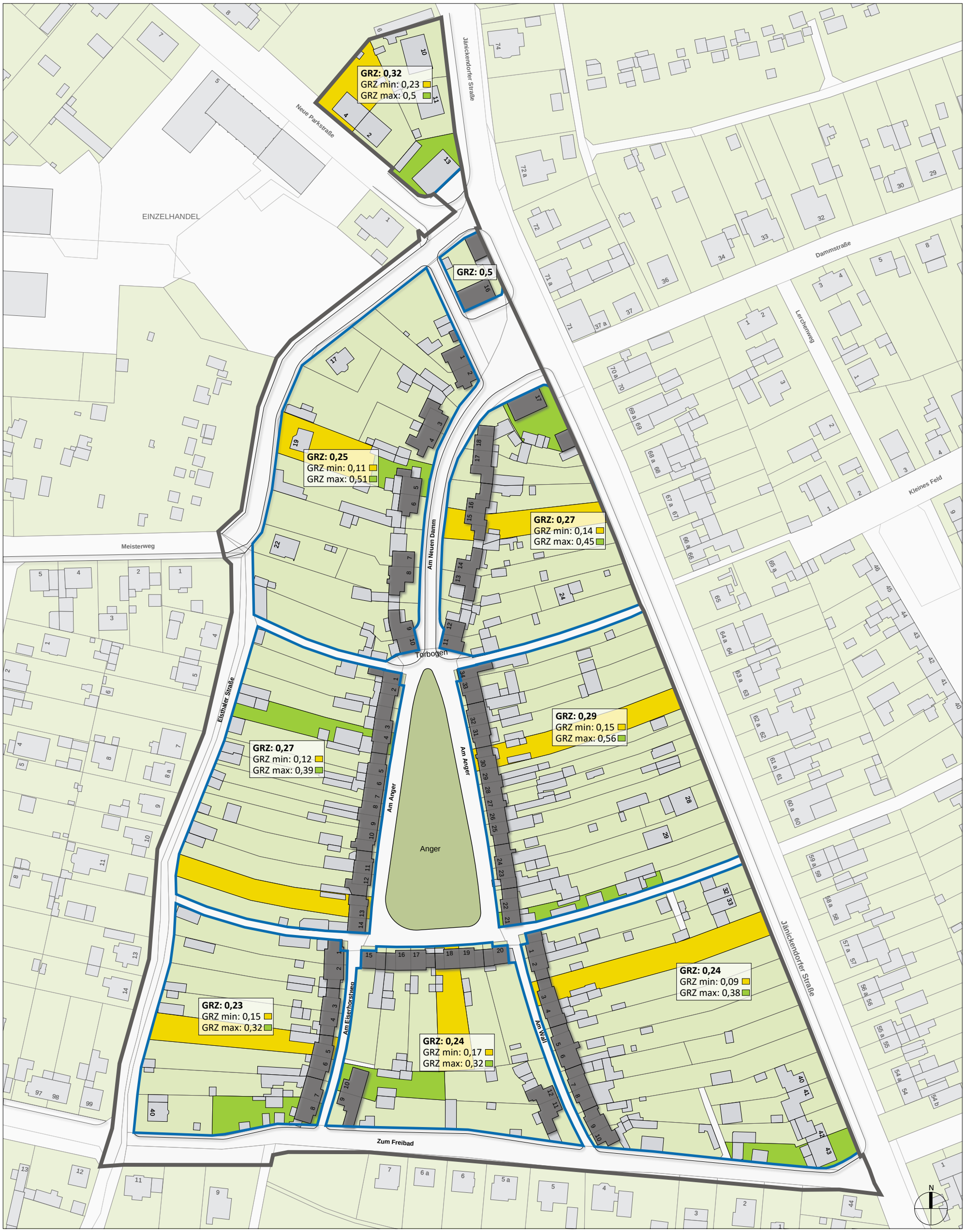
0 7

! strukturelle, sehr starke Überformungen

mehrere erhaltengebliebene Originalbauteile

Grenze des Untersuchungsgebiet

> detailierte Erläuterung siehe Gebäudesteckbriefe



Stand: 04/2018

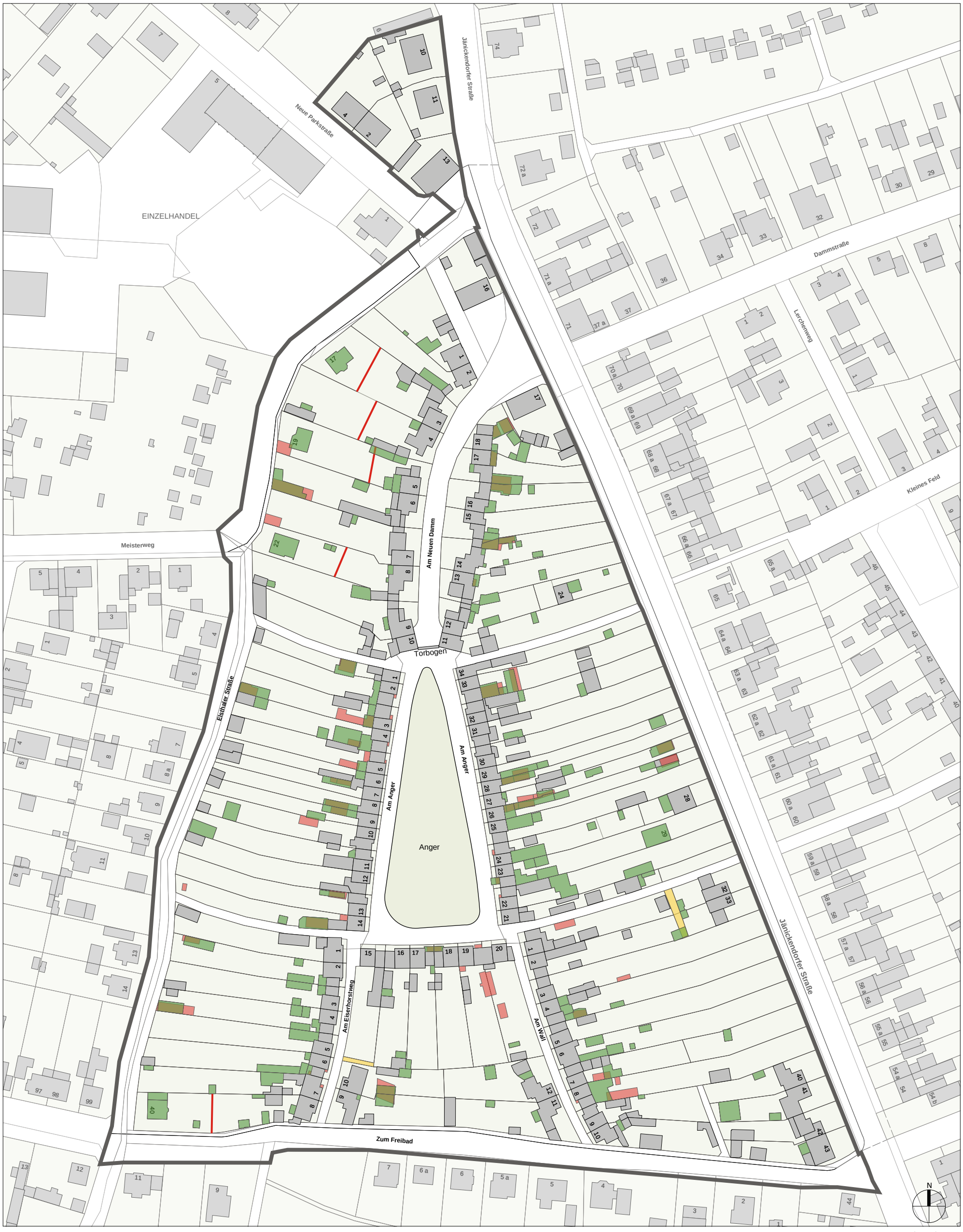
Plankarte 8 - BEBAUUNGSDICHTE

Denkmalgeschützte Wohngebäude

Wohngebäude

Nebengebäude

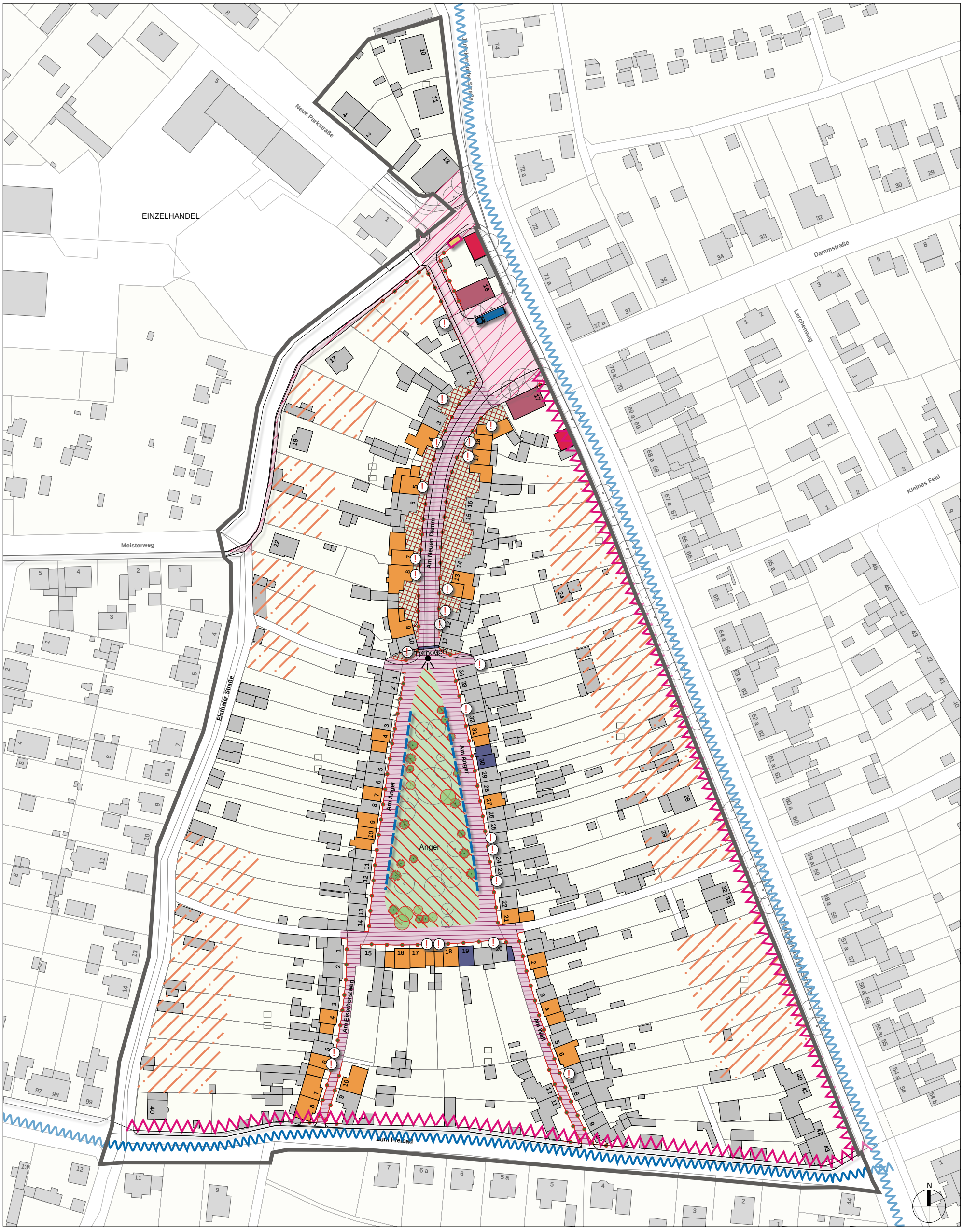
Grenze des Untersuchungsgebiet



Stand: 01/2018

Plankarte 9 - BEBAUUNG 1996 IM VERGLEICH ZU 2018

- Gebäudebestand
- Abriss
- Neubau
- Stichstraße
- Grundstücksteilung
- Grenze des Untersuchungsgebiet



Stand: 04/2018

Plankarte 10 - HANDLUNGSBEDARFE

Öffentliche und private Freiräume

- schadhafte und überformte Oberflächen
- z.T. schadhafte Oberfläche, fehlende Barrierefreiheit
- überformter Anger mit nicht standorttypischen Baumarten
- "wild" parkende LKW
- "wild" parkende Kfz Am Anger
- größtenteils überformte Vorgartenzonen
- fehlende, schadhafte und/ oder uneinheitliche Einfriedung
- gestörte Sichtachse
- störende Nutzung (Müllcontainer)

Bausubstanz

- baufällig
- komplett unsaniert
- weitgehend unsaniert
- überformt
- stark überformte oder störende Baulteile

- diffuser Siedlungsrand
- Bodenordnung / Baulandgewinnung
- hohe Verkehrsbelastung, Verkehrslärm, Geschwindigkeitsüberschreitung

- Grenze des Untersuchungsgebiet
- prägende Bestandsbäume

Stand: 03/2018

Plankarte 11 - KONSTITUIERENDE STRUKTUREN

Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Mietshäuser / Nebengebäude
- Beamtenhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- sonst. prägende Bausubstanz
- sonstige Wohnbebauung

Dachformen
- MD — Mansarddach
- SP — Spitzbogentonnendach

Raumkanten
- Torbogen
- Stadtbild prägende Gebäudeansichten
- Betonung Eckgebäude

Öffentlicher Raum und Grünstruktur
- Stadtplatz mit Großsteinpflaster und Mosaik
- Straße mit "vorstädtischen" Charakter
- Straße mit "dörflichen" Charakter
- "ländliche" Wegeverbindung (unbefestigt)
- prägender Straßenraum mit Großsteinpflaster und Mosaik
- ruhige Wohnstraße mit Mischverkehrsflächen-Charakter
- grüner Anger
- Vorgartenzone
- prägender Altbaumbestand
- Blickachse Torbogen/Anger

Grenze des Untersuchungsgebiet

Stand: 08/2018

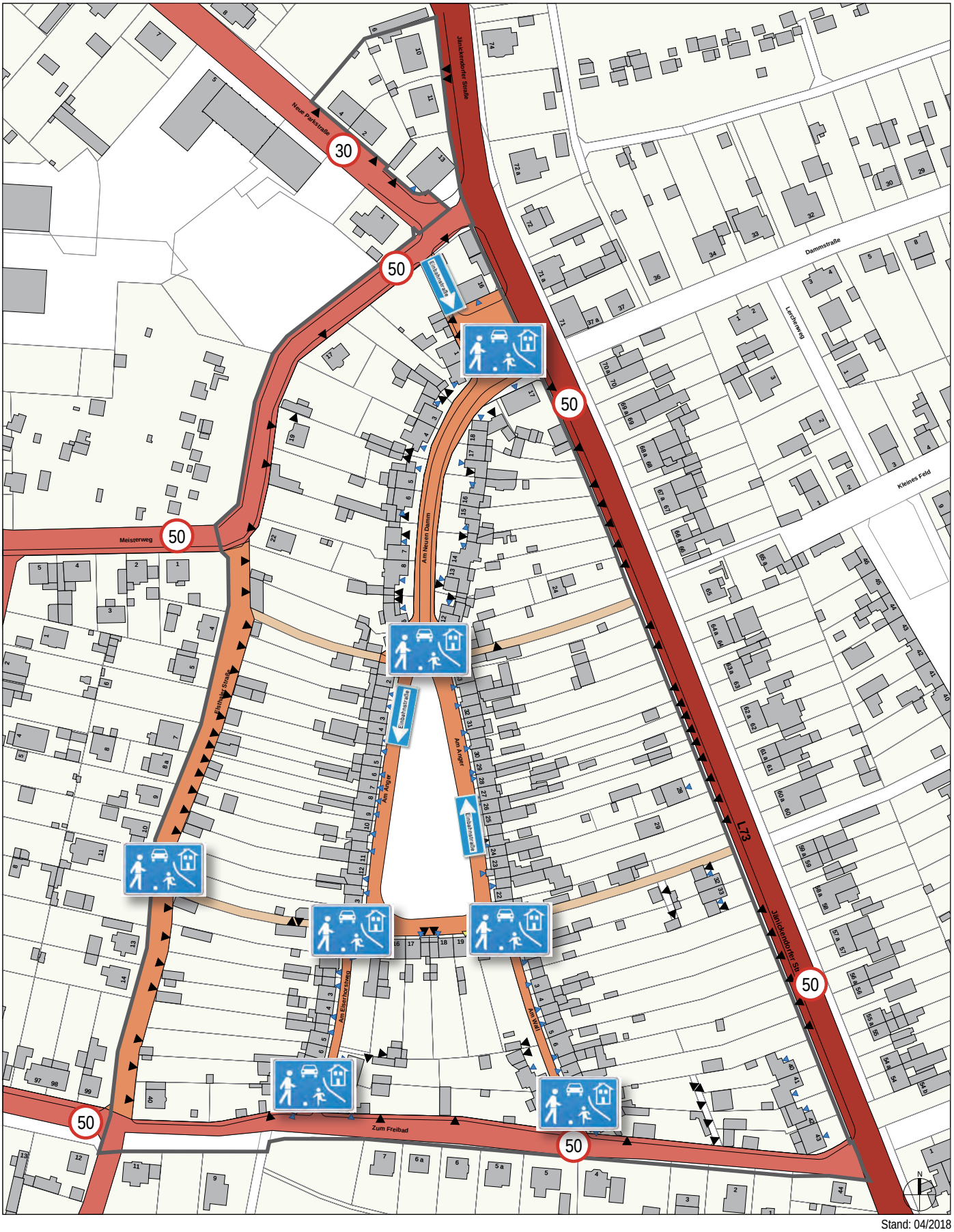
Plankarte 12 - VORSCHLAG ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET

Denkmalgeschützte Wohngebäude

Wohngebäude

Nebengebäude

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet



Stand: 04/2018

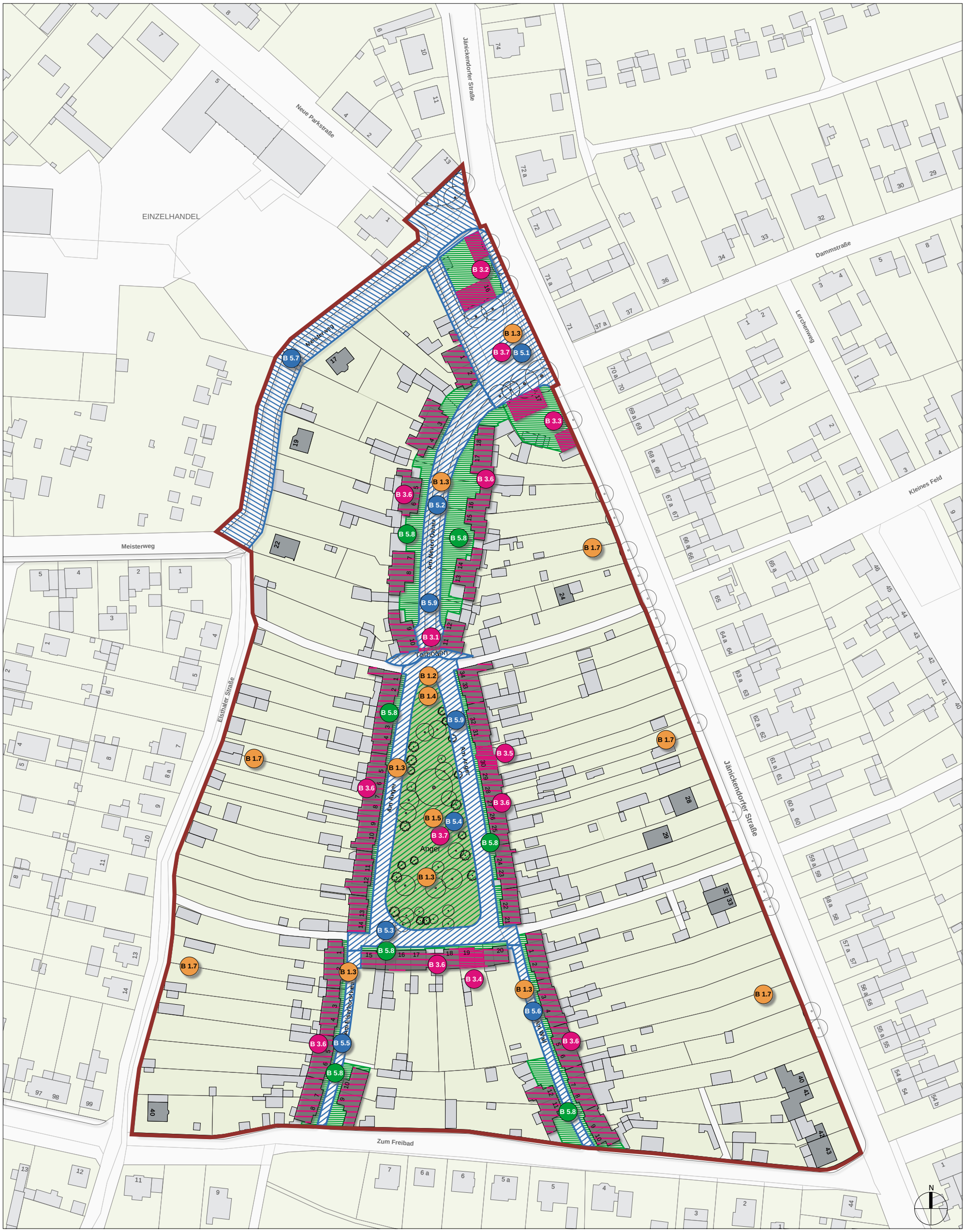
Plankarte 13 - GESCHWINDIGKEITSKONZEPT

- überörtliche Verbindung (L73)
- innerörtliche Verbindung (Sammelstraße)
- Wohnstraße
- unbefestigter Weg
- Erschließung der Gebäude
- "Pseudo" Eingangstür
- Grundstückserschließung PKW
- Einbahnstraße
- 30 Geschwindigkeitsbegrenzung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Grenze des Untersuchungsgebiet

Stand: 12/2018

Plankarte 14 - STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT (GESTALTPLAN)

- Denkmalgeschützte Wohngebäude
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Vorgartenzone
- Garagenzufahrt/ Zuwegung Hauseingang
- Anger
- asphaltierte Wohnstraße
- Nebenweg
- Gehweg
- Vorplatz mit Kopfsteinpflaster
- bestehende, prägende Baumstandorte
- Baumneupflanzung
- sonstige Baumstandorte



Stand: 01/2019

Plankarte 15 - MAßNAHMEN

Denkmalgeschützte Wohngebäude

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenze des Sanierungsgebiet (Vorschlag)

B1 - Vorbereitung

B 1.1 Maßnahmennummer

B3 - Baumaßnahmen

B 3.1 Maßnahmennummer & Maßnahmenbereich

B5 - Erschließungsanlagen

B 5.1 Maßnahmennummer & Maßnahmenbereich

B5 - Freiflächen

B 5.7 Maßnahmennummer & Maßnahmenbereich