



Stadtplanungsamt

---

**Beschlussvorlage**

**Vorlagen-Nr.**  
**B-6463/2019**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	12.03.2019
Stadtverordnetenversammlung	02.04.2019

---

**Titel:**

**Bericht über** die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Am Anger“, sowie die förmliche Festlegung des Gebietes „Am Anger“ als Sanierungsgebiet

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Gebiet „Am Anger“ (Anlage 1) in der Fassung vom 1.3.2019 zustimmend zur Kenntnis. Das daraus entwickelte Leitbild und die abgeleiteten Sanierungsziele, die unter Punkt 6. der VU genannt sind, sollen umgesetzt werden.
  2. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zu den Ergebnissen der VU in dem Gebiet „Am Anger“ wurden abgewogen. Dem im Abwägungsbericht beschriebenen Ergebnis wird zugestimmt. (Anlage 2)
  3. In dem Gebiet „Am Anger“ wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden ebenfalls Anwendung.
  4. Die Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Anger“ (Sanierungssatzung „Am Anger“) wird beschlossen. (Anlage 3)
  5. Die gemäß § 142 Abs. 3 BauGB festzulegende Durchführungsfrist endet im Jahr 2034.
  6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung und den Beschluss über die Durchführungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.
  7. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Satzung betroffenen Grundstücke zur jeweiligen Eintragung eines Sanierungsvermerks einzeln aufzuführen.
-

**Finanzielle Auswirkungen: [nein]**

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

---

**Veröffentlichungspflichtig**

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

---

## Erläuterung/Begründung:

### zu 1:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27. September 2016 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebiets „Am Anger“ beschlossen (Beschluss-Nr.: B-6220/2016). Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht und die Betroffenen auf ihre Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB hingewiesen.

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

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung festzustellen und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu rechtfertigen. Hierfür ist auf der Grundlage der ermittelten sozialen, strukturellen und städtebaulichen Missstände ein Neuordnungskonzept zu erarbeiten, das die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung aufzeigt, die Abgrenzung des förmlich festzusetzenden Sanierungsgebietes begründet und die konkreten Maßnahmen, deren Auswirkungen und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält.

Als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen dienten neben den vor Ort durchgeführten Bestandsaufnahmen und den Befragungen der Akteure und Eigentümer auch die bereits vorliegenden Konzepte, hierzu zählte insbesondere der/die/das

1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR-2. Entwurf)
2. Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckenwalde, Fortschreibung 2016
3. Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde
4. Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK) für die Städte Jüterbog, Luckenwalde und Trebbin, Teilbericht Luckenwalde, 2013
5. Denkmalpflegerische Zielsetzungen gemäß dem Bbg. Denkmalschutzgesetz
6. Restauratorischen Farbuntersuchungen von 1993
7. Gartendenkmalpflegerischen Gutachten von 1996
8. Gestaltungskatalog Siedlung „Am Anger“ von 2003

Im Rahmen der VU wurden **folgende Sanierungsziele** herausgearbeitet:

### **Übergeordnetes Leitziel für die Siedlung „Am Anger“**

Sicherung und nachhaltige Weiterentwicklung der charakteristischen, denkmalgeschützten

1920er Siedlung „Am Anger“ als qualitätsvolle 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.

#### **Sanierungsziele für die Siedlungsstruktur**

- Erhalt der von Bischof geplanten prägenden Siedlungs- und Baustruktur (Flurstücksstruktur, Parzellen-Rhythmus, Baufluchten entlang der öffentlichen Straßenräume, Anordnung der Gebäudetypen, Geschoss-, Trauf- und Firshöhen)
- Erhalt und Erlebarmachen 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 für die öffentlichen Räume**

- 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 für die 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 für die Beteiligung und Mitwirkung**

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

## **zu 2:**

Gemäß § 139 BauGB sind sämtliche betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung der vorbereitenden Untersuchungen zu beteiligen, und über die Vorgaben des § 4 BauGB hinaus, obliegt den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen ihrer auszuführenden Aufgaben eine Verpflichtung zur aktiven Unterstützung der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Dem ist die Verwaltung am 17. September 2018 mit dem Anschreiben an die öffentlichen Aufgabenträger mit der Aufforderung zur Stellungnahme zum Entwurf des Berichtes über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Am Anger“ nachgekommen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme verlief vom 03. September bis zum 04. Oktober 2018. Der Entwurf des Berichtes und der entsprechende Geltungsbereich wurden im Internet auf der Homepage der Stadt Luckenwalde öffentlich zugänglich gemacht bzw. in Papier- und digitaler Ausfertigung zugesandt. Die eingegangenen 21 Stellungnahmen und die diesbezüglichen Abwägungsvermerke sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Ebenfalls erfolgte die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB. Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Berichtes über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Am Anger“ wurde am 24. August 2018 im Amtsblatt und zusätzlich in der Pelikan-Post am 28. August 2018 angekündigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme verlief vom 03. September bis zum 04. Oktober 2018. Der Entwurf des Berichtes und der entsprechende Geltungsbereich wurden während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und im Internet auf der Homepage der Stadt Luckenwalde öffentlich zugänglich gemacht. In dem benannten Zeitraum gingen bei der Stadtverwaltung Luckenwalde 4 Stellungnahmen durch die Betroffenen ein.

Neben der Auftaktveranstaltung am 25.01.2018 fanden folgende weitere Öffentlichkeits- und Beteiligungstermine statt:

- Vor-Ort-Gespräch mit Spaziergang durch die Siedlung am 10.03.2018
- Planungswerkstatt am 26.04.2018
- Präsentation des Zwischenberichts am 23.08.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt
- öffentliche Abschlussveranstaltung am 27. Februar 2019

## **zu 3 bis 7:**

Für das Gebiet „Am Anger“ ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S.3634) beabsichtigt.

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) haben deutlich gemacht, dass in der Siedlung „Am Anger“ städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB gegeben sind.

Dabei handelt es sich sowohl um Substanzschwächen (§ 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.

Zur Vorbereitung der Maßnahmen wurden gemäß § 137 und § 139 BauGB bereits frühzeitig die öffentlichen Aufgabenträger (v.a. das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde) sowie die Betroffenen in die Untersuchung und Planung eingebunden und ihre Mitwirkungsbereitschaft geklärt.

Die Stadt Luckenwalde hat entsprechend den 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. 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 Ergebnis der VU lautet, dass für eine zügige und effektive Durchführung der Sanierung der Siedlung „Am Anger“ die Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152-156a BauGB **erforderlich ist**.

Damit gelten für das festgelegte Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen (§§ 153 bis 155 BauGB), (zusätzliche Mittel der Stadt für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen)
- Preisprüfung durch die Gemeinde bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (§ 153 Abs. 2 BauGB) (Möglichkeit zur Dämpfung der Bodenwertsteigerung durch überhöhte Kaufpreise)
- Verzicht auf Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (Möglichkeit für den privaten Eigentümer diese ersparten Kosten für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen bzw. für die Zahlung von Ausgleichsbeträgen einzusetzen).

Die Durchführbarkeit ist vor allem unter dem Gesichtspunkt der Finanzierbarkeit, der organisatorischen und rechtlichen Umsetzbarkeit sowie der kommunalen Akzeptanz zu beurteilen.

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung des Sanierungsgebietes „Am Anger“ bis 2034 abgeschlossen sein wird.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets berücksichtigt die jeweiligen Grundstückstiefen an den zum Sanierungsgebiet gehörenden Straßen und Plätzen.

Es ergeben sich folgende Abgrenzungen für das Sanierungsgebiet:

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes 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 Geltungsbereich durch vier weitere Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern aus den 1920-1930er Jahren im Norden. Damit ergibt sich eine Gesamtgröße von rd. 9,45 ha.

Nach § 143 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Die Bestimmung der Frist nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht zu veröffentlichen. Unbeschadet hiervon sollte die Gemeinde im Interesse der Rechtsklarheit auch die von ihr beschlossene Frist veröffentlichen. Nach § 143 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung, in Form eines ausgefertigten Exemplars bzw. einer beglaubigten Abschrift dieser Satzung, mitzuteilen und hierbei die von der Sanierung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1\_VU Bericht\_Siedlung Am Anger
- Anlage 2\_Anlagenband\_Siedlung Am Anger
- Anlage 3\_Sanierungssatzung Am Anger
- Anlage zur Anlage 3\_Lageplan Sanierungssatzung\_Am Anger