

Entwurf (09/2020)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG UND STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
TEILRAUM KARRÉE

INHALT

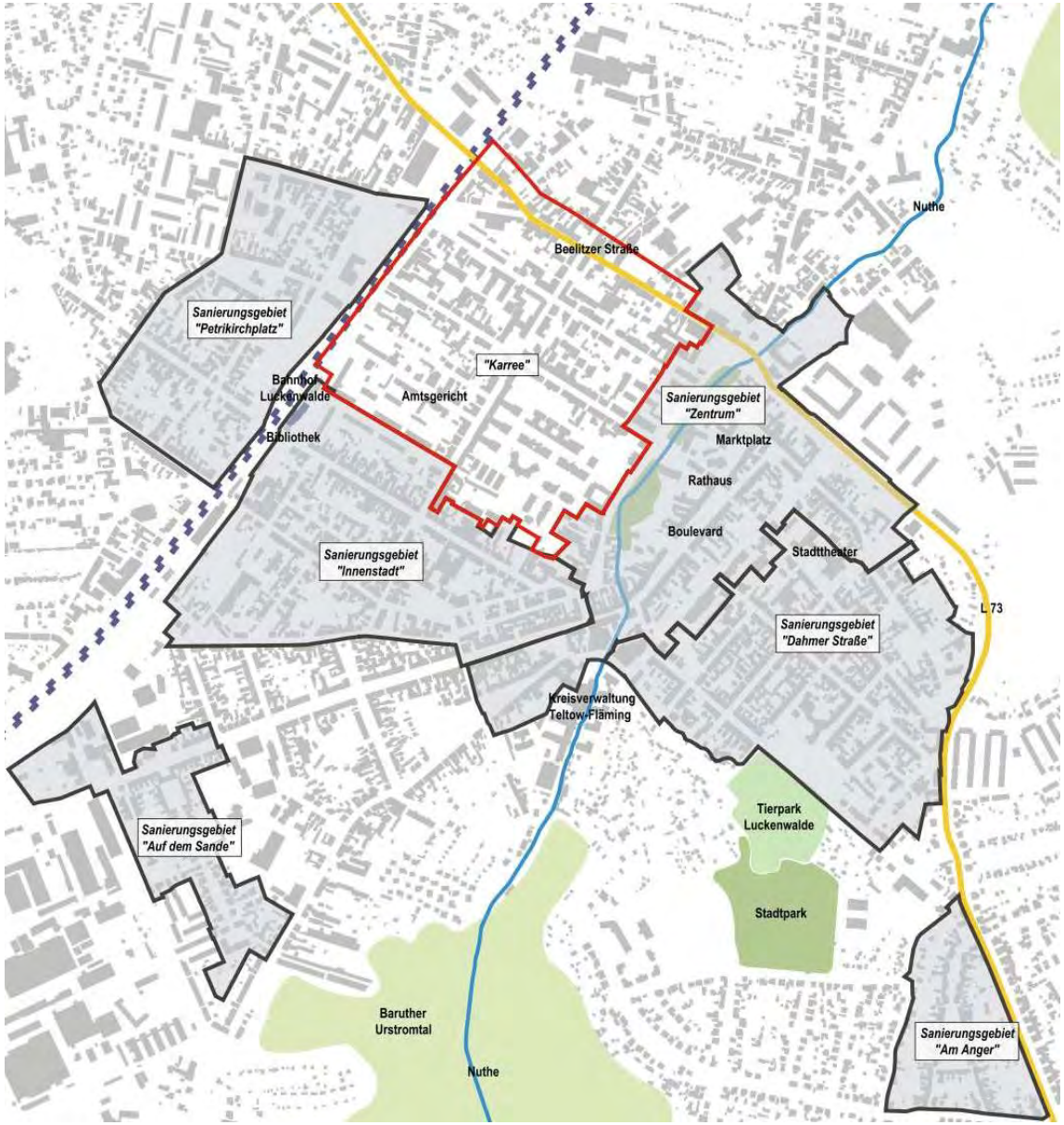
1. Anlass und Verfahrensschritte
2. Auszug aus der Bestandsanalyse
3. Handlungsbedarf und Verfahrensrechtliche Abwägung
4. Sanierungsziele und Gebietskulisse Sanierungsgebiet
5. Städtebaulicher Rahmenplan und Maßnahmen



1. Anlass und Verfahrensschritte

Lage Untersuchungsgebiet - angrenzende bzw. umliegende Sanierungsgebiete

Der Teilraum Karrée liegt in der Stadtumbaukulisse.



Anlass für die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen / Rahmenplanung

Das Gründerzeitgebiet „Karrée“ zeichnet sich durch seine **zentrale Lage**, seine z.T. **stadtbildprägende Baustruktur** und einer vielfältigen **Nutzungsmischung** aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe aus.

Neben dem herausragenden **Entwicklungspotenzial** ist das Gebiet insbesondere durch einen hohen **Neuordnungsbedarf** gekennzeichnet – durch eine Vielzahl an **brachliegenden ehemaligen Fabrikstandorten** sowie teilweise **stark sanierungsbedürftiger Bausubstanz**.

Die Metropolregion wächst!

Daher wirken äußere Faktoren, wie der steigende **Entwicklungsdruck** und **Grundstücksspekulation,** auf das Quartier ein.

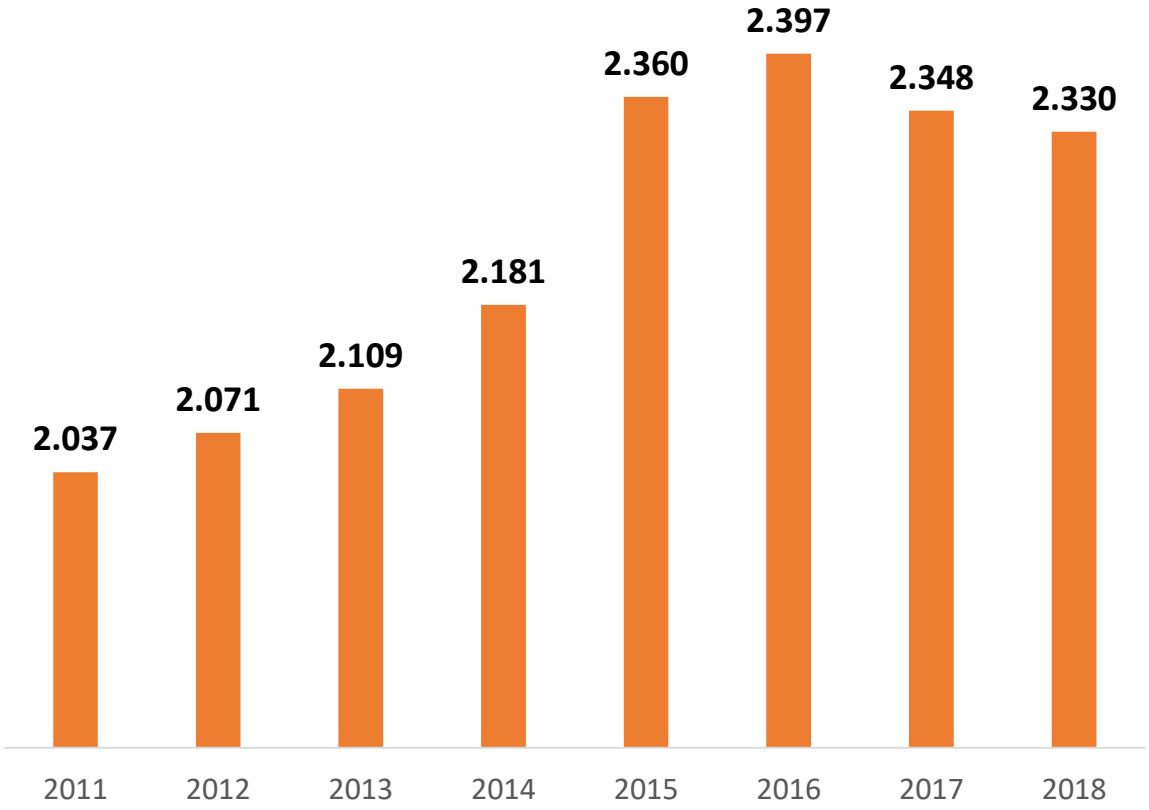
Verfahrensschritte





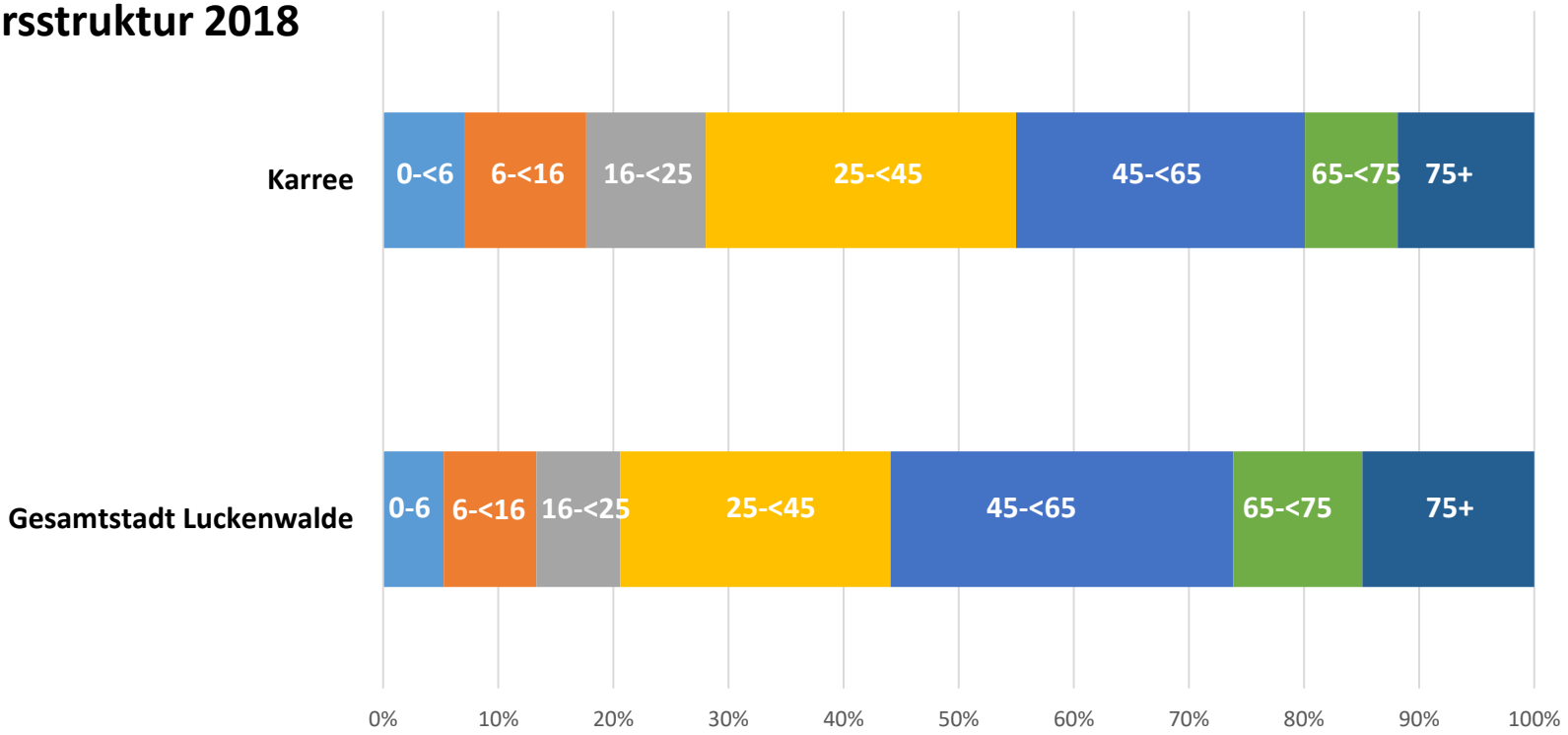
2. Auszug aus der Bestandsanalyse

Entwicklung der Einwohnerzahlen Karrée



- positive Einwohnerentwicklung (Wachstum um 14,4 % seit 2011)
- deutlich positivere Entwicklung als in der Gesamtstadt (Wachstum um 2,5 % entgegen der Landesprognose, die von Bevölkerungsrückgang ausging)

Altersstruktur 2018



- deutlich jüngere Einwohner im Karrée als in der Gesamtstadt
- Durchschnittsalter Karrée 41,9 Jahre (2018), Durchschnittsalter Gesamtstadt 47,2 Jahre (2018)
- Altersgruppe 25-45 jährigen (27%) im Karrée größten Anteil
- Altersgruppe der 45-65 jährigen (30%) in der Gesamtstadt größten Anteil

- Senioren (65-75 Jahre, 75+) in Gesamtstadt größeren Anteil
- Kinder und Jugendliche (0-6 Jahre, 6-16 Jahre) im Karrée größeren Anteil

Bebauungsstrukturen

… überwiegend Blockrandbebauung aus unterschiedlichen Epochen



Gebäudealter

- vorgründerzeitliche Bebauung
- Gründerzeit
- 1920er/1930er Jahre
- 1950er/1960er Jahre
- Neubau nach 1990
- Neubau nach 2010

Gebäudezustand

… v.a. Alt-Industrielagen in einem schlechten baulichen Zustand

rd. 50 % saniert

rd. 10% teilsaniert

rd. 17 % unsaniert

rd. 7 % ruinös

rd. 15 % Neubauten

(nach Hauptgebäude)



Sanierung der gründerzeitlichen Bausubstanz und Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes



Poststraße 9a / 9b damals

Heimatmuseum Luckenwalde





Poststraße 9a / 9b heute

Sanierung der gründerzeitlichen Bausubstanz und Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes



Bahnhofstraße 12 damals

Dietrich Maetz, Luckenwalder Stadtgeschichte(n) 28. Vortrag

Heimatmuseum Luckenwalde



Bahnhofstraße 12 heute

Wohnungsbau der 1950er-1960er Jahre



Zeilenbauten Goethestraße 9-23



Denkmalgeschützter Wohnblock Lindenallee 13-15

Nachnutzung von Brachen und Implementierung neuer Bebauung
Volltuchviertel als eigenständige Siedlungsstruktur



Tuchschererweg



Volltuchweg

Implementierung von kleinteiligen, eher gebietsuntypischen Baustrukturen - Einfamilienhäuser



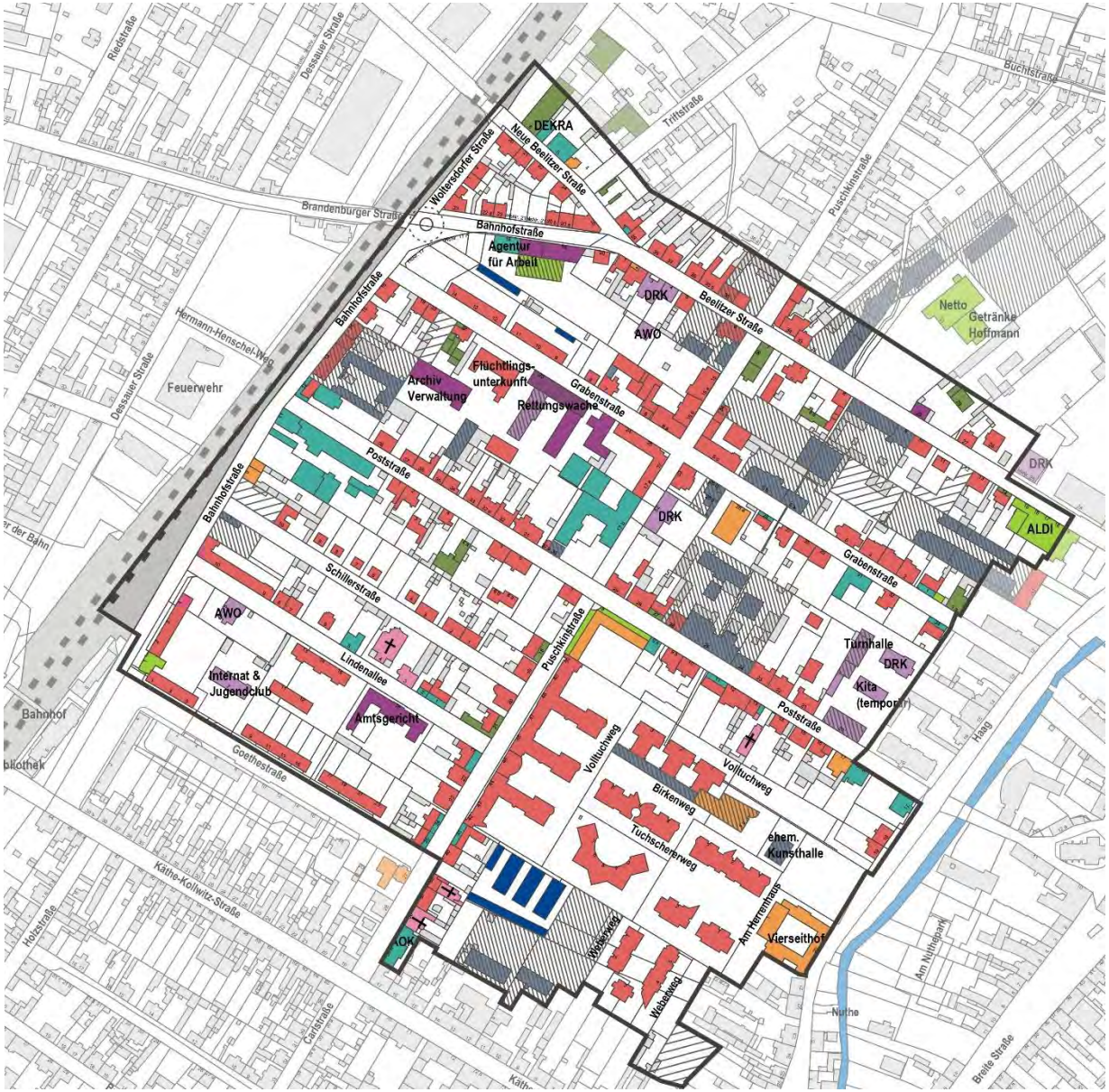
Beelitzer Straße 11



Schillerstraße 6-9

Gebäudenutzung

… vielfältiger Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie sozialer Infrastruktur von z.T. gesamtstädtischer Bedeutung



- Wohnen
- Sozial- und Bildungsinfrastruktur
- Verwaltung / Institutionen
- Büro / Dienstleistung
- nicht störendes Gewerbe (z.B. Kleingewerbe)
- Einzelhandel
- Hotel / Gastronomie
- kirchliche Einrichtung
- Garagen
- gesonderte Erdgeschossnutzung
- Industrie- und Gewerbebrachen
- weitere Brachflächen

Freiraumstrukturen

… kaum öffentliche Freifläche

Grüninfrastruktur

- öffentlich nutzbare, private Grünfläche
- öffentlich nutzbare Spielplatz auf privaten Flächen
- Waldfläche
- private Grünflächen (Gärten & Wohnumfeld)
- Sukzessionsflächen
- begrünter Bahndamm
- Straßenbäume
- prägende Bäume in Höfen

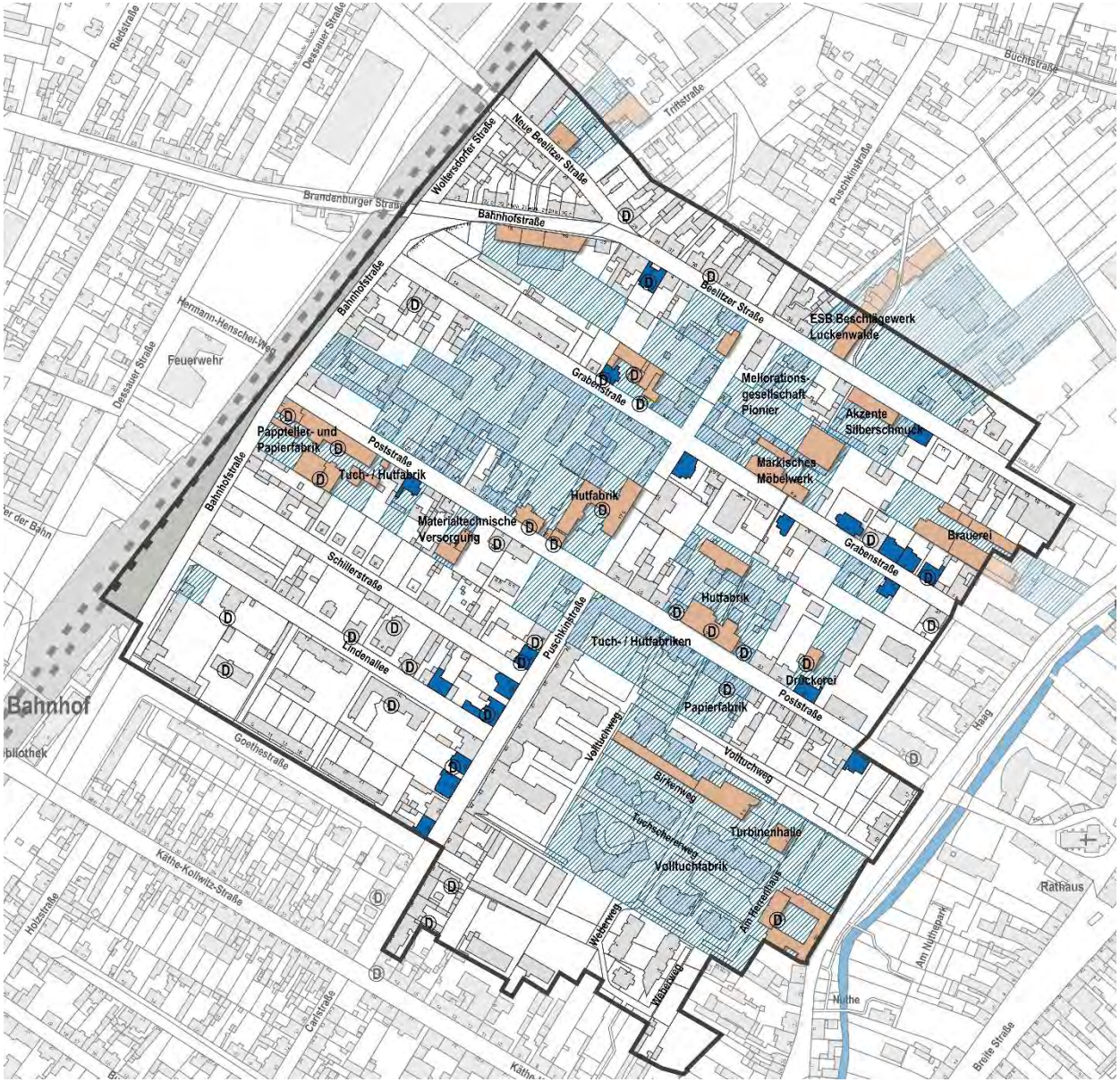
Wege & Wegebeziehungen

- Durchgänge
- Zugänge / Wegebeziehungen
- geplante Anbindung an den Flaeming-Skate
- öffentlich nutzbare, private Wege
- öffentliche Wege



Ehemalige Fabrikstandorte

… bis heute struktur- und stadtbildprägende Gebäude



Erhalt, Sanierung und Nachnutzung ehemaliger Industriestandorte



Gewerbehof Bahnhofstraße 11 (Mischung aus Dienstleistung, Bildung und Gewerbe)



Ehem. Druckerei in der Poststraße 21 (heute Wohnen)

Aktuelle Planungen von Investoren zur Nachnutzung / Aktvierung von Industriebrachen für Wohnen



Poststraße 24-26



Grabenstraße 5a,b

Gebäudeleerstand und Gewerbebrachen

…stören das Stadtbild und bilden gleichzeitig ein großes Entwicklungspotenzial



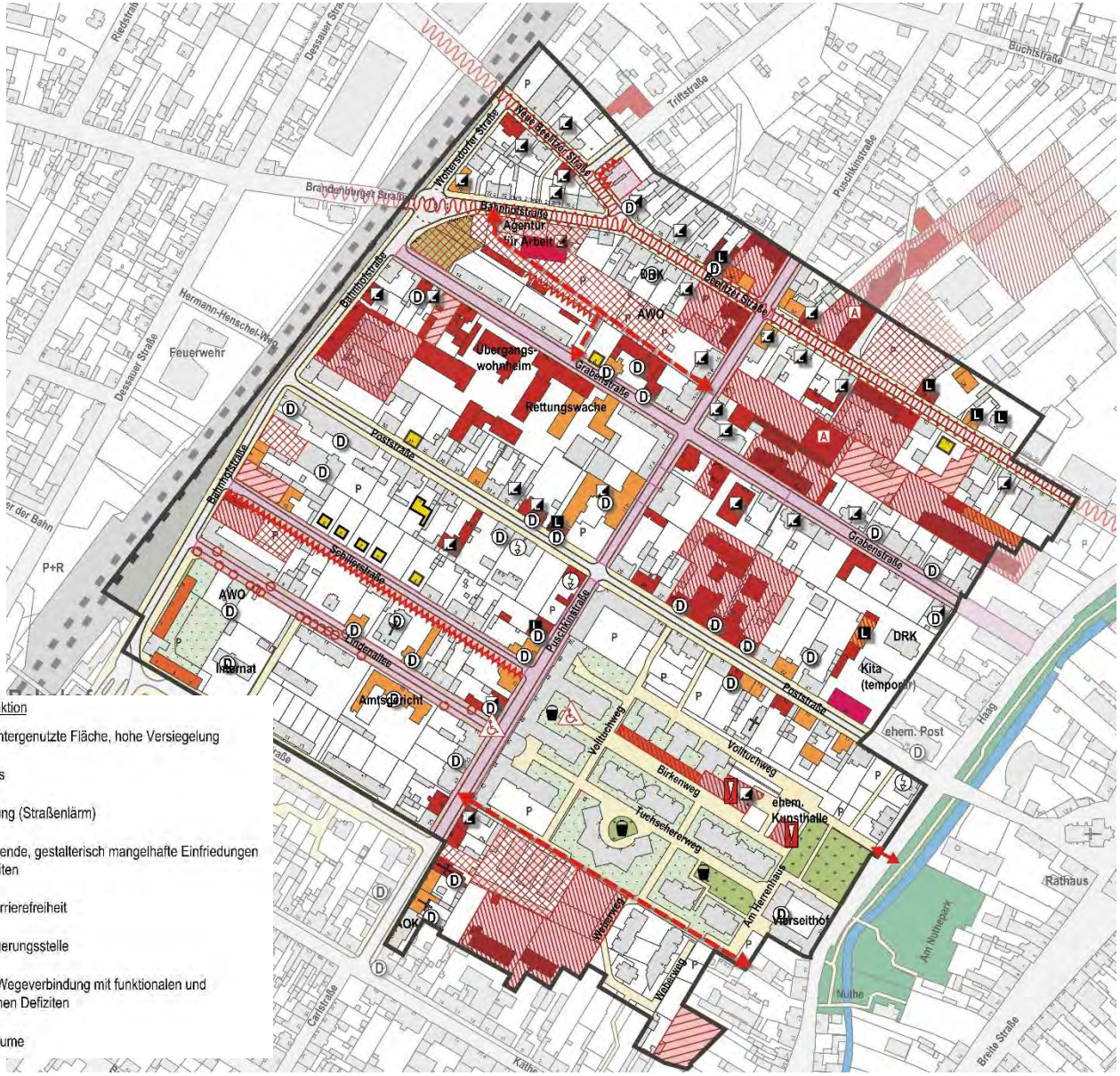
- teilräumlicher Leerstand Wohngebäude
- kompletter Leerstand Wohngebäude
- teilräumlicher Leerstand Gewerbe und sonstige Gebäude / Nutzungen
- Industrie- und Gewerbebrachen
- Leerstand großflächiger Einzelhandel
- weitere Brachflächen



3. Handlungsbedarf und Verfahrensrechtliche Abwägung

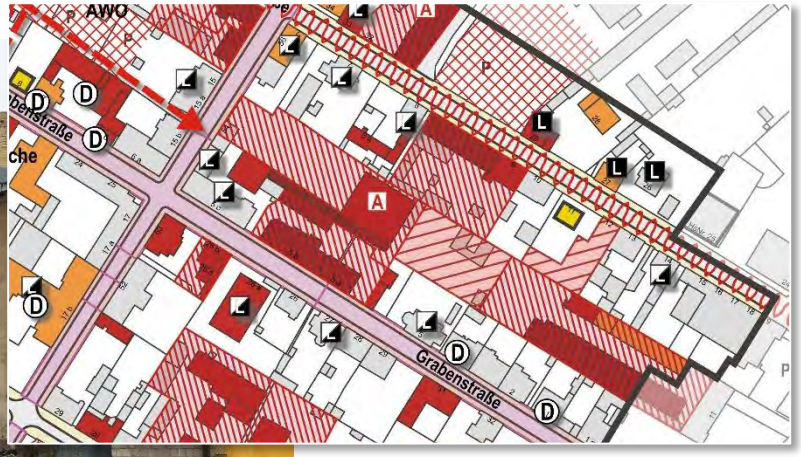
Handlungsbedarf

… ist vielfältig



Brachen mit Entwicklungspotenzial für Neubebauung

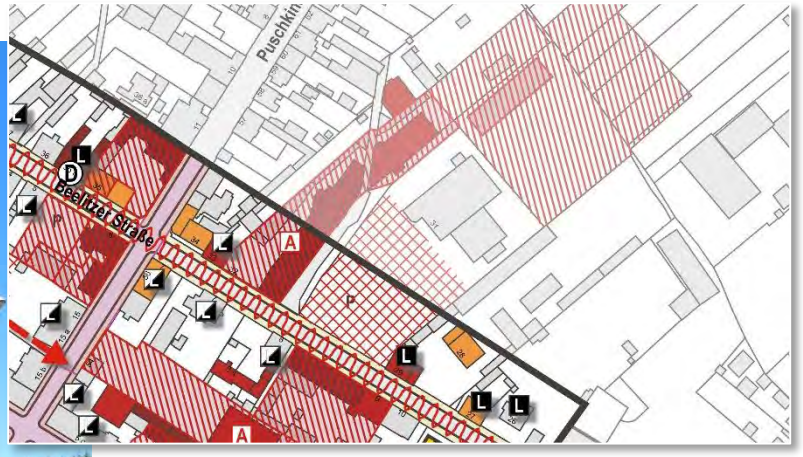




Beispiel: Industriebrache Puschkinstraße

Brachen mit Entwicklungspotenzial für Neubebauung

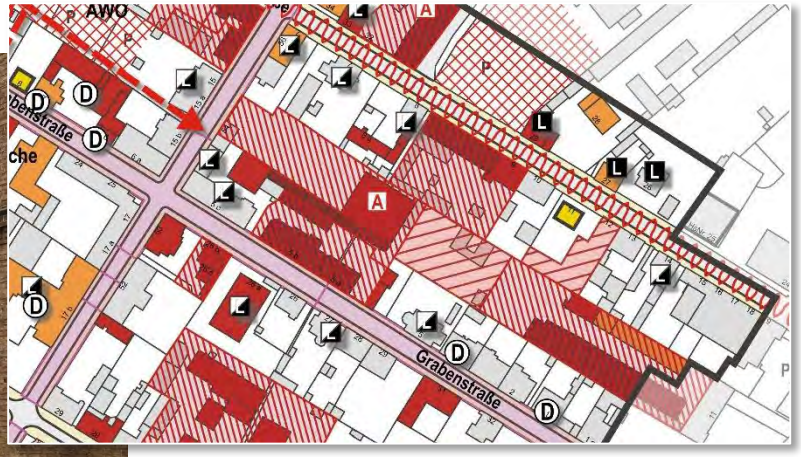




Beispiel: Industriebrache Beelitzer Straße

Brachen mit Entwicklungspotenzial und öffentliche Straßenräume mit Handlungsbedarf





Beispiel Grabenstraße

Öffentlich (nutzbare) Räume mit Qualifizierungsbedarf



Beispiel: Wohnumfeld und Wege Volltuchgelände



Beispiel: Schillerstraße

Vielfältige Substanz- und Funktionsschwächen (gem. § 136 BauGB)

- **Industriebrachen**, ruinöse Baustruktur, Altlasten und teilräumlich Vandalismus
- **städtebauliche Störungen und Brüche** durch Lücken, Brachen und Fehlnutzungen sowie Nutzungsunverträglichkeiten
- teilräumlicher **Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf** der gründerzeitlichen Baustruktur sowie der sozialen Infrastruktur
- teilräumlich erheblicher **Neuordnungsbedarf** (ungeordnete Grundstücke, Grundstückserschließung)
- **Zustandsmängel** im **öffentlichen Straßenraum** (u.a. Oberflächenschäden, fehlende Barrierefreiheit, veraltete Beleuchtung usw.)
- Funktionale und gestalterische **Defizite** in der öffentlich nutzbaren **Grüninfrastruktur** sowie im Wohnumfeld, fehlende öffentliche Freiraumangebote
- **Anpassungsbedarf** im **Wohnungsangebot**
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse und **baurechtlicher Regelungsbedarf**
- z.T. unzureichende **energetische Ausstattung und Beschaffenheit** der Gebäudesubstanz und des Quartiers in Bezug auf übergeordnete Ziele des Klimaschutz- und Energiekonzeptes
- **Tendenz zu sozialräumlichen Problemlagen** (Schwerpunkt Volltuchviertel)

Wesentliche Handlungsschwerpunkte im Teilraum Karrée



Empfehlung Sanierungsverfahren

Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind gegeben.

Für eine zügige und effektive Durchführung der Sanierung des Teilraum „Karrée“ ist die Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ einschließlich der besonderen sanierungs-rechtlichen Vorschriften der §§152-156a BauGB erforderlich.

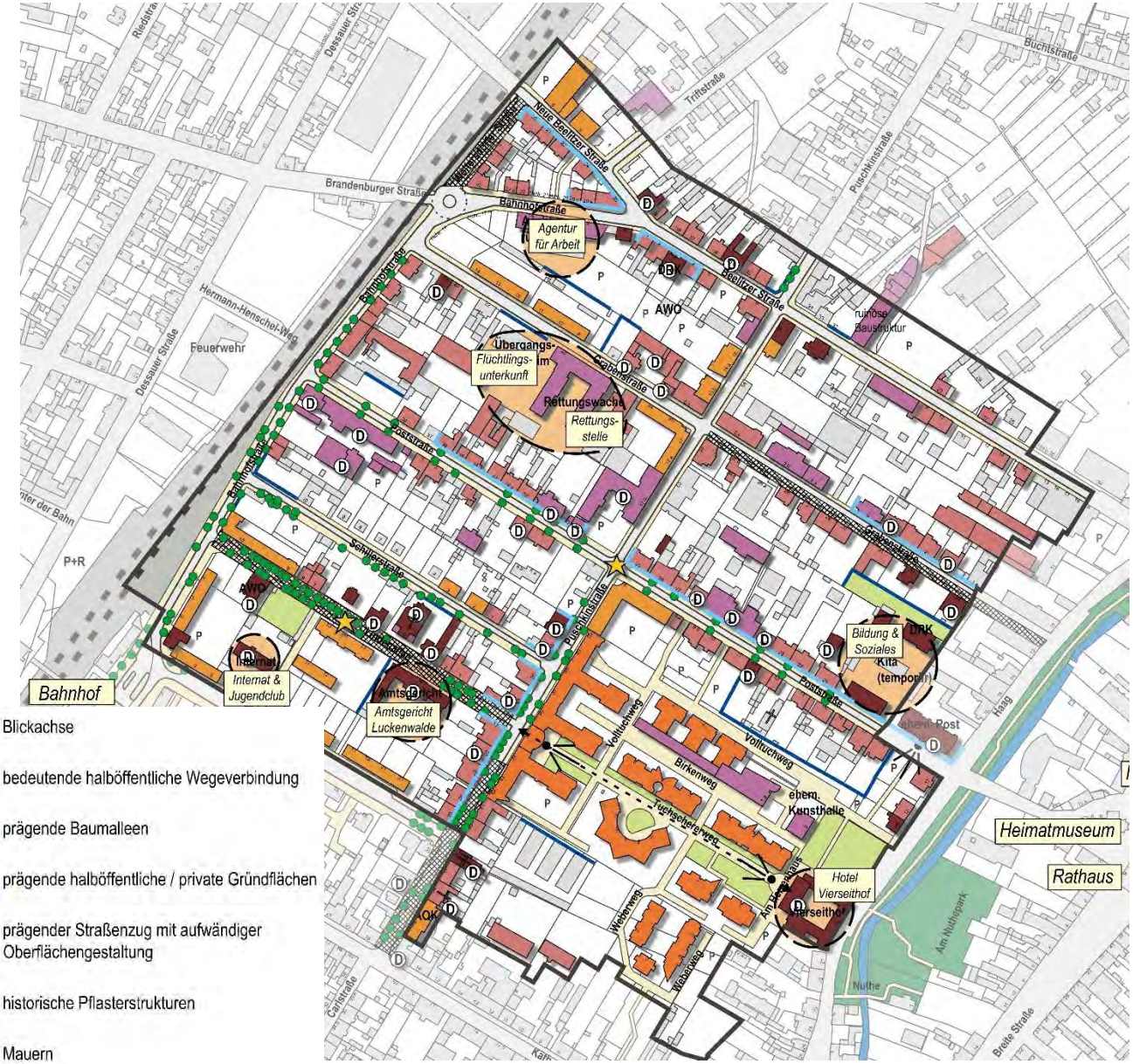
- Bodenwertsteigerung
- umfassender Neuordnungsbedarf
- Notwendigkeit von Grunderwerb
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme
- erhöhte Absetzung / steuerliche Vorteile für Eigentümer



4. Sanierungsziele und Kulisse Sanierungsgebiet

Konstituierende Strukturen

- Stadt- und Baustruktur, Stadtbild
- Nutzungsstruktur und Funktionen von übergeordneter Bedeutung
- öffentliche (Straßen)Raum



- prägende Einzelgebäude
- prägende Einzelgebäude - Industrie
- Denkmal
- gründerzeitliche Blockrandbebauung
- eigenständige Siedlungsstruktur (Volltuchviertel)
- Bebauung von sonstiger städtebaulicher Bedeutung
- gründerzeitliche Ensemble
- Funktionen von übergeordneter Bedeutung
- Blickachse
- bedeutende halböffentliche Wegeverbindung
- prägende Baumalleen
- prägende halböffentliche / private Gründflächen
- prägender Straßenzug mit aufwändiger Oberflächengestaltung
- historische Pflasterstrukturen
- Mauern

Übergeordnete Zielsetzungen

Nachhaltige Weiterentwicklung des zwischen Bahnhof und Zentrum gelegenen Gründerzeitquartiers „Karrée“ mit seiner vielfältigen Nutzungsstruktur und seiner großen Bedeutung für die Innenstadtentwicklung

Sicherung und Qualifizierung des Quartiers als **attraktive, zentrale Wohnlage am Bahnhof** für alle Generationen mit attraktiver Anbindung in den Metropolraum

Erhalt und Weiterentwicklung der **urbanen Vielfalt** durch eine **verträgliches Miteinander** von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Soziales sowie durch die Stärkung **zentraler Einrichtungen** von übergeordneter Bedeutung

Sicherung des gründerzeitlichen Erscheinungsbildes und Aktivierung der **Industriebrachen** und zukunftsfähige Nachnutzung der erhaltenswerter Bausubstanz als wichtige **Zeugnisse der Luckenwalder Industriegeschichte**

Sanierungsziele – Quartiersstruktur

- Weitestgehende Erhaltung der **baulichen und funktionalen Mischung**
- Weitestgehende Erhaltung und Sanierung der **historischen, prägenden sowie der erhaltenswerten gewerblichen Bausubstanz**, Wahrung ihres bauzeitlichen Erscheinungsbildes
- **Aktivierung von Brachflächen** und Beseitigung von brachgefallenen Gebäuden für eine wohngebietsverträgliche Nachnutzung (z.B. für Neubaubebauung) unter Berücksichtigung der baustrukturellen Eigenarten des Quartiers
- Erhalt und Weiterentwicklung der **gründerzeitlichen Blockrandbebauung**
- **Kleinteiliger Rückbau** von nicht mehr benötigten Gebäude und Gebäudeteilen sowie **Flächenentsiegelung** zur Verbesserung der Wohn- und Nutzungsqualität der Grundstücke
- Klimaangepasste Quartiersentwicklung

Sanierungsziele – Wohnen+

- Weitere Qualifizierung und Aufwertung der Wohnungsbestände im Sinne einer generationsgerechten Bestandsanpassung und Schaffung zielgruppenorientierter Angebote (**Seniorenwohnen,** für **Familien, Mid-Ager und Selbstnutzer, für Metropolraum-Pendler)** durch Altbauaktivierung und Neubebauung durch Aktivierung von Flächenpotenzialen
- Einbindung in eine gesamtstädtischen Marketing-Strategie (Stichwort: besondere Wohnlagen / Wohnungsangebote in Bahnhofnähe mit „Industriecharme“, Platz für mehr als nur Wohnen …)
- Sicherung des **preisgünstigen**, zentralen Wohnraums
- Aufwertung und Qualifizierung des Wohnumfeldes, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- behutsame **Integration** nicht störender, kleinteiliger **gewerblicher Strukturen** zur Stärkung der historisch gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten

Sanierungsziele – Öffentlicher Raum

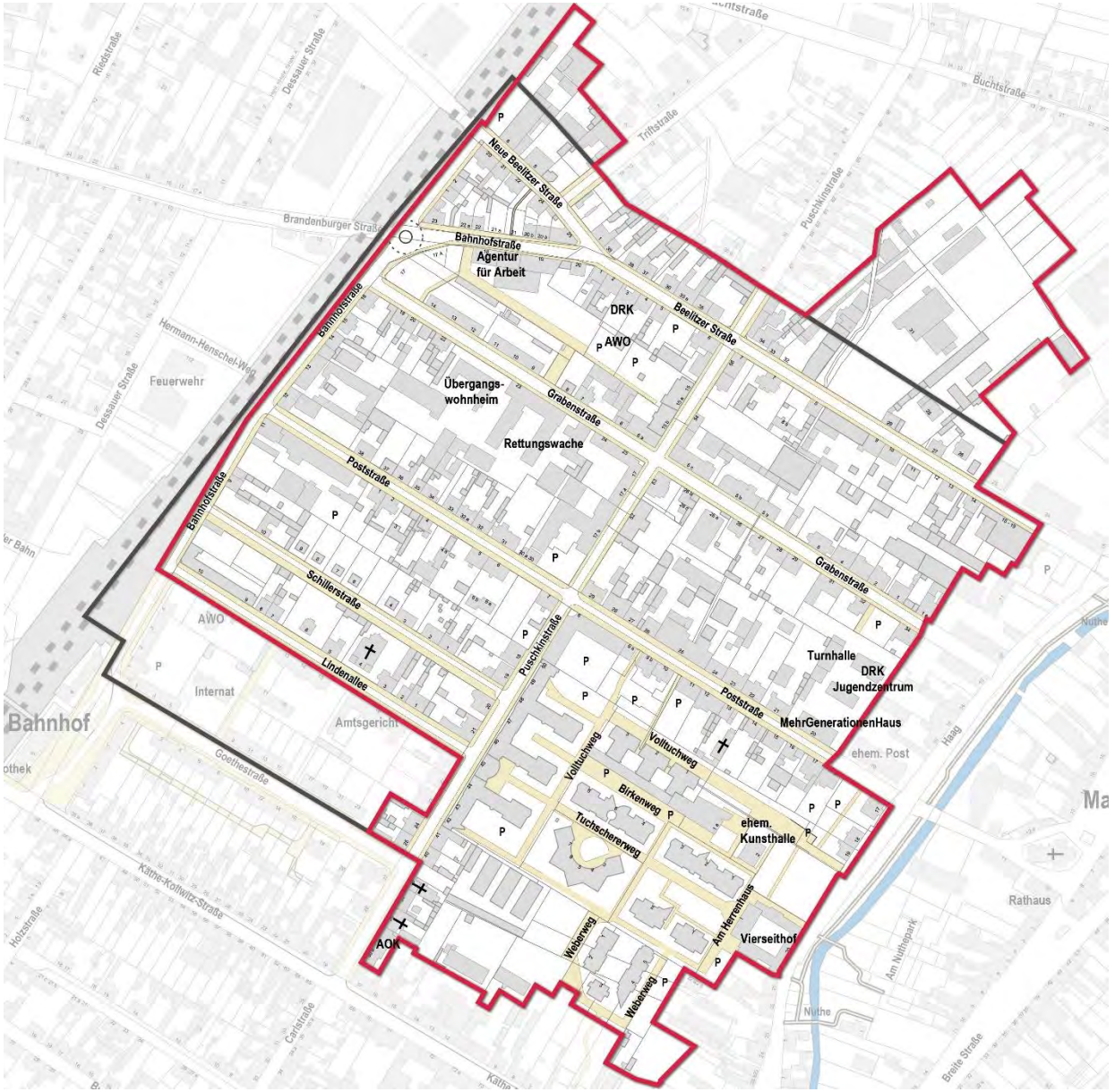
- Aufwertung der (gründerzeitlichen) **Straßenräume** unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen bauzeitlichen Prägung und ihrer unterschiedlichen Funktionen und Charakteristika sowie Herausarbeiten verbindender Gestaltelemente und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung der öffentlich nutzbaren und **prägenden Freiräume** im Sinner einer besseren Funktions- und Gestaltqualität und Ergänzung von Grüninfrastruktur (v.a. Neupflanzung von Straßenbäumen, Ergänzung öffentlicher Freianlagen / Plätze, Spielplatz, Mauerbegrünung,)
- Weitere **Vernetzung** mit den umliegenden Quartieren zur Verbesserung der Erreichbarkeit und der stadträumlichen Integration
- Baurechtliche Regelung für die Freiflächennutzung / Wegenutzung im Volltuchgelände

Sanierungsziele – Mobilität

- Quartier am Bahnhof mit Vorreiterrolle für die Förderung nachhaltiger Mobilität
- Stärkung des Umweltverbundes - besonderer Berücksichtigung der Belange des **Fuß- und Radverkehrs und aktueller Mobilitätstrends**
    - Herstellung der Barrierefreiheit
    - flächendeckende Verkehrsberuhigung
    - mehr Aufenthaltsqualität, auch in den öffentlichen Straßenräumen
    - komfortable Wegeverbindungen für Radfahrer, Rollerfahrer usw.
    - mehr (Rad)Abstellmöglichkeiten
- teilräumlich Straßenraum neu denken und ggf. Aufhebung der klassischen Straßenraumgliederung zugunsten von nachhaltigen Mobilitätsformen und Aufenthaltsqualität

Gebietskulisse Sanierungsgebiet

rd. 35,6 ha



Untersuchungsgebiet

Abgrenzung Sanierungsgebiet



5. Städtebaulicher Rahmenplan und Maßnahmen

Nutzungskonzept

Ausdifferenzierung der Nutzungsst

→ Stärkung vorhandener Nutzungsvielfalt

→ Aufzeigen nutzungsstrukturelle Entwicklungseignungen

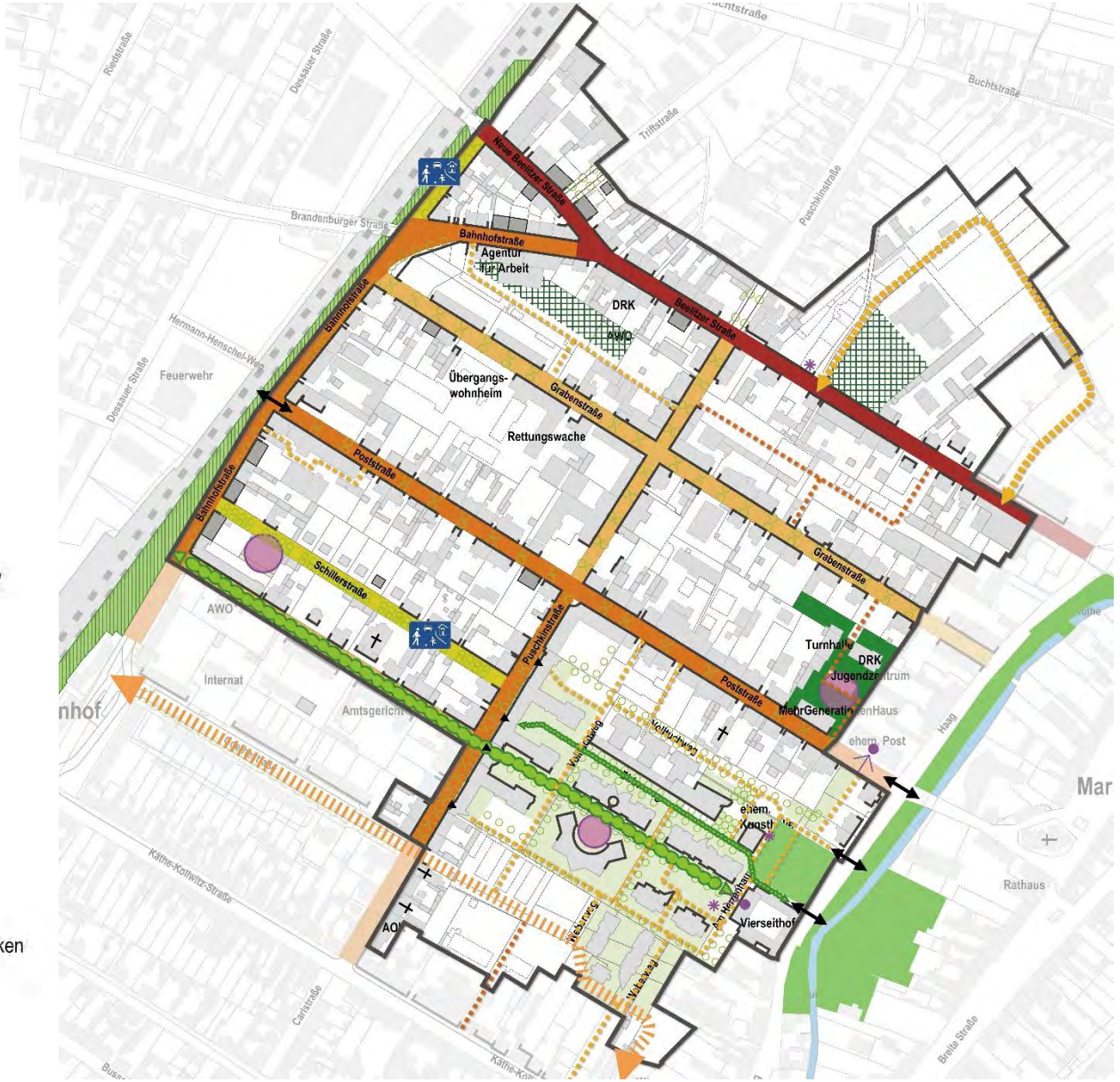


- Wohnbauflächen
- Wohnbauflächen mit geringem Anteil an nicht störendem Gewerbe
- gemischte Bauflächen mit hohem Anteil an Wohnen
- gemischte Bauflächen mit hohem Anteil an Dienstleistung, Handel und nicht störendem Gewerbe
- Flächen für Gemeinbedarf
- öffentliche und stadtraumwirksame private Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen
- verkehrsberuhigter Bereich

Entwicklungskonzept öffentlicher Raum

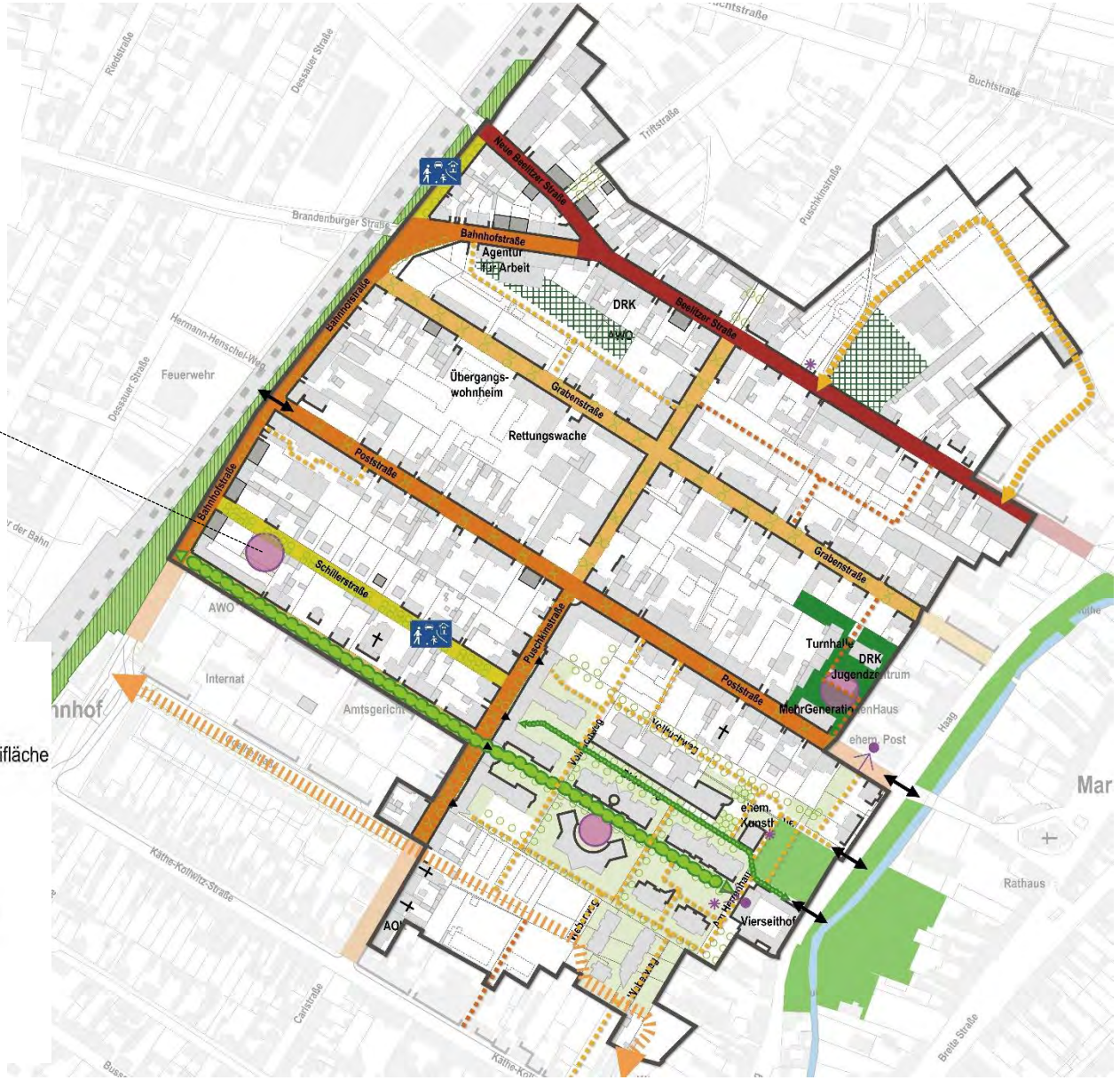
Straßenräume / Wegeachsen

- Haupterschließungsachse in die Innenstadt (L73)
- attraktive zentrale Quartiersachse
- Quartiersstraße mit Aufenthaltsqualität
- ruhige Quartiersstraße mit grünem Charakter
- Verkehrsberuhigter Bereich Ausweisung
- übergeordnete Grünwegeverbindung
- weitere Grünwegeverbindung
- Erhalt und Ergänzung von Bäumen entlang von Straßen / Wegeachsen
- übergeordnete Wegeverbindung (Flaeming - Skate)
- Sicherung und Qualifizierung von blockinternen Wegeverknüpfungen
- Ergänzung von Wegeverknüpfungen
- Stärkung von Wegeverknüpfungen / Vernetzung umliegender Stadträume
- neue Erschließung zur baulichen Entwicklung des Blockinnenbereiches
- kleinteilige Nachverdichtung auf bestehenden Grundstücken
- prägende herzustellende Raumkanten (Gründerzeitliche Esembles)
- Abbruch von störenden / geschädigten Gebäuden / Gebäudeteilen



Entwicklungskonzept öffentlicher Raum

Neuanlage Spielplatz



Frei- und Grünräume

- Qualifizierung öffentlicher Freifläche
- Erhalt und Qualifizierung stadtraumwirksamer privater Freifläche
- Erhalt und Qualifizierung privater Grünflächen (Wohnumfeld)
- freiräumliche Aufwertung des Bahndammes
- freiräumliche Aufwertung versiegelter Stellplatzanlagen
- Nutzungsangebot für Spiel und Bewegung
- Sichtachse
- Info-Leitsystem Standorte

Beispiel: Erneuerung Lindenallee

Ruhige Quartiersstraße mit grünem Charakter und prägender bauzeitlicher Ausstattung

- übergeordneten Grünwegeverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt
- Prägender Baumbestand (Linden)
- hochwertige, bauzeitliche Oberflächengestaltung
- eigene stadträumliche Identität

Maßnahmen bei Erneuerung der Straße

- Erhalt / Wiederherstellung des bauzeitlichen Erscheinungsbildes
- Erhalt und Ergänzung des Baumbestandes
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung (mit gestalterischen Anspruch)
- Verbesserung der Querungsbedingungen in den Kreuzungsbereichen (z.B. Aufpflasterung)



Beispiel: Neugestaltung Schillerstraße

Ruhige Quartiersstraße mit grünem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität (Tempo 10)





Situation heute



Mischverkehrsfläche
mit einheitlicher
Oberflächengestaltung

Kleine Promenade
Baumallee,
wassergebundene Decke,
ggf. befestigte Gehlinie,
Aufenthalts- und Aktivitätsangebote

Verkehr und Mobilität
Maßnahmenvorschläge

- Flächenhafte Ausweisung von **Tempo 30,** Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche einschl. Umgestaltung von Straßenräumen (Schillerstraße, Woltersdorfer Straße)
- Ausbau von komfortablen und sicheren innerstädtischen **Radrouten** (v.a. Ausbau Trasse Flaeming-Skate),
- bedarfsbezogene Bereitstellung qualitativ hochwertiger und **sicherer Abstellanlagen** für Räder,
- Voraussetzung schaffen für die Förderung / Unterstützung von **E-Mobilität** (Bereitstellung von Lade-Infrastruktur),
- Verbesserung der Bedingungen für den **Fußverkehr**, v. a.
    - Herstellung der Barrierefreiheit
    - Verbesserung der Querungssituation
    - Schaffung neuer Wegeverbindungen
    - Ergänzung von Verweilangeboten im Straßenraum, insbesondere für Ältere usw.

Klimaschutz und Klimaanpassung
Maßnahmenvorschläge

- Ergänzung von **Grüninfrastruktur** (z.B. klimaresiliente Baumpflanzungen, Ergänzung und Qualifizierung von Freiflächen),
- **Flächenentsiegelung**, insbesondere von altindustriellen Standorten oder von Stellplatzanlagen,
- Erarbeitung von Lösungen für ein nachhaltiges **Regenwassermanagement**,
- weitere **energetische Ertüchtigung** von Gebäuden, Beleuchtung etc. und
- Einsatz **erneuerbarer Energien** (z.B. Einsatz von PV-Anlagen auf Dächern) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.

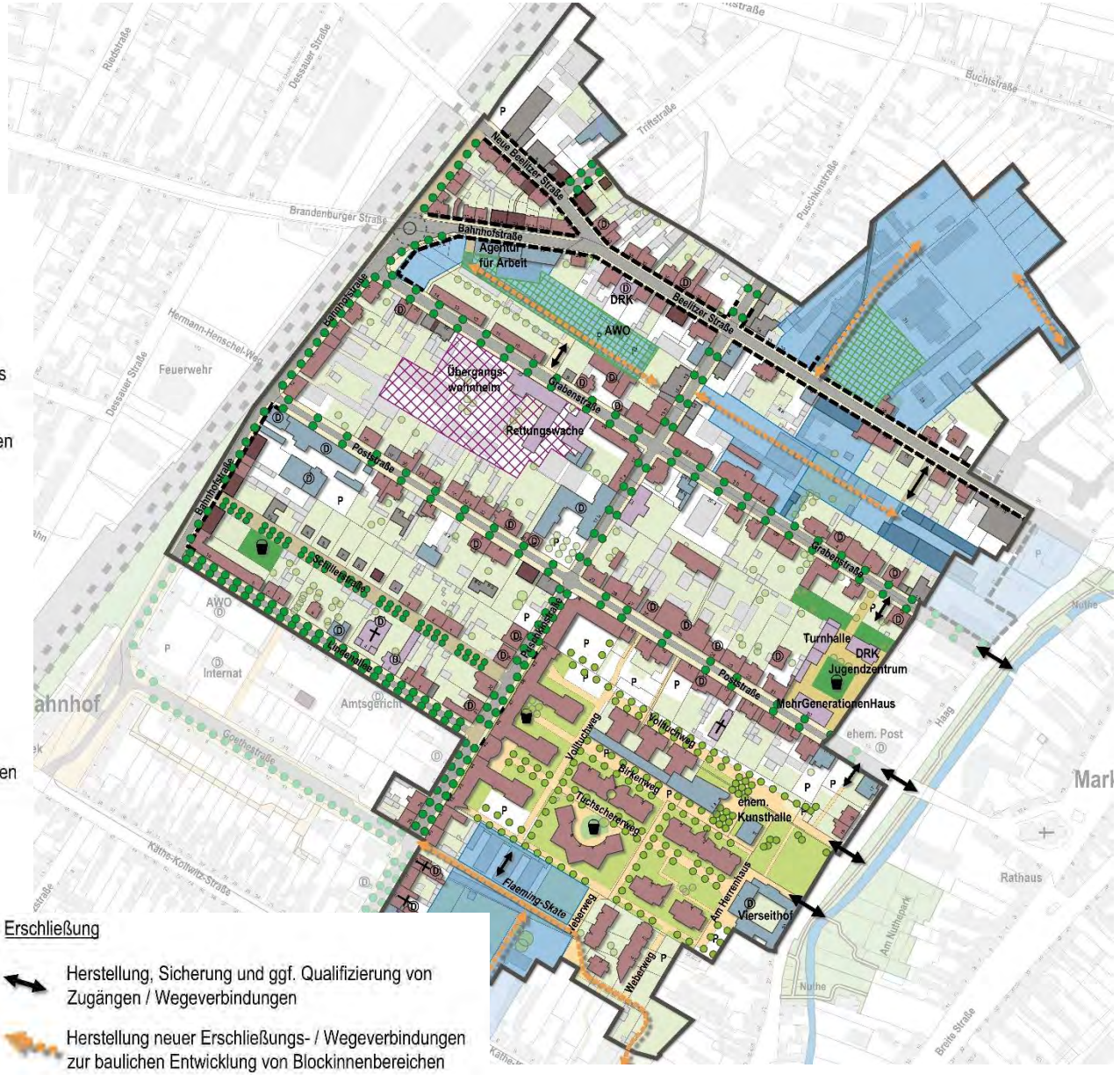


https://www.blauarbeit.de/blog/auftraggeber/garten/dachbegruenung



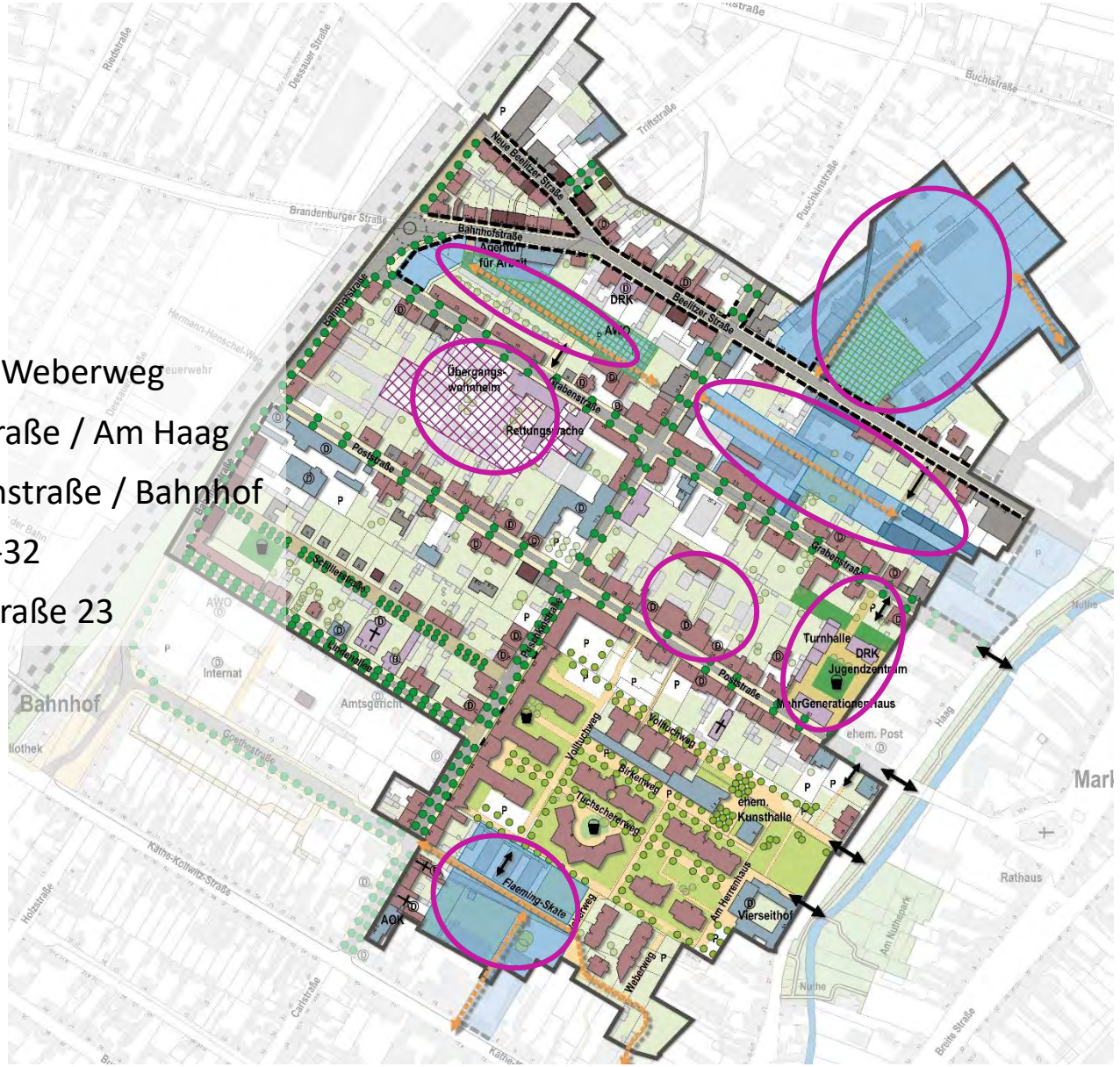
https://efahrer.chip.de/news/solaranlagen-fuer-eigenheime-beliebter-denn-je-das-sind-die-wichtigsten-anbieter_102169

Städtebauliches Zielkonzept



Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

- Standort Poststraße 20
- Standort Poststraße 24-26
- Blockinnenbereich südlicher Weberweg
- Blockinnenbereich Grabenstraße / Am Haag
- Nordwestlicher Block Grabenstraße / Bahnhof
- Standort Beelitzer Straße 28-32
- Landkreis-Standort Grabenstraße 23



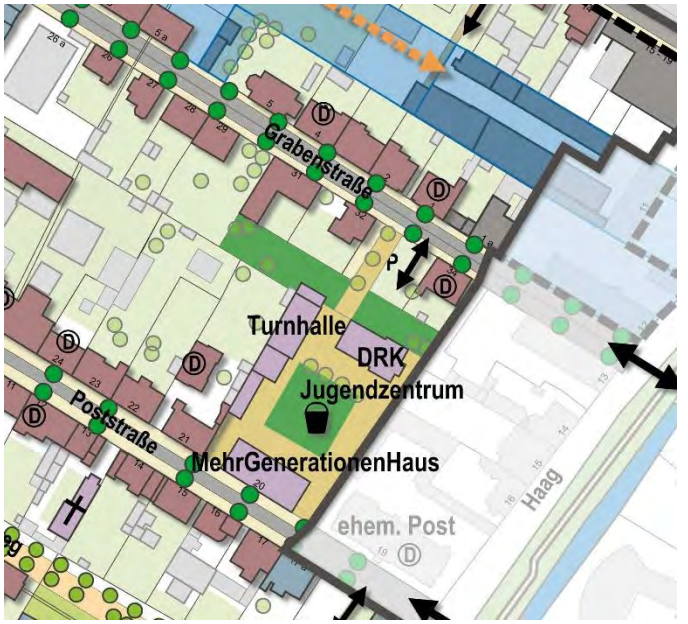
Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

Standort Poststraße 20

Stärkung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung sozialer Infrastruktur

Integration des „**MehrGenerationenHauses**“ in die ehem. Postschule sowie Ergänzung weiterer sozialer / soziokultureller Nutzungen (u.a. Jugendclub), hierzu …

- Anpassung, Qualifizierung und Erweiterung der Gebäudesubstanz und
- Aufwertung der Freiflächen, Schaffung einer neuen Wegeverknüpfung





Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

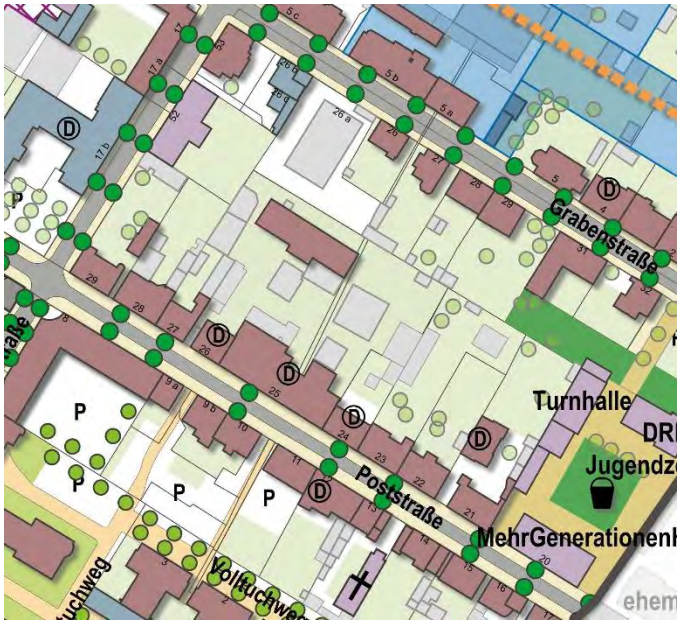
Standort Poststraße 24-26

Aktivierung einer Industriebrache für Wohnen

Aktivierung und Umnutzung einer ehem. denkmalgeschützte Fabrik einschl. der benachbarten Grundstücke zu **Wohnen** (Mietwohnungen), hierzu …

- Sanierung der (denkmalgeschützten) Bausubstanz
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, Flächenentsieglung
- Neugestaltung der Freiflächen

In Planung bzw. Umsetzung





Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

Blockinnenbereich südlicher Weberweg

Städtebauliche Neuordnung und Wohnentwicklung

Aktivierung einer Brache / untergenutzten Fläche für zielgruppenorientiertes, innerstädtisches Wohnen, hierzu …

- Erarbeitung eines städtebaulichen Blockkonzeptes
- ggf. Durchführung eines Konzeptverfahrens
- Neuordnung des gesamten Blockinnenbereichs
- Abbruch störender Gebäude / Bauten, ggf. Altlastenbeseitigung
- Flächenentsiegelung, Grundstücksneuordnung
- Herstellung einer innerstädtischen Wegetrasse (Flaeming Skate)
- Herstellung neuer Wegeverknüpfungen z.B. zum Volltuchgelände



Bebauungsvariante Stadtvillen

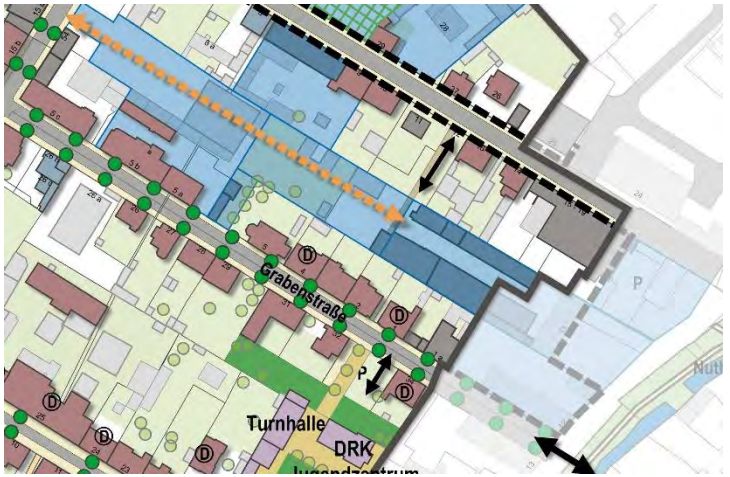


Bebauungsvariante Mehrfamilienhäuser Zeilen

Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

Blockinnenbereich Grabenstraße / Am Haag

Städtebauliche Neuordnung und Flächenaktivierung



Aktivierung einer Brache / untergenutzten Fläche z.B. für innerstädtisches Wohnen oder nicht störendes Gewerbe unter Berücksichtigung angrenzender Flächen hierzu …

- Blockkonzept / ggf. Einleitung eines B-Planverfahrens, ggf. Durchführung eines Konzeptverfahrens
- Neuordnung des gesamten Blockinnenbereichs, hierzu ggf. Zwischenerwerb durch die Stadt notwendig
- Abbruch störender / geschädigter Bausubstanz
- Flächenentsiegelung, ggf. Altlastenbeseitigung
- Sicherung / Sanierung Grabenstraße 5a/5b, Beelitzer Straße 9



Bebauungsvariante kleinteilige Wohnbebauung

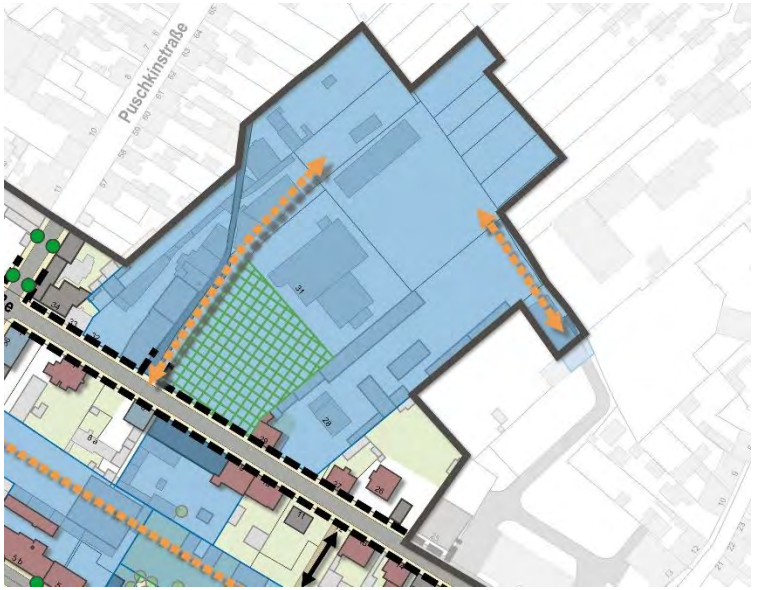
Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

Standort Beelitzer Straße 28-32 mit Blockinnenbereich „Beelitzer Straße“

Städtebauliche Neuordnung und Flächenaktivierung

grundstücksübergreifende städtebauliche Neuordnung, Nutzung teilräumlicher Nachverdichtungspotenziale und Weiterentwicklung freiräumlicher Qualitäten , hierzu …

- Beelitzer Straße 32: Abbruch störender und stark beschädigter Gebäude / Gebäudeteile (Durchführung weiterer Ordnungsmaßnahmen, Altlastenbeseitigung); Prüfung des Erhalts der prägenden altindustriellen Bausubstanz v.a. in Hinblick auf Standsicherheit, Wirtschaftlichkeit und Nachnutzungsmöglichkeiten
- Neuordnung des gesamten Blockinnenbereichs und Erarbeitung und Abstimmung eines Blockkonzeptes
- Anpassung des städtebaulichen Konzeptes und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens
- Herstellung einer öffentlichen Erschließung





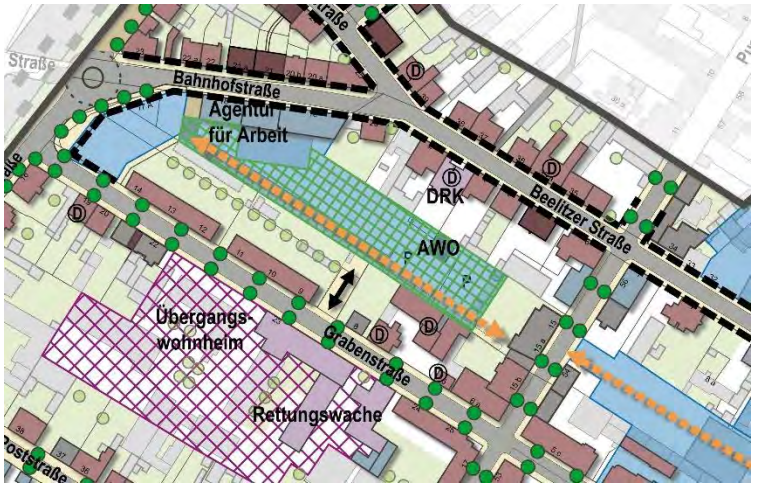
Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

Nordwestlicher Block Grabenstraße / Bahnhofstraße

Freiräumliche Aufwertung und Stärkung sozialer Infrastruktur

Aufwertung Freiflächen und Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale, hierzu …

- Qualifizierung und Neugestaltung der privaten Freiflächen (v.a. Flächenentsieglung)
- Gestalterische Aufwertung der Einfriedungen und Mauern, Abbruch störender und stark beschädigter Mauerteile / Gebäude / Gebäudeteile (Durchführung weiterer Ordnungsmaßnahmen)
- Anpassung Gebäude Bahnhofstraße 18/19
- Neubebauung der Blockecke (Bahnhofstraße 17 / 17a) Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiver Vorflächengestaltung





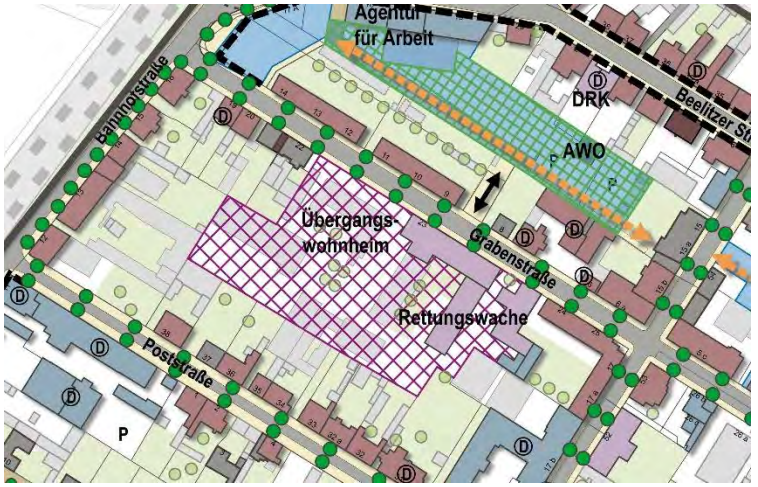
Räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte

Landkreis Standort Grabenstraße 23

Bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur und Neuordnung

Landkreis beabsichtigt die Erarbeitung eines **Nutzungskonzeptes** zur Qualifizierung der Bausubstanz sowie zur baulichen und funktionalen Neuordnung der Liegenschaft *(Ausschreibung läuft)*

Übergangswohnheim mit dringendem Handlungsbedarf





Maßnahmen-Übersicht

B1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

Neuordnungsbereiche
(Erarbeitung von Block- und Nutzungskonzepten, ggf. Durchführung von B-Planverfahren)

B3 Baummaßnahmen

Sanierung und Aufwertung von teil- und unsanierter Gebäudesubstanz oder von Gebäuden mit Anpassungs- und Sanierungsbedarf

B 4 Ordnungsmaßnahmen

Abbruch von störenden / geschädigten Gebäuden / Gebäudeteilen

B 5 Erschließanlagen / Freiflächen

Sanierung und Umbau von öffentlichen Straßen

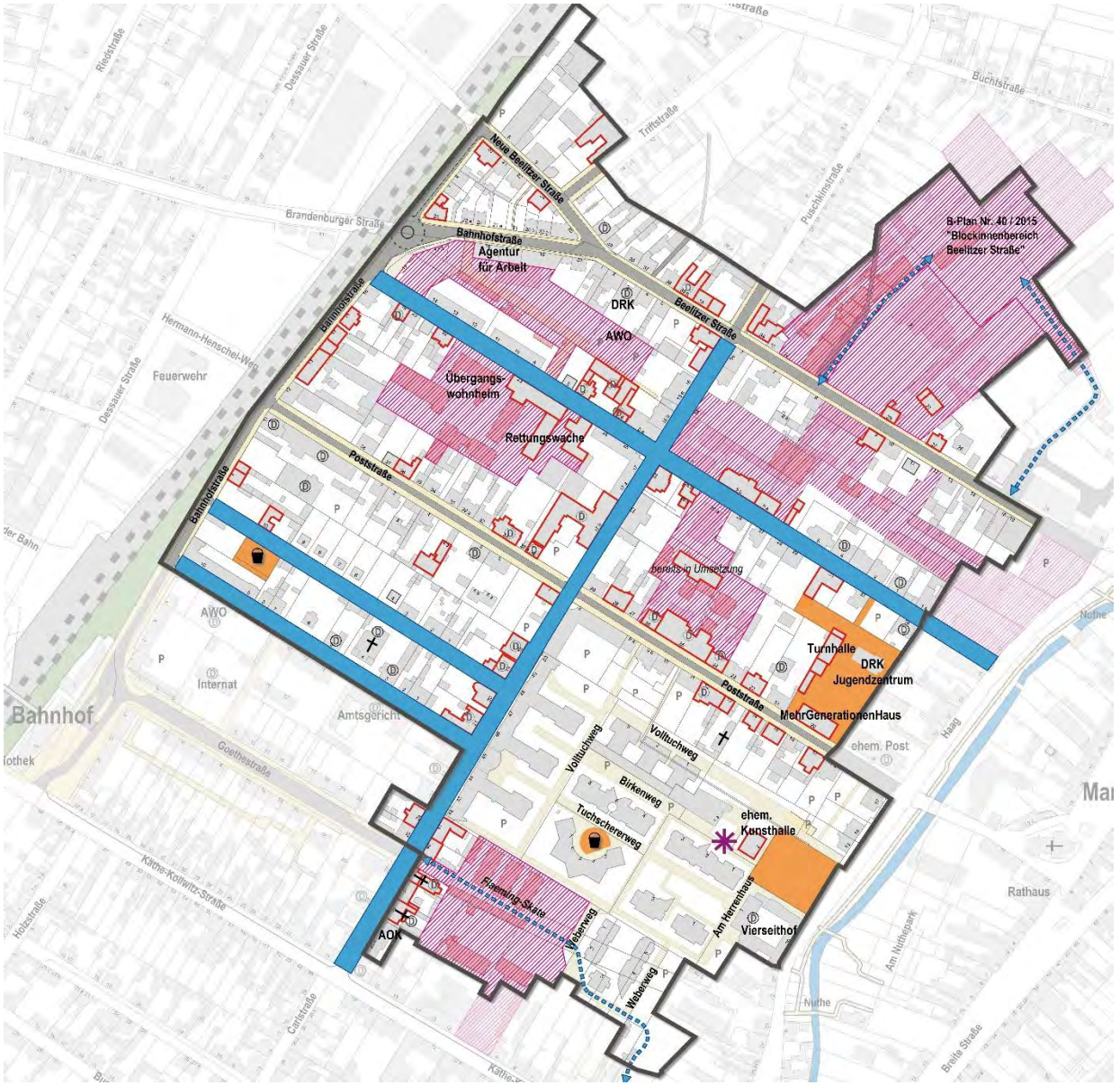
Herstellung von Erschließungsanlagen (Straßen + Wege)

Aufwertung von öffentlichen / stadtraumwirksamen privaten Freiflächen

Aufwertung bzw. Herstellung von Spielplätzen

Sonstige Maßnahmen

verbindliche Regelung der Erschließung im Volltuchviertel




Vielen Dank!