

## Rahmenplanung der Altstadt Strausberg zur Konkretisierung der Sanierungsziele

### Ziele der Altstadtsanierung

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1 Grundsätze</b></p> <p>1.1 Die Sanierung wird sozialverträglich durchgeführt.</p> <p>1.2 Leben und Wohnen in der Altstadt: gemischte Bevölkerungsstruktur / hoher Wohnwert für Familien mit Kindern / preiswerter Wohnraum.</p> <p>1.3 Die Strausberger Altstadt ist das Einkaufs-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum für die Bewohner der Stadt und des Umlandes.</p> <p>1.4 Die Altstadt ist zu erhalten: Bausubstanz darf nur dann beseitigt oder abgerissen werden, wenn in unabhängigen, plausiblen Gutachten nachgewiesen ist, dass sie nicht erhalten werden kann.</p> <p>1.5 Neubauten haben sich in Maßstäblichkeit und Gestaltung dem altstädtischen Stadtbild unterzuordnen.</p> <p><b>2 Nutzung, Nutzungsmischung</b></p> <p>2.1 Im WA – Wohnen / Nahversorgung / nicht störendes Gewerbe – und im MI – gleichberechtigt Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe – sind ausschließlich gewerblich genutzte Bauten oder Grundstücke unzulässig.</p> <p>2.2 In den Obergeschossen der Gebäude sind nur Wohnungen zulässig, Ausnahme: In Bauten an der Großen Straße ist die Hälfte der Flächen, bezogen auf das Grundstück insgesamt und bezogen auf die Obergeschosse des Vorderhauses, Wohnnutzung.</p> <p>2.3 Gewerbe / Einzelhandel / Freiberufler:<br/>Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie, Dienstleistungen durchgehend in den Erdgeschossen der Großen Straße / Müncheberger Straße / Lindenplatz unter Einbeziehung der Höfe.<br/>Lebendige Mischung gewerblicher Nutzungen: „Kaufhaus Altstadt“ mit Lebensmittelmärkten am Landsberger Tor und vor dem Wriezener Tor.</p> <p>2.4 Wohnen:<br/>Zunahme der Wohnbevölkerung und Entwicklung der Altstadt zu einem Wohnstandort mit hoher Qualität bei differenziertem Wohnungsangebot für eine gemischte Bevölkerungsstruktur:<br/>Schaffung von familiengerechtem Wohnraum sowie von Alten- und Behindertenwohnungen.</p> <p>2.5 Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen:<br/>Vorhalten von Flächen, z. B. für eine Kita bei Bedarf (bei Zunahme der Wohnbevölkerung). Publikumswirksame Einrichtung, Kultur und Kommunikation (Bibliothek / Kunst und Musik) in der Altstadt, im Rathaus: z.B. Gastronomie, Ständesamt, Galerie etc.<br/>Herstellung von altstadtgerechten öffentlichen Spielmöglichkeiten auf dem Marktplatz, Kirchplatz und am Lindenplatz, z. B. Brunnen / Findlinge u. a.; sowie private Spielflächen in den Blöcken. „Grüner“ Wochenmarkt auf dem Lindenplatz.<br/>Stärkung des Marktplatzes als Stadtmittelpunkt: Stadtfeste / Veranstaltungen / Kleinkunst / Marktstände etc.<br/>Erhalt von Attraktionen: Gaststätte „Zur Fähre“ mit Biergärten / Kino / etc. und neue Attraktionen z.B. Aussichtsturm, Kirchturm.<br/>Nicht zulässig sind einzelne Arten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen und Betriebe mit ausschließlich Sexdarbietungen. Sie sind mit dem Charakter der Altstadt als Wohnstandort mit hoher Qualität unvereinbar.</p> <p>2.6 Verkehr: Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt für den Fußgänger durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Verlängerung der Straßenbahn in die Altstadt bzw. Verbesserung der Anbindung im ÖPNV</li><li>o Schrittweise Einführung einer Fußgängerzone in der Großen Straße</li><li>o Schaffung attraktiver Zugänge zur Altstadt.</li></ul> <p>Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Großzügige Gehwege und –flächen unter Beibehaltung des historischen Straßenprofils und vorhandener historischer Materialien.</li><li>o Erhalt und Ergänzung vorhandener Straßenbäume mit kleinkronigem Bestand</li></ul> <p>2.7 Parken:<br/>Parkraumbewirtschaftung der gesamten Altstadt. Einrichten von Haltemöglichkeiten für den Lieferverkehr.<br/>Ausreichende Stellplätze vor der Altstadt für den Einkaufs- und Besucherverkehr.<br/>Einrichten einer Parkwegweisung für Ortsfremde.</p> <p>2.8 Grün- und Freiräume<br/>In Blockinnenbereichen sind die Gärten mit ortsüblicher Bepflanzung: z.B. Obstbäume, Sträucher, Blumen und Nutzpflanzen zu erhalten.<br/>Höfe und Mauern sind zu begrünen mit ortsüblichen Pflanzen wie z.B. Efeu, wilder Wein, Holunder, Knöterich.<br/>Versiegelung ist zu minimieren.<br/>Solar- und Photovoltaikanlagen sind Straßen abgewandt zu installieren, sie dürfen das Ortsbild nicht stören.</p> <p><b>3 Bebauungsdichte</b></p> <p>3.1 Orientierung der Bebauungsdichte am historischen Bestand. Um die „Altstadt mit hohem Wohnwert“ zu realisieren, sind Blockweise die Obergrenzen von GRZ=0,4 und GFZ=1,0 im WA / GRZ=0,6 und GFZ=1,2 im MI, die aus dem Bestand entwickelt sind, einzuhalten.</p> <p>3.2 Die Fläche von Aufenthaltsräumen sind einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die GFZ anzurechnen; das gilt auch für Dachgeschosse und Wohngeschosse im Souterrain.</p> <p>3.3 Ausbau vorhandener Haupt- und Nebengebäude und einbeziehen in GRZ und GFZ</p> | <p>3.4 Keine Erhöhung des Versiegelungsgrads auf den Grundstücken: Schaffung zusammenhängender Grünbereiche im Blockinneren / Einhaltung der bestehenden Bebauungstiefe an den Blockrändern.</p> <p>3.5 Lückenschließung und Beseitigung von Leerstand</p> <p><b>4 Stadtbild</b></p> <p>4.1 Einhaltung der Sanierungs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.</p> <p>4.2 Erhalt des historischen Stadtgrundrisses und Wiederherstellen der Straßenrandbebauung an den Blockkanten.</p> <p>4.3 Stadtmauer erlebbar machen: Die Sicht auf die Stadtmauer ist generell geschützt und ihre Umgebung zu erhalten. Ausreichender Bauabstand, um Standfestigkeit zu sichern, ist gemäß unabhängigen Gutachten einzuhalten.</p> <p>4.4 Orientierung der Höhenentwicklung und der Maßstäblichkeit von Gebäuden an der historischen Bausubstanz.<br/>Maximal Zweigeschossigkeit von Gebäuden. Die traditionell weitgehend geschlossenen Dachflächen sind geschützt.<br/>In der Großen Straße ist das abwechslungsreiche Höhenprofil geschützt: Traufsprünge sowie vorhandene Geschossigkeit erhalten.<br/>Gebäude mit originalgetreuen Fassaden erhaltend sanieren, Rückbau von veränderten Fassaden an historischen Gebäuden.<br/>Erhalt und Nutzung historischer Keller. Begründung: Tourismusattraktion z.B. Jazzkeller, Kneipe.</p> <p>4.5 Geringere Gebäudehöhe bei Blockkanten mit Nebengebäuden zu Wirtschaftsgassen als bei Blockkanten mit Hauptgebäuden zu Hauptstraßen.</p> <p>4.6 Für Sichtachsen und Stadträume unter besonderem Schutz (vgl. Karte) gilt zusätzlich:<br/>Erhalt der für das mittelalterliche Stadtbild prägenden Bauwerke und Gestaltungselemente in den Sichtachsen der Altstadt.<br/>Erhalt der Baukörper in den historischen Abmessungen mit geschlossenen Dachflächen zum Straßen- und Platzraum. Bei Dachausbau sind Gauben zur Hofseite zu richten.<br/>Erhalt vorhandener historischer Fassadenaufteilungen.<br/>An den Zugängen zur Altstadt sind bei Neuplanung die Torsituationen in Anlehnung an die ursprüngliche Situation einzubeziehen.</p> <p>4.7 Seeseite:<br/>Erhalt des Wohn- und Gartencharakters der Seeseite.<br/>Keine Verbauung des Blicks vom See auf Wahrzeichen wie Stadtmauer, Türme etc.</p> <p>4.8 Straßen und Plätze:<br/>Spuren historischer Gestaltung im öffentlichen Straßenraum für die Neugestaltung nutzen (Pflaster, Naturbordstein).<br/>Gestaltung des Kirchplatzes als Freiraum mit Aufenthaltsqualität und direkter Anbindung an den Marktplatz, gegebenenfalls Spielfläche integrieren.</p> <p><b>5 Grundsätze für den Sozialplan</b></p> <p>5.1 Durch Erneuerungsmaßnahmen soll kein Bewohner und keine Bewohnerinnen aus dem Sanierungsgebiet vertrieben werden, dies gilt auch für die Gewerbebetreibenden.</p> <p>Mit den Erneuerungsmaßnahmen soll erreicht werden, dass die Altstadt Strausberg ein lebendiger Wohn- und Arbeitsort wird, das Zentrum von Strausberg. Dazu gehört neben einer vielfältigen Nutzungsmischung auch ein Wohnungsschlüssel, der nicht nur Alleinwohnenden sondern insbesondere auch Familien mit Kindern zeitgemäße, bezahlbare Wohnungsangebote macht.</p> <p>5.2 Für Wohnungen bzw. Häuser, die mit öffentlichen Mitteln modernisiert und instand gesetzt werden, sind die Belegungsrechte zwingend wahrzunehmen. Zur Unterstützung des Sanierungsablaufes sind in diesen Häusern Zwischenumsetzwohnungen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>5.3 Um modernisierte Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten zu schaffen, müssen verstärkt öffentliche Mittel zur Städtebauförderung eingesetzt werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die Stadt Strausberg für die Altstadt eine Mieterhöhungsregelung sowohl für Wohnungs- als auch für Gewerbemieten erlässt, die sich an den Einkommen der Betroffenen orientiert. Damit kann eine Sicherung der sozialen Ziele gerade bei privaten Baumaßnahmen erreicht werden.</p> <p>5.4 Sanierungsmaßnahmen sind auf das jeweilige Grundstück bezogen frühzeitig mit allen davon Betroffenen zu erörtern und abzustimmen, unterschiedliche Interessen sind im Hinblick auf eine sozialverträgliche, erhaltende Stadterneuerung abzuwägen. Zur rechtlichen Absicherung der Mieter sind mit ihnen Räumungs- und Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen.</p> <p>Aus für den Sanierungsablauf einzuplanenden Ordnungsmaßnahmehinrichtungen sind die Kosten für sanierungsbedingte Umzüge, Entschädigungen für mietereneigene Einbauten und sonstige sanierungsbedingte Mehrausgaben zu erstatten.</p> |
|---|---|