



Zukunftsforum 25.09.2013

Arbeitsgruppe StadtLandschaft Dahme

In der Arbeitsgruppe haben 19 Vertreter von Sport- und Kleingartenvereinen, von Freizeit- und Kunsteinrichtungen, der Oberschule, des Seniorenbeirats, der Landwirtschaft, der BADC sowie der Stadtverwaltung zum Zentralen Vorhaben StadtLandschaft Dahme diskutiert.

In seinem Eingangsstatement machte Bauamtsleiter Herr Kolb deutlich, dass die Stadt Wildau langfristig beabsichtigt das Dahmeufer durch diverse Maßnahmen zu erschließen und entwickeln um Wildau näher an die Dahme heranzurücken.

Die Weichen für diese Entwicklung sind gestellt. Gehemmt wird sie bislang dadurch, dass Investoren bisher nicht die erforderliche Ausdauer hatten.

Die Stadt wird daher in Zukunft verstärkt selbst und zusammen mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen WiWo die Entwicklung vorantreiben. Das Klubhaus soll als erster Schritt zu einem gastronomischen und touristischen Anziehungspunkt mit großer Öffentlichkeitswirkung entwickelt werden. Ein weiterer wichtiger Entwicklungsstandort ist das so genannte Nordufer.

Die Reihenfolge der Themen entspricht der von der AG vorgenommenen Prioritätensetzung.

Dahme-Nordufer:

Das Dahme-Nordufer stellt den wichtigsten Standort mit **Entwicklungspotenzial** am Dahmeufer dar. In Wildau kann nur hier „Stadt direkt am Wasser“ entstehen. Die Stadt beabsichtigt, mit der WiWo das Gelände als attraktiven neuen Wohnstandort zu entwickeln. Die Belastung der Böden mit **Altlasten** stellt dabei eine große Herausforderung dar, die Auswirkungen auf die Entwicklungskosten und damit auf die zu erzielenden Preise hat.

Diskutiert wurde, welches Wohnen an dieser privilegierten Lage entstehen soll und durch welche Nutzungen es ergänzt werden kann und soll.

Einigkeit bestand darüber, dass das Ziel sein muss, **Wohnen und Arbeiten kombiniert** umzusetzen. Dies ist nur **mit ruhigem Gewerbe** vorstellbar, wie Praxen, Büros, Kreativwirtschaft u.ä. Außerdem sind insbesondere Läden zur Nahversorgung der Bewohner vorzusehen, um hinsichtlich einer alternden Wohnbevölkerung kurze Wege zu gewährleisten.

Das Ufer muss öffentlich zugänglich sein, weshalb die Grundstücke und die Bebauung einen entsprechenden Abstand zum Wasser aufweisen müssen. Diese Zugänglichkeit kann zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen und hat auf jeden Fall eine Reduzierung der zu erzielenden Preise zur Folge, was aber in Kauf genommen werden soll. Denkbar ist außerdem, Kulturveranstaltungen bzw. –orte am Wasser zu verwirklichen. Die **Stadt kann als Eigentümerin** und Trägerin der Planungshoheit ein öffentlich **zugängliches Ufer sicherstellen**.

Derzeit befinden sich die Stadt und die WiWo in der Konzeptfindung. Eine Schwierigkeit ist, einen Investor zu finden, der im Interesse der Gemeinde handelt und die gewünschten weichen Standortfaktoren für die Öffentlichkeit schafft.



Zukunftsforum 25.09.2013

Arbeitsgruppe StadtLandschaft Dahme

Dahmewiesen:

An den Dahmewiesen müssen **Naturschutz, Landwirtschaft und Erholungsnutzung in Einklang gebracht werden**. Eine Rolle spielt hier auch die unterschiedliche Wahrnehmung der Wiesen als „wilde Natur“ oder als Kulturlandschaft.

Die verschiedenen Nutzer und Schutzgüter haben zum Teil **widerstrebende Anforderungen und Ansprüche an die Fläche**. So wird die landwirtschaftliche Nutzung von den Folgen der Erholungsnutzung (z.B. Vermüllung) und durch naturschutzrechtliche Auflagen (z.B. Mähverbot) beeinträchtigt, der Naturschutz leidet unter der Erholungsnutzung (z.B. Lärm und Störung von Kranichbrutpaaren oder Bibern), die Erholungsnutzung unter der fehlenden Zugänglichkeit und Erreichbarkeit von Teilbereichen. Derzeit existieren hier Abstimmungsdefizite, z.B. erfolgen naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen eines Landwirt, wodurch seine Nutzungsrechte verletzt werden.

Die Dahmewiesen sind eine von Menschenhand geschaffene Kulturlandschaft, die nicht sich selbst überlassen werden kann, sondern **Pflege und Eingriffe erfordert**. Darüber hinaus sind die **Sicherung der Schutz- und Nutzungsansprüche erforderlich**.

Vorgeschlagen wurde die Erarbeitung eines **gemeinsamen und abgestimmten Pflege- und Nutzungskonzepts**, um den vielfältigen Ansprüchen gerecht zu werden und die Qualitäten (Biodiversität, Zugänglichkeit, Bewirtschaftung u.v.m.) dieser Flächen zu sichern sowie - wo sinnvoll und erforderlich - nutz- bzw. erlebbar zu machen. Möglich sei z.B. der Schutz von Teilbereichen durch Gräben und die Schaffung von Pufferzonen zum Vogelschutz. Erforderlich ist ein gemeinsames Vorgehen.

Ein erster Schritt in Richtung eines solchen Konzepts wäre eine **Zusammenstellung der vorhandenen Nutzungsansprüche, Schutzbedürfnisse sowie den damit verbundenen gesetzlichen Vorschriften**. Hierfür hat sich der BADC angeboten.

Erweiterung der Schwarzkopff-Siedlung nördlich des Stichkanals:

Zur Schaffung von neuen attraktiven Wohnangeboten möchte die Stadt die bauliche Ergänzung der denkmalgeschützten Schwarzkopff-Siedlung als Option für die Zukunft prüfen, wie sie auch schon im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Dies ginge zu Lasten des dort bestehenden Grün- und Gartenlandes.

Durch eine bauliche Ergänzung bieten sich Chancen die Verzahnung von Siedlungs- und Naturraum zu verbessern und die Innenentwicklung zu unterstützen. Die Nähe der Stadt zur Natur wird als Qualität hervorgehoben und ein Zusammenspiel von Urbanität und Landschaft geschaffen. Grundsätzlich sollen bei baulichen Entwicklungen in Richtung Dahme unverwechselbare Verweilorte (wie z.B. am Marktplatz), die individuelle Qualitäten aufweisen, entstehen. Dadurch könnten auch das Zusammenwachsen der voneinander getrennten Ortsteile und die Überwindung von Barrieren (Bahn, Straßen) befördert werden.

Wohnungsbauvorhaben zur Ergänzung der Schwarzkopff-Siedlung auf Gartenland stoßen jedoch auf den **Widerstand der Kleingartenbetreiber**. Die Gärten sind seit langem im Besitz angestammter Wildauer, deren Interessen nicht den Wohnungsansprüchen zuziehender Bürger, für die die Wohnungen gebaut würden, geopfert werden dürften. Zudem müsse das gartengeprägte Landschaftsbild bewahrt werden, was je-



Zukunftsforum 25.09.2013

Arbeitsgruppe StadtLandschaft Dahme

doch aufgrund einer nach dem Bundeskleingartengesetz unzulässigen starken Überbauung vieler Kleingartenparzellen derzeit als Argument nur eingeschränkt gelten kann. Hierzu besteht jedoch **Gesprächsbereitschaft auf Seiten der Kleingärtner**.

Es besteht ein **Bedarf nach intensiver Abstimmung und Diskussion** sowie nach einem **behutsamen und schrittweisen Vorgehen**. Vertreter der Stadt Wildau betonten, dass das Vorhaben nicht mit zeitlichem Druck verfolgt wird, sondern eine Option für die Zukunft darstelle. Eine **Arbeitsgruppe**, bestehend aus der Stadt, der Wohnungswirtschaft und Kleingärtnern hat bereits getagt und befindet sich im Abstimmungsprozess.

Der südliche Uferweg:

Ergänzend zur bereits zuvor erwähnten Schaffung eines öffentlichen Uferweges am Nordufer sollte die **Pflege des bestehenden südlichen Abschnitts** des Dahmewanderweges erfolgen. Dieser wird übereinstimmend als **nicht nutzbar und schlecht gepflegt** bezeichnet. Zum Teil bestünden Sicherheitsrisiken wie Baumwurzeln u.ä. Ohne Pflege des vorhandenen Weges nach Königs Wusterhausen ergibt eine Fortsetzung in nördlicher Richtung nach Zeuthen keinen Sinn.

Die Stadt Wildau sagte zu, den **Zustand des Weges zu prüfen** und **notwendige Pflege- und Instandsetzungsarbeiten zu veranlassen**.

Weiteres Vorgehen / Umsetzungsvorschläge:

- Die Sicherung und Schaffung einer durchgehenden **öffentlichen Zugänglichkeit des Dahmeufers**, dessen Erlebbarkeit für Wildauer und Besucher sowie die stadtgestalterische Verzahnung von Stadt und Dahmelandschaft sind das wesentliche städtebauliche Ziel. Dazu gehört, Wege zu erhalten und zu schaffen, attraktive Orte und Gestaltungsqualitäten zu schaffen und wo möglich Eigentumsrechte entsprechend zu gestalten bzw. anzupassen.
- Die **StadtLandschaft Dahme** ist ein unverwechselbares Wildauer Potenzial für die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Erholen. Sie dient nicht einer dieser Nutzungen allein, sondern es gilt, diese Bereiche verträglich miteinander zu kombinieren. Dazu **müssen gemeinsam Konzepte entwickelt werden**, die als Grundlagen für die öffentliche Diskussion und Entscheidungsfindung sowie für die **Akquise von Investoren** genutzt werden können. Beispiele hierfür können die vorgeschlagenen Konzepte für die Entwicklung des Nordufers und die **Nutzung bzw. Pflege der Dahmewiesen** sein.
- **Vorhandene Nutzungsrechte** (z.B. Landwirtschaft), **Schutzbedürfnisse** (z.B. Naturschutz) und **Stadtentwicklungsinteressen** (z.B. touristische Erschließung) müssen miteinander **in Einklang gebracht werden**. Das erfordert ein **gemeinsames und abgestimmtes Vorgehen** der Akteure und Beteiligten sowie einen Ausgleich der Interessen. Mit der Arbeitsgruppe zur Prüfung der baulichen Ergänzung der Schwartzkopff-Siedlung beschreitet die Stadt Wildau bereits diesen Weg.



Zukunftsforum 25.09.2013

Arbeitsgruppe StadtLandschaft Dahme

Umgang mit den Ergebnissen der Arbeitsgruppe

Wesentliche Ergebnisse	Übertrag INSEK und Begründung
Die Sicherung und Schaffung einer möglichst durchgehenden öffentlichen Zugänglichkeit des Dahmeufers , dessen Erlebbarkeit für Wildauer und Besucher sowie die stadtgestalterische Verzahnung von Stadt und Dahmelandschaft sind das wesentliche städtebauliche Ziel.	Die Zugänglichkeit des Dahmeufers ist sowohl für Bewohner als auch für Besucher besonders wichtig. Dieses Ergebnis wird in das INSEK übernommen.
Für das Dahme-Nordufer müssen fundierte Entwicklungsvarianten erarbeitet werden, die als Grundlage für die öffentliche Diskussion, Entscheidungsfindung und zur Akquise von Investoren dienen können.	Die Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Dahme-Nordufer z.B. in Form eines Wettbewerbsverfahrens wird von der WiWo vorbereitet und im INSEK befürwortet. Der Hinweis wird im INSEK übernommen.
Vorhandene Nutzungsrechte (z.B. Landwirtschaft), Schutzbedürfnisse (z.B. Naturschutz) und Stadtentwicklungsinteressen (z.B. touristische Erschließung) müssen miteinander in Einklang gebracht werden. Ein abgestimmtes Pflege- und Nutzungskonzept für die Dahmewiesen ist notwendig. Es muss zunächst eine Zusammenstellung der vorhandenen Nutzungsansprüche erfolgen (angeboten durch die BADC).	Die Stadt hat bereits eine Arbeitsgruppe zu den Dahmewiesen mit der BADC, der Landwirtschaft und dem Naturschutz angestoßen. Ein umfassendes Pflege- und Nutzungskonzept wäre ein nächster Schritt und wird als mittelfristiges Projekt ins INSEK übernommen.
Zur Erweiterung der Schwartzkopff-Siedlung im Bereich von Kleingärten nördlich des Stichkanals besteht intensiver Abstimmungsbedarf. Dieser ist mit einer Arbeitsgruppe bereits angestoßen.	Die Arbeitsgruppe besteht bereits. Im INSEK wird der Hinweis übernommen, dass die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in enger Abstimmung mit den vorhandenen Nutzern erfolgen muss.
Der südliche Uferweg bedarf Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen.	Der Fokus der Stadt liegt zunächst auf der Entwicklung des Klubhauses und der Herstellung des nördlichen Uferwegs, um die Einbindung in das regionale Wegenetz herzustellen. Wenn diese Projekte abgeschlossen sind, können Pflege und Instandsetzungsmaßnahmen für den südlichen Uferweg angegangen werden. Der Wunsch nach Verbesserung des Weges wird als Hinweis im INSEK übernommen.