

B. BEGRÜNDUNG zur Verordnung vom 16. Oktober 2008 (GVbl Nr. 27 vom 1. November 2008, S. 302)

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow	2
2 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
3 Planerische Ausgangssituation.....	4
4 Charakterisierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Ortskern Rudow	6
4.1 Stadtgestalt	6
4.2 Ortsbild	7
4.3 Prägende bauliche Anlagen / sonstige bauliche Anlagen	8
4.3.1 Prägende bauliche Anlagen.....	9
4.3.2 Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung	9
4.3.3 Sonstige bauliche Anlagen	10
5 Leitlinien für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen und des öffentlichen und privaten Freiraumes	11
5.1 Rückbau (Beseitigung) baulicher Anlagen	11
5.1.1 Rückbau von prägenden baulichen Anlagen.....	11
5.1.2 Rückbau von baulichen Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung	11
5.1.3 Rückbau von sonstigen baulichen Anlagen / Fremdkörpern	12
5.2 Änderung und Nutzungsänderung prägender baulicher Anlagen und baulicher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung	12
5.2.1 Art der Nutzung	12
5.2.2 Baukörper / Geschossigkeit / Bauweise	12
5.2.3 Fassadengestaltung.....	12
5.2.4 Dachgestaltung	13
5.2.5 Einfriedungen	14
5.2.6 Werbeanlagen.....	14
5.3 Errichtung baulicher Anlagen	14
5.3.1 Hauptgebäude	14
5.3.2 Nebengebäude und -anlagen, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen.....	15
5.3.3 Einfriedungen.....	16
5.3.4 Werbeanlagen.....	16
5.4 Private Grundstücksfreiflächen / Freiraumtypen	17
5.4.1 Vorgärten	17
5.4.2 Rückwärtige Grundstücksbereiche	17
5.5 Öffentlicher Raum – Straßen und Freiflächen	18
5.5.1 Straßen	18
5.5.2 Bepflanzungen im öffentlichen Freiraum	19
6 Haushaltsrechtliche Auswirkungen	20
7 Verfahren.....	20
7.1 Aufstellungsbeschluss	20
7.2 Informelle Öffentlichkeitsbeteiligung	20
7.3 Information im Ausschuss für Stadtentwicklung	20
7.4 Anzeigeverfahren	20
8 Rechtsgrundlagen.....	21

1 Anlass und Ziel der Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow

Gegenwärtig ist es nur in geringem Maße möglich, die baulich-räumliche und gestalterische Entwicklung des märkisch-dörflich geprägten Ortskerns Rudow so zu beeinflussen, dass die städtebaulichen Besonderheiten weitgehend erhalten werden. Auf Grund fehlender Rechtsvorschriften in gestalterischer Hinsicht kann die Qualität von Ortsbild und Stadtgestalt nur begrenzt gesteuert werden. Es ist zu befürchten, dass der Charakter dieses überlieferten ländlich geprägten Wohn- und Geschäftsviertels von Rudow verloren geht. Den **Anlass** zum Erlass dieser Erhaltungsverordnung bildet daher die Gefährdung der erhaltenswerten städtebaulichen Besonderheiten des Ortskerns Rudow auf Grund von Abriss, An- und Umbauten und Aufstockungen von erhaltenswerten Gebäuden.

Zudem ist neben dem begonnenen Neubau der Straße Alt-Rudow, der zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und Stärkung des Ortsteilzentrums Rudow beitragen soll, eine umfangreiche private Bautätigkeit zu verzeichnen, die vornehmlich Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Fassaden-Wärmedämmung), aber auch Neu- und Umbauten beinhaltet. Wenngleich diese Bautätigkeit als wesentliches Merkmal eines vitalen Dorfkerns und Geschäftszentrums zu begrüßen ist, besteht auch die Gefahr einer schleichenden Veränderung des Ortsbildes.

Mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen XIV-215a und XIV-215b kann dieser unerwünschten baulich-räumlichen und gestalterischen Entwicklung im Hinblick auf die städtebauliche Eigenart des Ortskerns Rudow nicht ausreichend begegnet werden.

Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Ortskern Rudow“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt beizutragen und eine mögliche Beeinträchtigung der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu vermeiden. Der Rückbau (Abbruch), die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Rechtsverordnung werden auf diese Weise einem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB unterworfen. Dies gilt somit auch für Vorhaben, die bauordnungsrechtlich keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

Dieser selbstständige Genehmigungsvorbehalt für alle Vorhaben und Maßnahmen mit städtebaulichen Auswirkungen soll zum Erhalt der historisch überlieferten Besonderheiten und städtebaulichen Qualitäten des Gebietes eingeführt werden, um eine Steuerung der städtebaulich-gestalterischen Entwicklung zu ermöglichen.¹

Das erhaltungsrechtliche Genehmigungserfordernis gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, stellt also keinen unzulässigen Eingriff in das Eigentum gemäß Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes dar.

Der Veränderungsprozess soll im Sinne des Erhalts der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten wirkungsvoller mit Hilfe der Erhaltungsverordnung gelenkt werden. Neben der Steuerungsmöglichkeit von Änderungen und Nutzungsänderungen sowie von Neubauten soll insbesondere der Rückbau (Beseitigung) von baulichen Anlagen, die besonders erhaltenswert sind und für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt oder das Ortsbild des Ortskerns Rudow prägen, verhindert werden. Grundstücke, die für eine Bebauung oder einen Rückbau (z. B. bei Fremdkörpern) zur Disposition stehen, sollen im Sinne des Erhalts der städtebaulichen Eigenart behutsam baulich weiterentwickelt werden.

Alle erhaltenswerten Strukturen der privaten und halböffentlichen Freiflächen sollen gesichert werden. Die Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Straßen-/ Grün- und Freiflächen) soll im

¹ Die materiellen Anforderungen für die im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung befindlichen Baudenkmale ändern sich durch die Erhaltungsverordnung nicht; die Baudenkmale unterliegen gem. § 173 Abs. 4 BauGB weiterhin den (strengeren) denkmalrechtlichen Anforderungen.

Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Stadtgestalt, Ortsbild) maßgeblich positiv beeinflusst werden.

Für das in der beiliegenden Karte dargestellte Gebiet ‚Ortskern Rudow‘ wird der Erlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erforderlich, um das angestrebte Ziel (Erhalt der städtebaulichen Eigenart und behutsame Weiterentwicklung) zu erreichen.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Grenzen des Erhaltungsgebietes orientieren sich überwiegend an den öffentlichen Straßenräumen des historischen Ortskerns Rudow und an den daran angrenzenden Grundstücken. Im Einzelnen sind folgende Grundstücke Bestandteil der Erhaltungsverordnung:

Alt-Rudow 19, 23-26, 27-27A (teilweise), 28-29, 30-34, 35 (teilweise), 36, 36A (teilweise), 37-39, 40-41, 42-45, 46 (teilweise), 47A, 48 (teilweise), 49-50, 52-64 und 67-74,
Prierosser Straße 28-38, 39-40, 41 (teilweise), 42-46, 47/51A (teilweise), 48, 50 (teilweise), 52 (teilweise), 53, 54-56A (teilweise), 57, 58-58G (teilweise), 60/64, 65-72 und 74-79,
Krokusstraße 79 (teilweise), 80, 81 (teilweise), 83-97,
Köpenicker Straße 164, 165-165B (teilweise) und 167-192,
Neudecker Weg 144

sowie Abschnitte der Straßen Alt-Rudow, Prierosser Straße, Krokusstraße, Köpenicker Straße, Am Hanffgraben und Lupinenweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

Der genaue Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes ist der Karte im Maßstab 1:5.000 (siehe Pkt. A – Anlage zur Rechtsverordnung) zu entnehmen.

Folgende Gründe sind u. a. maßgeblich für die dargestellte Abgrenzung des Gebietes:

- Das historische Rückgrat, was in dieser Form zugleich eine wesentliche Besonderheit des einstigen märkischen Dorfes Rudow darstellt, bilden die Straßen Alt-Rudow (ehemals Neuköllner Straße), Köpenicker Straße, Prierosser Straße (ehemals Bendastraße) und später auch Krokusstraße.
- Die Bebauung nördlich der Krokusstraße erfolgte erst zu einem späteren Zeitpunkt; dennoch stehen die betreffenden Grundstücke in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Grundstücken und werden in den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung einbezogen.²
- Durch Grundstücksteilungen ab den 1960-er Jahren sind Wohnbaugrundstücke in zweiter und dritter Reihe entstanden, die auf Grund der aufgelösten Parzellenstruktur und fehlender ortstypischer Merkmale keinerlei Prägung auf den Ortskern Rudow ausüben. Die Grundstücke im Blockinnenbereich des Gebietes sind daher nicht Bestandteil des Erhaltungsgebietes.
- Unmittelbar an die genannten Straßenräume angrenzende Bereiche werden in das Erhaltungsgebiet einbezogen, auch wenn diese Grundstücks(teil)flächen derzeit keinen besonderen Beitrag zur Stadtstruktur und zum Ortsbild leisten. In das Erhaltungsgebiet einbezogen werden hierbei auch Grundstücke, die auf Grund der vorhandenen Bebauung in Bezug auf das Erhaltungsgebiet Fremdkörper darstellen, für die aber auf Grund ihrer Lagegunst sowie vorhandener Baupotenziale die grundsätzliche Möglichkeit einer Neubebauung bzw. Neugestaltung besteht.
- Kein Bestandteil des Erhaltungsgebietes ist hingegen das Grundstück Prierosser Straße 59/63C (ehem. Rittergut), deren Wohn- und Geschäftshäuser am Kreuzungsbereich Köpenicker Straße / Prierosser Straße keine dörflichen Bezüge aufweisen und für die auf Grund der bereits realisierten hohen

² Im Ergebnis der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich um das Grundstück Prierosser Straße 26 reduziert (BA-Beschluss vom 22.04.2008, Vorl. Nr. 60/08 – s. Pkt. B.6.2).

- Grundstücksausnutzung von keinen in absehbarer Zeit zu realisierenden grundsätzlichen baulichen Veränderungen ausgegangen wird.
- Ebenfalls nicht Bestandteil des Erhaltungsgebietes ist die südlich angrenzende „Rudower Spinne“, da der Neudecker Weg und die Groß-Ziethener Chaussee eine historische Zäsur in der baulichen Entwicklung darstellen. Anders als bei der Krokusstraße steht die Rudower Spinne in ihrer baulichen Ausgestaltung in keinem Zusammenhang mit dem historischen Ortskern Rudow.

3 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)³ stellt für das Gebiet überwiegend Wohnbaufläche (W3) mit Einzelhandelskonzentration dar und liegt innerhalb des im FNP-Erläuterungsplan 'ZENTREN' schematisch dargestellten Ortsteilzentrums Rudow.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2020

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 ist das Ortsteilzentrum Rudow als stabiles Zentrum mit geringem Handlungsbedarf angegeben (Qualifizierung und Modernisierung weitgehend im Bestand).

Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Neukölln

Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Neukölln hat das Büro Junker und Kruse Stadtforschung – Planung mit der Erarbeitung eines bezirklichen Zentrenkonzeptes beauftragt. Ziel der Arbeit ist die Ergänzung des Berliner Stadtentwicklungsplans Zentren 2020, wobei die Qualifizierung der Zentrenstruktur, die Steuerung des großflächigen Einzelhandels und die Sicherung der Nahversorgung eine wesentliche Rolle spielen. Wichtige Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, zur Vermeidung von Fehlentwicklungen im Umfeld der Zentren beizutragen, um deren Funktionsfähigkeit langfristig zu sichern.

Zu den einzelnen Zentren - wie dem Ortsteilzentrum Rudow - werden Zentrenpässe erstellt, die die vorhandenen Zentrenlagen anhand relevanter Faktoren qualitativ und hinsichtlich Ihrer Ausdehnung beschreiben und hinsichtlich Ihrer Stärken und Schwächen bewerten. Aufbauend darauf werden Vorschläge zur künftigen Zentrenentwicklung abgeleitet. Zur Zeit sind diese Zentrenpässe in Bearbeitung. Die Arbeit soll bis zum Ende des Jahres 2008 abgeschlossen werden.

Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2+3 (Arbeitsbericht - Fortschreibung 1989 mit dem Ergänzungsbericht zum Grenznahen Raum 1990) stellt im Nutzungskonzept das Gebiet als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Besonderes Wohngebiet (GFZ 0,6) mit Konzentration von Läden am Blockrand dar, ergänzt um Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen.

Derzeitiges Planungsrecht

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt bei den Grundstücken im Erhaltungsgebiet Ortskern Rudow derzeit gemäß § 30 BauGB weitgehend auf der Grundlage der Ausweisungen des **Baunutzungsplanes**⁴ in Verbindung mit den förmlich festgestellten **Straßen- und Baufluchtlinien**. Ausgenommen hiervon sind einzelne Grundstücksteilflächen im

³ Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 27. März 2007 (ABl. S. 1233)

⁴ Baunutzungsplan für Berlin (BNP), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin (ABl.) 1961, S. 742

Geltungsbereich der **Bebauungspläne XIV-18⁵** (Alt-Rudow 24: Allgemeines Wohngebiet) und **XIV-19⁶** (Alt-Rudow 46: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KATHOLISCHE KIRCHE).

Der **Baunutzungsplan⁷** als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 weist für das westliche Gebiet überwiegend gemischtes Gebiet, Baustufe II/3 (GRZ 0,3, GFZ 0,6) sowie für das östliche Gebiet überwiegend gemischtes Gebiet, Baustufe II/2 (GRZ 0,2, GFZ 0,4) aus.

In Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren

Der **Bebauungsplanentwurf XIV-215a** („Prierosser Straße“) hat insbesondere das Planungsziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Der **Bebauungsplanentwurf XIV-215b** („Alt-Rudow“) dient insbesondere der Festsetzung eines Mischgebiets, eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines Kerngebiets.

Baudenkmale

Im Gebiet befinden sich folgende, in die **Denkmalliste Berlin⁸** eingetragene Baudenkmale:

- Alt-Rudow 32 (Wohnhaus, 1820),
- Alt-Rudow 50 (Wohnhaus, um 1795, Umbau 1905),
- Alt-Rudow 54 (Wohnhaus, 1932-1934, Umbauten 1950, 1957),
- Alt-Rudow 59 / Köpenicker Straße 189 (Dorfkrug, um 1800, Ställe, um 1860 und um 1900)
- Alt-Rudow 60 (Schule, um 1890),
- Köpenicker Straße 175 (Dorfkirche, um 1400, Turmbauten, 1804 und 1909),
- Köpenicker Straße 187 (Gemeindehaus, 1858),
- Krokusstraße 80 (Bauernhaus, um 1830),
- Krokusstraße 81 (Büdnerhaus, Stall, 1827),
- Prierosser Straße 32/34 (Wohnhaus, 1848, Saalgebäude, um 1900),
- Prierosser Straße 48 (Jagdschloss Rudow, 1660),
- Prierosser Straße 50 (Wohnhaus, 2. Hälfte 18. Jh., Quergebäude um 1850).

Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gelegenen Baugrundstücke befinden sich weitgehend in Privateigentum, darunter mehrere Gesellschaften mit beschränkter Haftung und einer Bankgenossenschaft.

Ausgenommen hiervon sind die landeseigenen Grundstücke

- Alt-Rudow 45 (Seniorenfreizeitstätte),
- Alt-Rudow 55A (Schmiedeteich),
- Alt-Rudow 60 (Alte Dorfschule),
- Alt-Rudow 67/69 (Feuerwache),

die in kirchlichem Eigentum befindlichen Grundstücke

- Krokusstraße 86 (Wohn- und Geschäftshaus),
- Krokusstraße 88 (Wohnhaus),
- Köpenicker Straße 175 (ev. Kirche),
- Köpenicker Straße 187 (ev. Gemeindebüro),
- Prierosser Straße 70/72 (ev. Gemeindesaal),
- Alt-Rudow 46 (kath. Kirche)

sowie das im Eigentum der Caritas befindliche Grundstück

- Alt-Rudow 42/44 (Sozialstation).

⁵ Bebauungsplan XIV-18, festgesetzt am 27.09.1975 (GVBl. S. 2530)

⁶ Bebauungsplan XIV-19, festgesetzt am 18.06.1975 (GVBl. S. 1577)

⁷ Baunutzungsplan für Berlin (BNP), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin (ABl.) 1961, S. 742

⁸ Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin), ABl. 2001, S. 2261 ff., Fortschreibung, Stand: 28.03.2006

4 Charakterisierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Ortskern Rudow

Die besondere städtebauliche Eigenart, die den historischen Ortskern Rudow heute kennzeichnet, wird durch die Stadtgestalt und das Ortsbild des Gebietes bestimmt. Diese „Schutzgüter“ der Erhaltungsverordnung, die durch den Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt werden sollen, werden im Folgenden näher dargestellt.

4.1 Stadtgestalt

Die Stadtgestalt setzt sich zusammen aus der Gesamtheit aller die städtebauliche Gestalt bestimmenden Struktur- und Funktionselemente. Sie umfasst ebenso Elemente des Stadtgrundrisses (Grundriss der Siedlungsstruktur, Straßennetz, Parzellierung), der Baustruktur (Bauweise, räumliche Struktur, Funktion und Nutzung baulicher Anlagen) sowie der Freiraumstruktur.

Der Ortskern Rudow hat sich in den vergangenen Jahren in seiner ursprünglichen städtebaulichen Struktur und Gestalt von der rein dörflichen Ansiedlung mit den Nutzungsschwerpunkten Landwirtschaft, Wohnen, ländliches Handwerk und Gemeinbedarf zu einem Ortsteilzentrum im städtischen Umfeld mit Nutzungen wie Handel, Büro, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen als Hauptnutzung entwickelt. Dabei wurde der Siedlungsgrundriss mit den parallel verlaufenden Straßen Alt-Rudow und Prierosser Straße, die von der Köpenicker Straße und der Krokusstraße gekreuzt werden, als besonderes Merkmal der Rudower Ortslage gegenüber anderen Berliner und märkischen Dorflagen, vollständig erhalten.

Die Anordnung der Dorfkirche und des Gemeindehauses, der Dorfschule und des alten Dorfkruges ist typisch für märkische Dorfanlagen und ist ein heute noch erkennbares Abbild ländlicher Siedlungskultur. Dies betrifft auch Merkmale der Parzellenstruktur, die in überwiegenden Bereichen des Erhaltungsgebietes deutliche Bezüge zu den historischen Parzellengrenzen aufweist. Die heute vorhandene Nutzungsvielfalt korrespondiert mit der Kleinteiligkeit der Baustrukturen, sie bedingen sich gegenseitig.

Die im Folgenden genannten erhaltenswerten Aspekte der Stadtgestalt (Stadtgrundriss, Bebauungsstruktur, Freiflächenstruktur) stellen die städtebauliche Eigenart und prägenden Elemente des Ortskern Rudow dar.

Der Stadtgrundriss ist gekennzeichnet durch:

- den Ortsgrundriss in sogenannter H-Form mit 2 senkrecht verlaufenden Schenkeln (Alt-Rudow und Prierosser Straße) und einem Querbalken (Köpenicker Straße; die Krokusstraße wurde als ergänzende Erschließungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt angelegt);
- eine eindeutige Abgrenzung des Gebietes Ortskern Rudow nach außen;
- klare Hierarchie bei den Erschließungsstraßen:
 - Hauptsammelstraße Alt-Rudow,
 - Erschließungsstraße Köpenicker Straße,
 - Anliegerstraßen Prierosser Straße, Krokusstraße,
- die kleinteilige Parzellenstruktur; die geringe Breite der Parzellen von ca. 18 bis 35 Metern ist ausschlaggebend für die kleinteilige Bebauung,
- Aufteilung der Grundstücksbereiche in Vorgartenbereich, Bebauung und rückwärtige Bereiche, die entweder begrünt und / oder bebaut sind.

Die Bebauungsstruktur stellt sich folgendermaßen dar:

- Die Bebauung erfolgt überwiegend in offener Bauweise, auch bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind seitliche Grenzabstände regelmäßig vorhanden.

- Gebäude (mit Wohnnutzung und / oder gewerblicher Nutzung) sind in einem Abstand von ca. 3 bis 5 Metern entfernt von der Grundstücksgrenze errichtet.
- Im rückwärtigen Bereich sind Nebengebäude entweder parallel oder quer zur Längsseite der Grundstücke angeordnet.
- Die Gebäude besitzen überwiegend 1 bis 2 Vollgeschosse, 3 Vollgeschosse sind nur vereinzelt vorzufinden.
- Die Überbauung der Grundstücke ist relativ gering; knapp 80% aller Grundstücke im Erhaltungsgebiet besitzen eine Überbauung von bis zu 40%.
- In den Straßen Alt-Rudow und Krokusstraße erfolgt eine Konzentration von Handels- und anderen gewerblichen Nutzungen.
- Die Grundstücke Alt-Rudow 64/68 und 74 sind mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben bebaut, die auf Grund ihrer großformatigen Grundflächen erheblich von der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur abweichen und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet sind.

Die Freiflächenstruktur leitet sich aus dem Stadtgrundriss und der Bebauungsstruktur ab:

- öffentlicher Freiraum: Grünfläche um den Schmiedeteich,
- halböffentlicher Freiraum: Freifläche um die Dorfkirche,
- private Freiflächen: Vorgärten und rückwärtig begrünte Flächen auf den Grundstücksbereichen.

Als prägend für die Freiflächenstruktur des Ortskerns Rudow werden folgende Freiraumtypen eingeschätzt:

- öffentliche Grünfläche um den Schmiedeteich,
- halböffentliche Freifläche um die Dorfkirche,
- private Vorgartenbereiche,
- von Bebauung freigehaltene rückwärtige Gartenflächen (ländlich geprägter Nutzgarten, Hausgarten),
- Hofflächen ehemaliger Bauernhöfe.

4.2 Ortsbild

Das Ortsbild ist die überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Ansicht eines Ortes, Ortsteiles, Straßenzuges sowohl von innen als auch von außen betrachtet. Das Ortsbild schließt alle visuell wahrnehmbaren Merkmale von öffentlichen Räumen wie Straßen, Plätze (räumliche Aufteilung, Bepflanzung, Materialien) von privaten Freiräumen sowie von Bebauung (Gebäudekategorie, Gestaltelemente der Gebäude) ein.

Das Ortsbild des Erhaltungsgebietes Ortskern Rudow wird vor allem durch die Kleinteiligkeit und die Vielfalt der Bebauung geprägt. Durch stadtstrukturelle Merkmale (Stadtgrundriss, Grenzen des Gebietes, Kleinteiligkeit und Varianz der Bebauung) in Korrespondenz mit wiederkehrenden Gebäudetypen (vor allem ehemals bäuerliche Wohnhäuser, gründerzeitliche Mietshäuser) und Gestaltungselementen wird beim Betrachter der Eindruck eines Ortsbildes mit sich wiederholenden Gestaltungsmerkmalen hervorgerufen.

Die charakteristischen und erhaltenswerten Aspekte des Ortsbildes des Ortskerns Rudow werden im Folgenden dargestellt.

Die Straßenräume sind gekennzeichnet durch

- gleiche Gliederung und räumliche Aufteilung der Straßenräume mit angrenzenden bebauten Grundstücken sowie beidseitig angelegtem Gehweg,
- Gehölzbestand in der Krokusstraße, der Prierosser Straße (teilweise) und der Köpenicker Straße,
- unterschiedliche Materialien bei Straßen- und Gehwegbelägen mit erhaltenswertem Pflasterbelag in der Prierosser Straße (Abschnitt südlich der Köpenicker Straße),

Die Bebauung ist charakterisiert durch

- einen großen Anteil an Gebäuden im Gebiet, die vor 1915 errichtet wurden (43%), und, damit verbunden, einem hohen Erhaltungsgrad historisch bedeutsamer Gebäude,
- die gleichmäßige Verteilung von erhaltenen ehemals bäuerlichen Wohnhäusern im Gebiet, ergänzt durch gründerzeitliche Mietshäuser,
- Gebäude, die nach 1920 errichtet wurden und die die überwiegend kleinteilige Parzellenstruktur wahren,
- einen Anteil von Neubauten, die nach 1950 errichtet bzw. umgestaltet wurden, von rund 40%, der Anteil an neu errichteten Gebäuden nach 1989 beträgt nur 5%,
- die Kleinteiligkeit als prägendes Merkmal für das Erhaltungsgebiet,
- das Gebiet dominierende Gebäude, die trotz vereinzelter Reihung als Einzelgebäude gestaltet sind,
- bäuerliche Wohnhäuser mit vereinzelt ergänzenden Merkmalen der Grundstücksgestaltung (Einfriedung, Vorgarten, Hofpflasterung), die auf Grund ihrer gleichmäßigen räumlichen Verteilung im Gebiet und ihrer wiederkehrenden und auf die Gründerzeit beschränkten Formenvielfalt (Spätklassizismus und Eklektizismus) das Rückgrat des Erhaltungsgebietes bilden,
- großvolumige Geschäftshäuser (Alt-Rudow 64, 68 und 74), die die Kleinteiligkeit in der Bebauung unterbrechen.

Die Grundstücke sind folgendermaßen geprägt:

- Einteilung der Grundstücke in Vorgartenbereich, Gebäude und rückwärtigen Bereich,
- Abgrenzung des Grundstückes zur Straße durch Einfriedungen,
- Verschiedene Materialien bei den variabel gestaltete Einfriedungen; prägende Einfriedungen sind insbesondere:
 - Holzlattenzäune (Holzstaketenzäune, senkrecht gestäbt, gespitzt oder gerundet)
 - Kunstschmiedeeiserne Zäune (senkrecht gestäbt, verziert),
 - senkrecht gestäbte Metallzäune,
 - Zäune auf Klinkermauersockel (Holzlattenzäune, kunstschmiedeeiserne Zäune, senkrecht gestäbte Metallzäune).
- Vorgärten strukturell prägend, jedoch mit unterschiedlicher Bepflanzung,
- Durchblicke in die überwiegend begrünten rückwärtigen Bereiche,
- Formenvielfalt in den privaten Freiräumen bei unterschiedlichem Bestand an prägenden Gehölzen,
- Transparente Gestaltung zwischen den Grundstücken,
- Gestaltung der rückwärtigen Bereiche in Abhängigkeit der Nutzung (intensive Bepflanzung dominiert in den ländlich geprägten Gärten/Hausgärten bei Wohngrundstücken),
- Als prägende Hofbefestigungen werden die mit Granitpflaster befestigten Hofflächen ehemals bäuerlicher Hofanlagen bewertet (Alt-Rudow 59: Dorfkrug, Alt-Rudow 30 und 50, Prierosser Straße 50, Köpenicker Straße 180).
- Bei den (teil)gewerblich genutzten Grundstücken findet sich wenig Varianz und Formenvielfalt.

4.3 Prägende bauliche Anlagen / sonstige bauliche Anlagen⁹

Bei einem beabsichtigtem Rückbau, einer Änderung oder einer Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist im Verfahren gemäß § 173 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB bei einem konkreten Antrag zu prüfen, ob die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt oder das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist. Die Prägung eines Gebäudes ist somit ein wesentliches Kriterium

⁹ Vgl. Büro Stadtlandprojekte, Städtebauliche Untersuchung Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow, Dezember 2006, Abb. S. 117: Prägende Gebäude, Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper

zur Beurteilung erhaltungsrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen. Auch Einfriedungen können das Ortsbild ‚mitprägen‘.¹⁰

4.3.1 Prägende bauliche Anlagen

Als einzeln oder im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen werden Gebäude bezeichnet, die die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebiets ausmachen, ihrer maßgeblichen Umgebung sozusagen „ihren Stempel“ aufdrücken und damit besonders schützens- und erhaltenswert sind.

Bauliche Anlagen, die der Stadtgestalt des Ortskerns Rudow entsprechen und darüber hinaus durch ihr visuelles Erscheinungsbild (herausragende individuelle Gestaltungsmerkmale) das Ortsbild ihrer unmittelbaren Umgebung in besonderer Weise besonders positiv bestimmen (z. B. vorhandene Fassaden- und Dachgestaltung entsprechend der jeweiligen Gebäudekategorie, entweder original erhalten oder rekonstruiert), werden als „für sich allein prägende bauliche Anlagen“ bezeichnet. Diese Gebäude können einzeln vorhanden sein (Krokusstraße 80), können jedoch auch in einer Gebäudefolge das Erhaltungsgebiet prägen (Prierosser Straße 67, 69, 71). Maßgebend ist jeweils die Ausstrahlung des Gebäudes.

Zu den für sich allein prägenden baulichen Anlagen zählen u. a. auch die innerhalb des Erhaltungsgebiets befindlichen Baudenkmale. Eine starke Prägung für das Gebiet geht insbesondere von den kommunalen Bauten aus (Kirche, Gemeindehaus, Alte Dorfschule). Aber auch die im Gebiet verteilt errichteten Wohnhäuser tragen maßgeblich zur Wahrnehmung des Gebietes als eigenständigen Siedlungsraum bei (z. B. Alt-Rudow 32, 50, 59, Prierosser Straße 34).

Bauliche Anlagen, die die Kriterien der Stadtgestalt erfüllen (wie offene Bauweise auf der Parzelle, Gliederung der Grundstücke in Vorgarten / Baufeld / Garten, geringe Überbauung des Grundstücks u. a.) und ebenso Gestaltungsmerkmale ortstypischer Gebäude aufweisen, werden als „im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen“ definiert. Diese Gebäude besitzen nicht die Ausstrahlung der für sich allein prägenden Gebäude, jedoch Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes, die eine Prägung in einem Zusammenhang mit weiteren baulichen Anlagen herstellen.

Zu den prägenden baulichen Anlagen gehören insbesondere Gebäude der folgenden Gebäudekategorien und -gruppen:

- ehemals bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser),
- gründerzeitliche Mietshäuser mit / ohne Gewerbeanteil,
- Gebäude von 1920 bis ca. 1938 mit / ohne Gewerbeanteil,
- sonstige, vornehmlich kommunale Gebäude (Dorfkirche, Gemeindehaus, Alte Schule).

4.3.2 Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung

Gebäude, die zur städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebietes beitragen, die sozusagen „zum Gebiet dazugehören“, ohne diese zu prägen, werden als „bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung“ bezeichnet. Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung müssen allein oder mit anderen baulichen Anlagen zur Eigenart des Gebietes beitragen und sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Diese Gebäude besitzen in der Regel ein visuelles Erscheinungsbild, das bezogen auf die Umgebung nicht prägend wirkt. Dennoch weisen sie vereinzelt Merkmale der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebietes auf. Neben Gebäuden der unter Pkt. B.4.3.1 genannten Gebäudekategorien fallen hierunter auch Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950 sowie reine Geschäftshäuser.

¹⁰ Vgl. Büro Stadtlandprojekte, Städtebauliche Untersuchung Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow, Dezember 2006, Abb. S. 111: Prägende Bestandteile des Freiraumes

4.3.3 Sonstige bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen, die zum Ortskern Rudow gehören und weder prägend noch von städtebaulichen Bedeutung sind, werden als sonstige bauliche Anlagen bzw. als Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung bezeichnet; sie weisen vereinzelte Merkmale der Stadtgestalt auf, wirken jedoch bezogen auf ihre visuelle Erscheinung neutral; diese Gebäude stehen z. B. im rückwärtigen Grundstücksbereich, korrespondieren von der Art der Nutzung mit den übrigen Gebäuden auf dem Grundstück und ordnen sich bei den Merkmalen wie Zahl der Vollgeschosse, Außenmaße, verwendete Baumaterialien unter. In der Regel handelt es sich hierbei um untergeordnete Neben- oder Garagengebäude.

Bauliche Anlagen, die bezogen auf stadtgestalterische Merkmale und ihre visuelle Erscheinung offenkundig keinen Bezug zu den als prägend herausgestellten Merkmalen der Stadtgestalt und des Ortsbildes aufweisen, werden als Fremdkörper bewertet. Bei diesen Gebäuden ist es offensichtlich, dass sie z. B. bezogen auf äußere Gestaltungsmerkmale (städtebauliche Einordnung des Gebäudes, Gliederung der Parzelle, Gliederung der Fassade, verwendete Baumaterialien) keine Korrespondenz zu Gebäuden der näheren Umgebung besitzen; sie grenzen sich selber aus und wirken dadurch fremd.

So überwiegen z. B. beim Grundstück Alt-Rudow 45 die negativen Merkmale der baulichen Anlage hinsichtlich der Stadtgestalt und des Ortsbildes (hier: Nicht-Beachtung der benachbarten Gebäudeflucht und dadurch keine übliche Grundstücksgliederung).

5 Leitlinien / Empfehlungen für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen und des öffentlichen und privaten Freiraumes

Die folgenden Empfehlungen sind Entscheidungshilfen für die Beratung und Beurteilung von Vorhaben und Maßnahmen, die dem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt nach § 172 f. BauGB unterliegen. Darüber hinaus haben sie empfehlenden Charakter für Vorhaben, die gem. § 174 BauGB keiner Genehmigungspflicht unterliegen (öffentliche Bedarfsträger, Religionsgemeinschaften etc.; Verfahren von überörtlicher Bedeutung).

Mit den Empfehlungen werden Lösungen angeboten, die allgemein für den jeweiligen Themenbereich gelten. Weitergehende Anforderungen können sich aus der Städtebaulichen Untersuchung¹¹ ergeben, deren wesentliche Inhalte an dieser Stelle nur in verkürzter Form wiedergegeben werden. Im Einzelfall können, nach Abwägung verschiedener Möglichkeiten, auch Alternativen gefunden werden, um z. B. soziale Härten für Grundstückseigentümer/innen zu vermeiden.

Die Leitlinien enthalten darüber hinaus inhaltliche Aussagen, die bei der Überarbeitung der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwürfe XIV-215a und XIV-215b bauplanungsrechtlich berücksichtigt werden sollen.

Die Empfehlungen für Maßnahmen im öffentlichen Raum sind im Sinne einer Selbstbindung für die jeweiligen Baulastträger zu verstehen. Gleichwohl kann hieraus keine Verpflichtung abgeleitet werden. Die Leitlinien haben insoweit empfehlenden Charakter und unterliegen im konkreten Einzelfall der Abwägung mit sonstigen öffentlichen Belangen. Im Übrigen unterliegen Maßnahmen im öffentlichen Raum keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht, sondern sind in jedem Einzelfall zwischen den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Ziele der Erhaltungsverordnung sind dabei stets zu beachten.

5.1 Rückbau (Beseitigung) baulicher Anlagen

5.1.1 Rückbau von prägenden baulichen Anlagen

Zum Erhalt der Stadtgestalt und des Ortsbildes des Ortskerns Rudow ist ein Rückbau der Gebäude folgender Gebäudekategorien nicht zulässig:

- Ehemals bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser) mit dazugehörenden Nebengebäuden,
- Gründerzeitliche Mietshäuser mit / ohne Gewerbeanteil,
- Gebäude von 1920 bis 1938 mit / ohne Gewerbeanteil.

Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur des Gebietes soll ein Rückbau der Gebäude der Kategorien

- Wohnhäuser nach 1950,
- Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950,
- Geschäftshäuser nach 1950

nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass sich der neue Baukörper in Volumen und Gestaltung in die Ortstypik einfügt und die städtebauliche Struktur des abgebrochenen Gebäudes wieder aufnimmt.

5.1.2 Rückbau von baulichen Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung

Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung können abgebrochen werden, wenn sichergestellt ist, dass der neue Baukörper die für das Erhaltungsgebiet typischen Merkmale hinsichtlich städtebaulicher Struktur, Gestalt und Ortsbild aufweist.

¹¹ Büro Stadtlandprojekte, Städtebauliche Untersuchung Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow, Dezember 2006, Abb. S. 117: Prägende Gebäude, Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper

5.1.3 Rückbau von sonstigen baulichen Anlagen / Fremdkörpern

Ein Rückbau von sonstigen baulichen Anlagen ist grundsätzlich zulässig; die Beseitigung von Fremdkörpern ausdrücklich erwünscht. Durch nachfolgenden Neubau können folgende Verbesserungen erreicht werden (vgl. nachfolgenden Abschnitt: Errichtung baulicher Anlagen):

- Herstellung der ortstypischen städtebaulichen Struktur und Gestalt (Baukörper, Gebäudestellung, Nutzung),
- Aufwertung des Ortsbildes durch Beachten der Empfehlungen zur Gestaltung des privaten Freiraums.

5.2 Änderung und Nutzungsänderung prägender baulicher Anlagen und baulicher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung

5.2.1 Art der Nutzung

Grundsätzlich soll die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung der geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften erhalten werden. Auf dem Grundstück vorhandene Remisen können zum Wohnen oder zu nicht störenden Gewerbezwecken umgebaut und genutzt werden, sofern keine sonstigen Vorschriften einer solchen Nutzung entgegenstehen. Sie sollen jedoch in ihren Gebäudeabmessungen nicht wesentlich vergrößert werden.

5.2.2 Baukörper / Geschossigkeit / Bauweise

Der Baukörper muss, sofern es sich nicht um einen Fremdkörper im Sinne der Erhaltungsverordnung handelt, in seiner kompakten, abgeschlossen wirkenden Kubatur erhalten bleiben. Nachträgliche Anbauten sollen sich harmonisch anpassen und sind nur auf der dem Garten zugewandten Seite des Gebäudes zulässig.

Der Vorgartenbereich soll nicht durch Wintergärten, großformatige Werbetafeln, Kfz-Stellplätze oder Ähnliches verbaut werden.

Bei ehemals bäuerlichen Wohnhäusern ist ein nachträgliches Verbinden mit anderen Gebäuden durch einen eingefügten Neubau (Nebengebäude, Garage o. Ä.) nicht genehmigungsfähig. Eine Aufstockung der ehemaligen Bauernhäuser soll nicht erfolgen, um die vorhandenen Gebäudeproportionen zu erhalten.

Geschäftshäuser sollen die gegenwärtige Höhenentwicklung der Gebäude im Erhaltungsgebiet belassen, um eine Störung der gegenwärtig vorhandenen Dominanten des Erhaltungsgebietes auszuschließen.

Im Übrigen soll eine nachträgliche Aufstockung der Gebäude um ein Geschoss nur dann erfolgen, wenn die vorhandenen Proportionen des Gebäudes aufgenommen werden bzw. nicht zu seinem Nachteil verändert werden. Hierbei ist eine Beeinträchtigung angrenzender baulicher Anlagen, die das Gebiet prägen bzw. von städtebaulicher Bedeutung sind, auszuschließen.

Die vorhandene Bauweise – überwiegend offene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand bzw. einseitiger Grenzbebauung mit traufständigen Hauptgebäuden – soll grundsätzlich erhalten bleiben.

5.2.3 Fassadengestaltung

Die Gebäudeproportionen (Sockel, Fassade mit Öffnungen, Traufgesims, Dach) und die vorhandenen Gestaltungs- und Gliederungselemente (Stuck, Mauervorsprünge, Glattputz, etc.) müssen erhalten und ggf. wiederhergestellt werden.

Um- und Anbauten an Gebäuden haben sich hinsichtlich der Gliederung der Baumasse, Dachform und -neigung, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhen harmonisch in die vorhandene Bebauung einzupassen.

Grundsätzlich sind komplette Gebäude-Außenwand-Verkleidungen (oder Vorhangfassaden) wie z. B. aus Klinker, Kunststoffplatten, Holz, Glas, Metall o. Ä. bei verputzten Gebäuden zum sichtbaren öffentlichen Raum unzulässig.

Bei Gebäuden, die bis 1950 errichtet wurden, sollte das Anbringen einer nachträglichen Wärmedämmung möglichst von innen ausgeführt werden. Ausnahmsweise ist das Anbringen einer äußeren Fassaden-Wärmedämmung in möglichst geringem Ausmaß (in der Regel bis max. 10 cm) mit feiner Putzstruktur (max. 2 mm Körnung) zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der gegenwärtige Charakter der Fassade erhalten bleibt bzw. durch nachträgliches Aufbringen von Stuckelementen nach historischem Vorbild die Fassadengestaltung verbessert wird. An Gebäuden, deren ursprünglicher Fassadenschmuck nicht mehr vorhanden ist, sollte mit wiederhergestellten Gliederungselementen nach historischem Vorbild die ursprüngliche Fassadengliederung wieder sichtbar gemacht werden. Bei Neubauten sollte hierauf hingegen verzichtet werden.

Mineralische Putze, überwiegend Glattputze oder alternativ Rauputze mit sehr geringer Körnung (max. 2 mm), sind möglichst zu verwenden.

Für Gebäude, die nach 1950 errichtet wurden, ist das Anbringen einer Wärmedämmung in möglichst geringem Ausmaß (in der Regel bis max. 10 cm) grundsätzlich zulässig, wenn die neu gestaltete Fassade dem Charakter der Fassaden im Erhaltungsgebiet entspricht.

Farbanstriche müssen bei den ehemaligen Bauernhäusern in einer dezenten Farbgebung in warmen, den Eindruck von Naturstein erweckenden Tönen (beige, sandfarben, grau) erfolgen.

Bei den Gebäuden der späteren Bauzeiten werden Erdfarbtöne und Pastellfarben empfohlen. Starke Farbkontraste sollen vermieden werden.

Bei Doppelhäusern muss eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gestaltung beider Haushälften erreicht werden (Fassade, Öffnungen, Dach).

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) in rechteckigen, stehenden Formaten sind typisch und müssen bei Sanierungen und Umgestaltungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Fenster sollten immer einzeln stehen und von Mauerwerk umschlossen sein. Fenster für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich können abweichende Formate aufweisen.

Bei Gebäuden, die bis 1950 errichtet wurden, sollen Fenster mit Kreuzteilung verwendet werden (Pfosten, Kämpfer, ggf. weitere Sprossen). Alternativ kann der Einbau von Fenstern mit aufgesetzter Kreuzteilung, mindestens jedoch einer senkrechten mittleren Teilung erfolgen. Der Einbau von Fenstern mit ‚glasintegrierten‘ Sprossen ist unzulässig.

Fenster in Gebäuden, die nach 1950 errichtet wurden, sollen eine senkrechte mittlere Teilung aufweisen.

Ziel ist eine einheitliche Gestaltung (Rahmendimensionierung, Gliederung, Material, Farbe) aller Fenster eines Gebäudes. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die allein oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen.

Der Einbau von Rollläden soll nur mit innen liegenden Kästen erfolgen; hölzerne Fensterläden, die ursprünglich zur Ausstattung der Gebäudeöffnungen gehörten, sind Rollläden vorzuziehen. In Ausnahmefällen können Außen über dem Sturz aufgesetzte Rollläden angebracht werden.

5.2.4 Dachgestaltung

Die ursprüngliche Dachform und Eindeckung – überwiegend Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° und teilweise flach geneigte Sattel- und Pultdächer – müssen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Zur Dacheindeckung soll der Tonziegel (Farbgruppe Rot / Rotbraun) verwendet werden, da er das historisch üblicherweise verwendete Material war und ist; bei den ehemaligen bäuerlichen Wohnhäusern war und ist es der Biberschwanzziegel. Bei flacher geneigten Dächern kann auch Schiefer verwendet werden, sofern eine historische Vorlage die ehemalige Verwendung nachweist.

Ortstypisch sind ungebrochene Dachflächen ohne Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) und Dacheinschnitte. Ausnahmsweise sind nachträgliche Öffnungen in der Dachhaut, nur im Abstand von mindestens drei Ziegelreihen oberhalb der Traufe, zulässig. Sie sollen

ausschließlich als Dachflächenfenster oder einzeln stehende Gauben symmetrisch ausgeführt werden. Sie sollen höchstens 30% der Dachfläche einnehmen.

Sofern ein Umbau der Dachzone vorgesehen ist, sollte auf die Dachform der umgebenden Bebauung Bezug genommen werden.

Solarenergieanlagen, Parabolantennen etc. können grundsätzlich nur zugelassen werden, sofern diese Anlagen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

5.2.5 Einfriedungen

Passende Einfriedungen sind senkrecht gestäbte Holz- und Metallzäune mit/ohne Sockel (vgl. Punkt B. 5.3.3).

5.2.6 Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante gewerbliche Nutzungen soll sich nach den Gestaltungsempfehlungen für Werbeanlagen (s. Punkt B. 5.3.4) richten.

5.3 Errichtung baulicher Anlagen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist gemäß §173 BauGB i.V.m. § 172 Abs.3 Satz 2 BauGB zu prüfen, ob die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

5.3.1 Hauptgebäude

Neubauten sind gegenwärtig auf folgenden unbebauten Grundstücken möglich: Krokusstraße 94, der Bereich Prierosser Straße zwischen den Gebäuden Nr. 45 und 53 sowie Neudecker Weg 144.

Folgende Empfehlungen werden für die Errichtung baulicher Anlagen auf den betreffenden Grundstücken¹² gegeben:

Art der Nutzung

Denkbar sind Wohnnutzungen sowie dem Charakter des Ortsteilzentrums entsprechende gewerbliche Nutzungen.

Bauweise, Baukörper, Geschossigkeit

Gebäude können entweder freistehend auf dem Grundstück (Prierosser Straße, Neudecker Weg), bzw. einseitig in Grenzbebauung (Krokusstraße) oder in geschlossener Bauweise (beidseitige Grenzbebauung am Kreuzungsbereich Alt-Rudow / Krokusstraße) errichtet werden. Empfohlen werden schlichte und regelmäßige Baukörper mit einer klaren abgeschlossenen Kubatur ohne Vor- und Rücksprünge.

Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird empfohlen, entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben als Höchstzahl 2 Vollgeschosse zuzulassen.

Fassadengestaltung

Empfohlen werden (möglichst mineralische) Putzfassaden bzw. Fassaden in einer Optik, die dem im Gebiet üblichen Glattputz bzw. einem Rauputz mit sehr geringer Körnung entspricht.

Farbanstriche sollten sich an einer Farbgebung in Erdfarbtönen bzw. Pastelltönen orientieren. Einzelne Elemente der Fassade können auch farblich akzentuiert werden.

Die Fassade sollte als Loch- Fassade ausgebildet werden.

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) sollen ein rechteckiges, stehendes Format (z. B. im Verhältnis von Breite zur Höhe, wie 2:3 oder 1:2) erhalten. Fenster mit stehendem Öffnungsformat sollten entweder mit senkrechter Teilung oder ggf. auch ohne Teilung gestaltet werden. Der Einbau von Fenstern mit „glasintegrierten“ Sprossen ist unzulässig. Fensterbänder sollen vermieden werden.

¹² Geplante Neubauten auf bebauten Grundstücken sind zunächst in Zusammenhang mit einem gegebenenfalls zu beseitigendem Gebäude zu beurteilen (vgl. Pkt. B. 5.1).

Fenster für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich können abweichende Formate aufweisen.

Die Fassadengestaltung mit auffälligen Elementen wie Stuck, Loggien oder Wintergärten wird keinesfalls empfohlen. Neubauten sollten sich gegenüber den vorhandenen Gebäuden eher zurückhalten.

Dachgestaltung

Vorgeschlagen wird die Errichtung von Gebäuden mit Steildach von max. 45 ° (Satteldach oder Pultdach). Denkbar wäre auch die Errichtung von Gebäuden mit einem Flachdach, wenn das Gebäude sich mit den weiteren Fassadenmerkmalen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es muss nicht sein, dass ein Neubau die Merkmale eines vorher errichteten, inzwischen aber abgebrochenen Gebäudes kopiert, ein Neubau kann auch als Neubau zu erkennen sein, darf sich aber nicht wie ein Fremdkörper verhalten.

Als Material zur Dachdeckung sollen natürliche, matte Materialien wie z. B. flache Tonziegel verwendet werden.

Dachaufbauten (Türme, breite Gauben, Einschnitte) ergeben ein unruhiges Ortsbild und sind für den Straßenraum im Ortskern Alt-Rudow nicht typisch und sind unzulässig. Ausnahmsweise möglich sind symmetrisch angeordnete Zwerchgiebel, kleine Gauben, Dachflächenfenster. Sie sollen höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, damit die Dachfläche erhalten bleibt.

Solarenergieanlagen, Parabolantennen etc. können grundsätzlich nur zugelassen werden, sofern diese Anlagen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

Einfriedungen

Passende Arten der Einfriedung sind senkrecht gestäbte Zäune (Holz, Metall) ggf. auf Mauersockel (vgl. Punkt B. 5.3.3).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante gewerbliche Nutzungen soll sich nach den Gestaltungsempfehlungen für Werbeanlagen (s. Punkt B. 5.3.4) richten.

5.3.2 Nebengebäude und -anlagen, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen

Gestaltungsvorgaben/ -empfehlungen:

- Nebengebäude wie Garagen oder Geräteschuppen sind in Konstruktion, Farbe, Material und Dachform auf das Hauptgebäude abgestimmt zu gestalten.
- Neu zu errichtende Nebengebäude dürfen nur im rückwärtigen Raum des jeweiligen Grundstückes errichtet werden; der Vorgarten ist von Bebauung freizuhalten.
- Nebengebäude sind als selbständige bauliche Anlagen mit Abständen zu den vorhandenen Gebäuden zu errichten.
- Sonstige Nebenanlagen (Solarenergieanlagen, Parabolantennen, etc.) werden grundsätzlich nur zugelassen, sofern diese Anlagen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- Kfz-Stellplätze, sofern sie erforderlich sind, dürfen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich angelegt werden. Die notwendigen Zufahrten sowie die Stellflächen sollen nur in unmittelbar benötigter Dimensionierung errichtet und befestigt werden. Kfz-Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht genehmigungsfähig.
- Zur Befestigung der Zufahrten sollen wasser- und luftdurchlässige Beläge (Kies, Schotter, Tenne, Rasengitter, Rasenfugensteine, Naturstein – mit breiten Fugen verlegt) verwendet werden.
- Tiefgaragen oder Parkdecks unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.¹³ Ihre Errichtung unterbricht den Zusammenhang der Vorgärten und fügt sich nicht in das Erscheinungsbild einer ehemals ländlich geprägten märkischen Ansiedlung ein. Tiefgaragen oder Parkdecks unterhalb der Geländeoberfläche gehören nicht zu den prägenden Gebäudekategorien.

¹³ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-215b („Alt-Rudow“) können für das zu entwickelnde Kerngebiet hiervon abweichende Regelungen getroffen werden, sofern die bauliche Anlage einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten so angelegt wird, dass die städtebauliche Gestalt hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

5.3.3 Einfriedungen

Gestaltungsvorgaben/ -empfehlungen:

Zum Straßenraum:

- Einfriedungen, die aus Kunstschmiede- und schmiedeeisernen Zäunen sowie aus Lattenzäunen bestehen, gehören zu den prägenden Bestandteilen des Freiraums. Dazu gehören auch die typischen Zaunsockel aus Klinkermauerwerk oder Zement/Beton sowie Zaunpfeiler aus Natur- oder Backsteinmauerwerk.
- Neue Einfriedungen müssen – passend zum Gebäude – entweder aus senkrechten Holzlatten oder aus verzinkten Metallgitterstäben (nach historischem Vorbild) mit / ohne gemauertem Sockel bestehen.
- Die Höhe der Einfriedung soll einen Sichtbezug zwischen Haus und Straße ermöglichen; sie sollte mindestens 0,70 m, maximal 1,60 m hoch sein; Höhe des Sockels: maximal 40 cm.
- Die Toranlage soll passend zur jeweiligen Art des Zaunes sein – aus Lattenholz bzw. kunstschmiede- und schmiedeeisern. Die Höhe soll maximal 1,80 m betragen.
- Ortsuntypisch sind Doppelstabmatten-Zäune (z. B. Krokusstraße Nr. 85), Jägerzäune, Betonformsteine, Kunststoffzäune oder horizontal verlaufende Bretter; diese Formen der Einfriedung sind nicht genehmigungsfähig.

Zum Nachbargrundstück:

- Die Einfriedung zwischen den Grundstücken kann mit einer Zaunanlage (analog zu den Einfriedungen zum Straßenraum) oder durch eine Hecke aus Laubgehölzen (Höhe bis maximal 1,80 m) erfolgen. Großbäume auf Grundstücksgrenzen sollen erhalten werden.
- Sichtschutzhecken aus dichten und hohen nicht heimischen Nadelgehölzen sind jedoch untypisch und sollen nicht gepflanzt werden.
- Bei zu erneuernden oder neu geplanten Einfriedungen sind jegliche Arten von massiven undurchsichtigen Einfriedungen wie Mauern oder geschlossene Holzwände zu vermeiden.

5.3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen besitzen als Bestandteil der Fassadengestaltung eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild des Erhaltungsgebietes. Um den Erhalt des Ortsbildes zu sichern, werden für Werbeanlagen (analog wie für die übrigen Gestaltelemente des Ortsbildes) bestimmte Anforderungen gestellt.

Außenwerbung – in Form von Schildern, Aufschriften, Bemalungen, Anschlagtafeln, Aushänge- und Vereinskästen, Verkaufsautomaten – ist im Ortskern Rudow nur zulässig, solange sie sich in Anzahl, Größe und Art in das Ortsbild einfügt.

Werbeanlagen sollen nur am Ort ihrer Leistung und nur direkt am Gebäude angebracht werden. Ausnahmsweise ist das Anbringen von kleinformatigen Schildern an Mauerpfosten oder an Einfriedungen zulässig, wenn die Werbeanlage in gleichem Design wie am Gebäude angebracht ist und sich insgesamt zurückhaltend verhält und nicht im Straßenraum durch z.B. grelle Farben auffällt.

Werbeanlagen müssen sich in Maßstab, Material, Farbe und Lage der Grundstücks- und besonders der Fassadengestaltung unterordnen. Aus diesem Grund sind sogenannte Werbepylone und Fahnenmasten, die als eigenständige und vom Gebäude losgelöste Objekte wahrgenommen werden, im Ortskern Rudow nicht zulässig.

Folgende Grundsätze sollen bei der Gestaltung von Werbeanlagen beachtet werden:

- Es dürfen für ein und dieselbe Leistung maximal nur drei verschiedene Werbeanlagen auf einem Grundstück verwendet werden. Bei der Verwendung von mehreren Werbeanlagen ist ein einheitliches Layout („corporate identity design“) zu wählen.
- Werbeanlagen am Gebäude sind weder oberhalb des ersten Obergeschosses noch an Balkonen zu befestigen.

- Werbeträger sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Grelle und „schreiende“ Farbakzente sind zu vermeiden. Kontraste sind durchaus möglich, sollten sich aber auf Hell/Dunkel-Werte der Farbtöne beschränken.
- Die Gestaltung der Werbeanlage soll zurückhaltend sein. Einzelne, auf der Fassade befestigte oder gemalte Buchstaben sollen flächigen Beschilderungen vorgezogen werden. Die Größe der Beschriftung soll sich an der Größe des Gebäudes und des Gewerbebetriebes orientieren.
- Die Fassade gliedernde Elemente (Gesimse, Fenster, Stuck u. Ä.) dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt oder „zugeklebt“ werden.
- Büro- und Praxisräume sollen sich auf Werbung in Form von Türschildern beschränken.
- Der Einsatz von großflächiger Neon-/Leuchtreklame ist nicht genehmigungsfähig. Zulässig sind klein-dimensionierte Beleuchtungsleisten oder dezente Strahler für indirekte Beleuchtung der Werbeanlage; einzelne Leuchtbuchstaben, einzelne nichtleuchtende Buchstaben, einzelne Buchstaben auf transparentem Schild.
- Das Aufstellen von Tafeln im Vorgartenbereich soll unterbleiben, da es die Gartengestaltung beeinträchtigt und die Ansicht des Gebäudes einschränkt.
- Das Anhängen von Schildern und Werbeplänen an seitlich angrenzende Einfriedungen wirkt störend, da es den Zusammenhang der Vorgärten unterbricht und die im Gebiet ansonsten vorhandene Transparenz zwischen den Grundstücksbereichen einschränkt.

5.4 Private Grundstücksfreiflächen / Freiraumtypen¹⁴

5.4.1 Vorgärten

Vorgärten müssen, soweit diese nicht bereits im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung versiegelt wurden, als Gartenflächen erhalten werden und weiterhin die Funktion von Ziergärten erfüllen. Im Falle einer Umnutzung zugunsten einer gewerblichen Nutzung sind typische Gestaltungselemente des Vorgartenbereichs zu erhalten.

Typisch für die Gestaltung von Vorgärten sind kleinkronige Bäume, kleine Sträucher, Stauden und Blumenzwiebeln und Rasenflächen - auf sie ist zurück zu greifen.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen der prägende Gesamtwahrnehmung sind Abgrabungen (z. B. für Parkdecks), Befestigungen und Versiegelungen (z. B. für Kfz-Stellplätze) oder andere Bauwerke (Vor- und Anbauten, Werbeanlagen) unzulässig.

Folgende Grundsätze sind bei der individuell möglichen Gestaltung der Vorgärten zu berücksichtigen:

- Vorhandene große Bäume in den Vorgärten sind schutzwürdig, bei einem natürlichen Abgang sollte ein Ersatz angestrebt werden; zur traditionellen Vorgartenbepflanzung gehört ein kleiner Hausbaum, z. B. in Kugel oder Pyramidenform.
- Empfehlenswert sind mittel-hohe Ziergehölze, die Verwendung von Bodendeckern, mehrjährigen Stauden, Ein- und Zweijährigen sowie Blumenzwiebeln.
- Nadelgehölze sollten sparsam verwendet werden, ausschließliche und dichte nicht heimische Bestände sind untypisch und beeinträchtigen das Ortsbild.
- Vorgärten, die sich mit rückwärtigen oder seitlichen Gartenflächen verbinden, sind prägend und sollen geschützt werden. Jede Überbauung oder Nutzungsänderung solcher Gartenflächen ist zu vermeiden.

5.4.2 Rückwärtige Grundstücksbereiche

Die verschiedenen Freiraumtypen sollen erhalten bleiben, um die Strukturvielfalt der Gartenfläche zu bewahren. Gartenbereiche sollen auch als solche gestaltet und genutzt werden. Prägende Großbäume sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben¹⁵.

¹⁴ Büro Stadtlandprojekte, Städtebauliche Untersuchung Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow, Dezember 2006, Abb. S. 111: Prägende Bestandteile des Freiraums

¹⁵ Nach der Baumschutzverordnung - BaumSchVO Berlin - sind gemäß § 1 Abs. 2 alle Einzelbäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden mindestens 80 cm, bei mehrstämmigen Bäumen ab 50 cm Stammumfang, beträgt, geschützt. Von den Nadelbäumen ist die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) geschützt.

Ländlich geprägte Nutzgärten

Die ländlich geprägten Nutzgärten mit ihren Obstbaumbeständen sind erhaltenswert und sollen besonders geschützt werden. Bei Abgängen von Obstbäumen sollen möglichst wieder Obstgehölze nachgepflanzt werden. Eine weitere Überbauung der Gartenflächen durch Anbauten oder Nebengebäude ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Hausgärten

Die Gestaltung der Hausgärten zeichnet sich traditionell durch eine große, individuell bestimmte Vielfalt in der Pflanzenverwendung aus, deshalb sollen Monokulturen nur einer Art vermieden werden. Sparsamer Einsatz von möglichst heimischen Nadelgehölzen, abwechslungsreiche, strukturierte Pflanzungen sollten bevorzugt werden. Ein Sichtbezug auf das Gebäude soll von der Straße aus erhalten bleiben.

Höfe von ehemaligen Bauernhöfen

Die ursprünglich mit Natursteinpflaster befestigten oder unbefestigten Hofanlagen sind prägend und sollen erhalten bleiben.

Erhalt bzw. Neupflanzung eines typischen Großbaumes innerhalb der Hoffläche (z. B. Linde, Kastanie, Eiche, Walnuss).

Es sollten keine baulichen Fremdkörper (z. B. Garagen) innerhalb der Hoffläche aufgestellt werden; diese können ggf. an den Grundstücksgrenzen platziert oder in leerstehenden Nebengebäuden untergebracht werden.

Die Anlage von versiegelten Kfz-Stellflächen, Lagerstätten und Zufahrten soll mit sparsamstem Flächenverbrauch und geringst möglicher Versiegelung realisiert werden. Eine Vollversiegelung soll zugunsten von Fahrspuren, Rasengittersteinen oder großfugig verlegtem Pflaster aufgegeben werden. Die vorhandenen großen Laubbäume innerhalb der Hofflächen sollen besonders geschützt werden.

5.5 Öffentlicher Raum – Straßen und Freiflächen¹⁶

5.5.1 Straßen

Räumliche Gliederung der Straßenräume

Die Gliederung der Straßenräume mit Fahrbahn, beidseitigem Gehweg mit einem befestigten Ober- und Unterstreifen bzw. befestigten Oberstreifen und offenem Unterstreifen mit Straßenbäumen sowie die angrenzenden, durch Einfriedung begrenzten Grundstücke mit Vorgartenzone, Bebauung und rückwärtigem Bereich ist prägend für die städtebauliche Gestalt des Ortskerns Rudow und soll erhalten bleiben.

Materialien für Straßen

Die Prierosser Straße (südlicher Abschnitt ab Köpenicker Straße) besitzt mit ihrem gepflasterten Belag eine bedeutende Prägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns Rudow. Daher sollte dieser Fahrbahnbelag erhalten bleiben. Dabei ist nicht unbedingt die Wiederherstellung des (kosten- und zeitaufwändigen) Passepflaster-Belages in der Prierosser Straße erforderlich, mit einem regelmäßigen rechteckigen Großpflasterstein gleicher Farbe und gleichen Materials wie das Passepflaster wird das Anliegen der kleinteiligen Gestaltung ebenso erzielt. Eine Versiegelung der Fahrbahndecke mit bituminösem Belag / Asphalt soll in diesen Abschnitten unbedingt vermieden werden.

Um die Besonderheit des Ortskerns Rudow gegenüber dem umgebenden Stadtraum zu betonen, wird für die sonstigen Straßen im Erhaltungsgebiet bei möglichen Straßensanierungen die Verwendung eines Pflasterbelags als Fahrbahnbelag empfohlen.

Materialien für Gehwege

Die Gehwege im Erhaltungsgebiet besitzen überwiegend keinen Sanierungsbedarf. Daher sind kurzfristig Umgestaltungen an Gehwegen nicht zu erwarten. Dennoch besteht angesichts der insgesamt unruhigen Gehweggestaltung im Ortskern Rudow Bedarf nach einem Ordnungsprinzip, um eine dem Gebiet angemessene einheitlich wirkende Gestaltung der Gehwege zu ermöglichen. Es wird eine einheitliche Gliederung der Gehwege in Oberstreifen,

¹⁶ Büro Stadtlandprojekte, Städtebauliche Untersuchung Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow, Dezember 2006, Abb. S. 111: Prägende Bestandteile des Freiraums

Gehbahn und Unterstreifen empfohlen. Die Gehbahn ist als mittig liegender Diagonalverband von Betonplatten (mit „Bischofsmütze“), alternativ durch eine große Beton- oder Natursteinplatte, auszubilden, Ober- und Unterstreifen bestehen aus Mosaikpflaster.

In den Bereichen, bei denen aus Platzgründen diese Dreiteilung nicht möglich ist, kann auf die Gehbahn in Form der diagonal verlegten Betonplatten verzichtet werden, hier ist die Gestaltung nur durch Mosaikpflaster sinnvoll.

5.5.2 Bepflanzungen im öffentlichen Freiraum

Straßenraum

Die vorhandenen Straßenbäume sollten erhalten werden. Die Bäume sollen sachgerecht gepflegt und bei Abgang nachgepflanzt werden. Mechanische Beschädigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich von Straßenbäumen sollen durch Schutzmaßnahmen verhindert werden.

Die Baumscheiben sollen von Materialablagerungen und dem Befahren von schweren Fahrzeugen freigehalten werden. Das Parken von Fahrzeugen auf den Baumscheiben soll durch Schutzmaßnahmen (Poller, Bügel) verhindert werden.

Das Nachpflanzen im Sinne der Ergänzung der vorhandenen Bäume zu vollständigen Alleen wird nicht empfohlen. In der Straße Alt-Rudow war eine alleeartige Bepflanzung in der Vergangenheit nicht vorhanden. Zudem ist auf Grund der teilweise nur gering dimensionierten Gehwegbereiche nicht genügend Platz für die Bäume vorhanden, was auch die übrigen Straßenbereiche betrifft.

Öffentliche Freiflächen

Der Vegetationsbestand ist in seinem Umfang zu erhalten. Vor allem die Bäume sollten bei natürlichem Abgang nachgepflanzt werden. Insgesamt sollten alle Pflanz- und Rasenflächen einer regelmäßigen und sachgerechten Pflege unterzogen werden (u. a. Schnittmaßnahmen, Bewässerung, Säubern von Unrat).

Die vorhandenen Wege sollten instand gehalten werden. Der Eingangsbereich zur Grünfläche am Schmiedeteich in der Köpenicker Straße 188-190 sollte mit einem robusteren Material (z.B. Naturstein- oder Betonpflaster) befestigt werden.

6 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Einnahmen

- Außer Gebühren nach der Baugebührenordnung sind keine Einnahmen zu erwarten.

Ausgaben

- Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im öffentlichen Raum können ggf. Mehraufwendungen verursachen.

7 Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 05. Dezember 2006 (BA-Vorlage 14/06-N-) die Aufstellung einer Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet „Ortskern Rudow“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.12.2006 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 62, S. 4316, veröffentlicht.

7.2 Informelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Obwohl für den Erlass einer Erhaltungsverordnung kein förmliches Beteiligungsverfahren erforderlich ist, wurden am 29.11.2007 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, in der die wesentlichen Ziele der Erhaltungsverordnung vorgestellt wurden.

Durch Einladungsschreiben an die Eigentümer, den Heimatverein und die AG Rudow, durch eine Pressemitteilung sowie durch Plakate vor Ort wurde auf die Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht. An der Informationsveranstaltung in der Seniorenfreizeitstätte Alt-Rudow nahmen ca. 80 Personen teil; eine Teilnehmerliste wurde nicht geführt. Im Nachgang zu der Erörterungsveranstaltung erfolgten zwei schriftliche Stellungnahmen.

In der Sitzung am 22. April 2008 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin (BA-Vorlage Nr. 60/08) als Ergebnis der informellen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, den Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes ‚Ortskern Rudow‘ um das Grundstück Prierosser Straße 26 zu reduzieren. Das Grundstück und die auf dem Grundstück befindliche Bebauung hat keine prägende Bedeutung für das Erhaltungsgebiet. Die Erhaltungsziele für das Gebiet „Ortskern Rudow“ werden hierdurch nicht in Frage gestellt und sind auch bei Reduzierung des Geltungsbereichs erreichbar.

7.3 Information im Ausschuss für Stadtentwicklung

Über die Ziele der Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung erstmals in seiner Sitzung am 13.2.2007 informiert.

In seiner Sitzung am 12.2.2008 wurde der Ausschuss über die Erhaltungsverordnung sowie über die durchgeführte Erörterungsveranstaltung informiert. Hierzu wurde jeder Fraktion ein Exemplar der Städtebaulichen Untersuchung des Büros Stadtlandprojekte vom Dezember 2006 zur Verfügung gestellt.

7.4 Anzeigeverfahren

Vor Erlass als Rechtsverordnung durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin ist die Erhaltungsverordnung gemäß § 30 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anzuzeigen. Die Anzeigepflicht wurde mit dem Schreiben Stapl b5 vom 5.8.2008 erfüllt.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung IV C 11 vom 2.9.2008 werden dringende Gesamtinteressen Berlins durch die Erhaltungsverordnung nicht berührt. Bedenken gegen den beabsichtigten Erlass einer Erhaltungsverordnung für den Ortskern Rudow wurden nicht vorgebracht.

8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch**
(BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches**
(AG BauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)