



BERLIN



STÄDTEBAULICHE ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

Sachstand und aktuelle Herausforderungen

Stephan Wortmann

Ausschuss für Stadtentwicklung vom 30.01.2024, Neukölln

Zweck der städtebaulichen Erhaltungsverordnung

- Erhaltung der Merkmale des märkischen Dorfkerns trotz Entwicklungsdrucks
- bäuerliche Wohnhäuser, Nebengebäude und öffentliche Gebäude sind unverwechselbar und wichtig für die Identität des Gebiets
- Der Dorfkern von Rudow stellt ein städtebauliches Highlight inmitten großer Einfamilienhaus-Siedlungen dar
- Sensibilität für städtebauliche Eigenart wird erhöht, austauschbare „Standardarchitektur“ verhindert



Zweck der städtebaulichen Erhaltungsverordnung

- Erhalt historischer Bauelemente
- Verhinderung des Abrisses historischer Bauernhäuser
- Nicht immer kann schützenswerte Bausubstanz unter Denkmalschutz gestellt werden, abseits des Erhaltungsgebietes wird teilweise schützenswerte historische Bausubstanz durch Fertighäuser ersetzt
- „Selbstbindung“ der Verwaltung: Neuplanung Bibliothek, Straßenausbau Alt-Rudow



Chronik der städtebaulichen Erhaltungsverordnung

- 2005 und früher: Politisch wird der Schutz des historischen Ortskerns Thema, Auftrag „Gestaltungskonzept Alt-Rudow“
- 2006: Abschluss der Städtebaulichen Untersuchung zur Erhaltungsverordnung
- 2008: Rechtsverordnung tritt in Kraft (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2016/17: Gutachten zur Überprüfung der Erhaltungsverordnung
- **Aktuell:** In der Beratungspraxis zeigt sich vermehrt eine Unkenntnis auf Seiten neuer Eigentümer / Gewerbetreibender



Gutachten zur Überprüfung der Verordnung

- Ein Gutachten sollte 2016 prüfen, ob der Aufwand für die Verwaltung gerechtfertigt ist und die Verordnung das geeignete Instrument für die städtebaulichen Ziele darstellt
- Das Gutachten kam zu einem positiven Ergebnis
- Die Erhaltungsverordnung ist ein auf lange Zeiträume hin wirksames Instrument

Erfolge der Erhaltungsverordnung

- Das Gutachten stellt fest: 2/3 der 277 erfassten baulichen Veränderungen konnten durch die Beratung des Amtes positiv beeinflusst werden
- Das Ortsbild in niedrig geschossiger, kleinteiliger, offener Bebauung mit ehemals bäuerlichen Wohnhäusern wurde mit Hilfe der Genehmigungstätigkeit des Fachbereichs Stadtplanung erhalten und weiterentwickelt
- Möglichkeiten der Einflussnahme: Gebäudegestaltung, Materialität, Farbton, Dachziegel, Zierelemente, Gestaltung von öffentlich einsehbaren Grundstücksbereichen (Vorgärten und Einfriedungen) und Werbeanlagen



Situation 2016 und heute im Vergleich

- Das Arbeitspensum für die Verordnung war schon 2016 problematisch, insbesondere in Bezug auf Werbeanlagen
- Bestandsschutz für vor Inkrafttreten der Verordnung errichtete bauliche Anlagen
- Vorschlag des Gutachtens: Priorisierung
- Unterschied von heute zu 2016: weniger erhaltungsrechtliche Anträge, mehr Verstöße, die Öffentlichkeit ist schlecht über die Verordnung informiert



Ablauf der Beratung und Antragstellung

- Wir bieten unsere Beratung aktiv an
- 12-seitige anschauliche Broschüre als Praxisleitfaden
- Trotzdem ist der Ablauf Beratung - erhaltungsrechtlicher Antrag - Baumaßnahme momentan mehr Ausnahme als die Regel
- Verstöße zu ahnden ist äußerst zeitintensiv



Problemfälle im Erhaltungsgebiet

- Die Verordnung wird teilweise als **bürokratische Hürde** wahrgenommen, die Geschäftsleuten das Leben schwer macht
- Auf ein Anhörungsschreiben folgte tendenziöse Berichterstattung des „Rudower Magazins“ mit persönlicher Anfeindung des Sachbearbeiters
- In der Beratungspraxis zeigt sich, dass Bürger*innen vor Ort sich teilweise nicht mehr bewusst sind, dass der historische Dorfkern **etwas Besonderes und im Eigeninteresse Schützenswertes** darstellt

LEPORELLOS Kinderbuch Händler von Geräuschen

Mala, das Koalamädchen, hat einen schlechten Tag. Erst kleckert sie sich ihr Kleid voll, dann geht das Mütlischälchen entzwei und auch das selbstgemalte Bild nimmt dabei Schaden.

Mala ist voller Ärger: sie trampelt auf den Blumen rum, ärgert die Bienen, schimpft mit den Vögeln – und merkt, dass es ihr damit kein bisschen besser geht.

Eine kleine Maus erkennt, wie schlecht sich Mala fühlt und rät ihr, ihre Wut nicht an anderen auszulassen und lieber nett und freundlich zu sein.



Doeh wie geht Nettsein und Freundlichkeit? Ein Igel und ein Emu erzählen Mala, was für sie Freundlichkeit bedeutet. Schon bald hat Mala die Gelegenheit anderen Tieren zu helfen und ihnen freundlich zu begegnen. Sie merkt wie ihre Stimmung besser wird und wie ihr das selbst gut tut. Das warmherzig illustrierte Buch kommt mit fröhlichen Reimen und ohne moralischen Zeigefinger daher. Es zeigt schon Kindern ab drei Jahren, wie Freundlichkeit helfen kann die Welt zu einem besseren Ort zu machen.

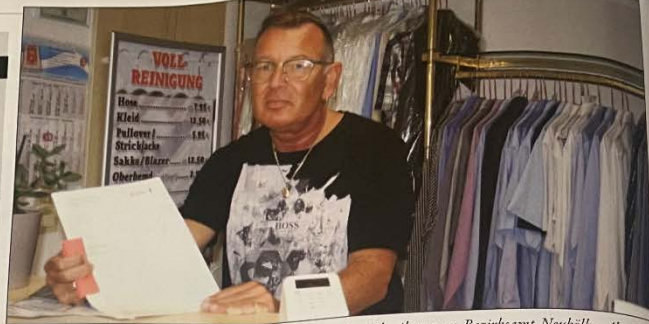
Kathrin Rohmann
Der Geräuschehändler
Cobek Verlag 23, 43 S., 16 €
978-3-95728-717-5

Topf der Buchhandlung
Hella, Krokusstr. Rudow



So sieht die Fassade heute aus. Wer glaubt, dass sich nicht viel verändert hat, liegt falsch – meint das Bezirksamt.

Rudower Magazin | 10/2023 |



Fassungslos zeigt Wäscherei-Chef Frank Schoetzau (55) das Schreiben vom Bezirksamt Neukölln, Abteilung Stadtplanung. Foto: Bothe (2), privat

Alt-Rudow

Werbetafeln sollen weg: Amt droht Reinigung mit 30.000 Euro Bußgeld

Die Idylle rund um den Dorfteich in Alt-Rudow trägt: Hinter den Fassaden der gepflegten Häuser brodelte es gewaltig, seit sich Mitarbeiter des Bezirksamts Neukölln bei „Begehungen“ offenbar genauer ansehen, was an den Mauern der zahlreichen kleinen Geschäfte hängt.

So bekamen kürzlich die Besitzer der Textilreinigung und Änderungsschneiderei Post vom Referat Stadtentwicklung. Tenor: Die Werbetafeln am Gebäude seien zu entfernen, da sie nicht in den erhaltungswürdigen Ortskern mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden passten.

Wichert da etwa der Amtsschimmel? „Für uns ist das unfassbar“, sagt Frank Schoetzau (55), der die Traditionsreinigung gemeinsam mit seinem Ehemann betreibt. „Im vergangenen Jahr haben wir die Fassade mit Genehmigung des Bezirksamts gründlich saniert lassen



So sah die Fassade der Reinigung in Alt-Rudow früher aus. Werbestuhlen auf die Angebote hin.

– für sage und schreibe gut 95.000 Euro. Und jetzt passiert uns das. Was sollen denn unsere Kunden denken, wenn sie plötzlich vor kalhen Wänden stehen? Möglicherweise sind auch noch andere Geschäfte betroffen.“ Betroffen sind zumindest auch die Tafeln der Schülertafel, die im Obergeschoss des Hauses Räume gemietet hat. Nach der Sanierung hatten die Geschäftsleute die mittlerweile 25 Jahre alten Schilder durch neue, modernere ersetzt. „Aber ansonsten ist doch alles beim Alten geblieben“, beteuert Frank Schoetzau. „Größe und Breite sind absolut identisch.“

Umso größer war der Schock, als Ende August plötzlich der Brief aus dem Rathaus Neukölln kam. „Am 12.06.2023 wurde bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass auf dem Grundstück Alt-Rudow 55 zahlreiche neue Werbeanlagen angebracht worden sind, ohne dass

hierfür eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorlag oder befragt wurde. Teilweise wurde Format der bereits bestehenden Werbeträger übernommen, die Änderung der Motive, Größe, Erneuerung der Werbeträger, der Bestandsschutz hier jedoch nicht mehr zum Tragen kommen heißt es dort. Und es kommt noch dicker: Werbeanlagen entsprechen den Zielen der Erhaltungspflichten Ortskern Rudow und auch nicht ausnahmsweise genehmigungsfähig... Ich habe dahe in einem Verwaltungsakt (gesetzliche Anordnung) Rückbau sämtlicher Werbeanlagen zu fordern“, schrieb der in Stadtplanung zuständige Beauftragte Stephan W. Der Brief endet mit dem „Hinweis“: „Die ungenehmigte Änderung ist eine unzulässige Veränderung gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 1 und 4 des Baugesetz-

Alt-Rudow

Irm - Eckels literarische Würdigung seiner Mutter

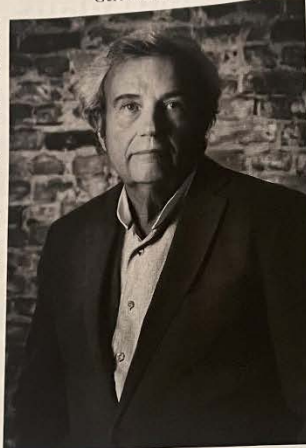
Am Freitag, den 13. Oktober, kommt es zu einer weiteren Premierienlesung in der Buchhandlung Leporello. Gert Eckel liest aus seinem im Osburg Verlag erschienen Roman „Irm“. Am Beispiel seiner Mutter Irmgard erzählt der Autor von der besonderen Last, die Frauen und Mütter in den Wirren des Zweiten Weltkriegs und in der Nachkriegszeit zu tragen hatten.

in die Wohnung hinauf, sie zerhackte im Winter das Eis, kochte Brennnesselsuppe. Die Freude über den Aufschwung, der für die Familie erst Ende der Fünfzigerjahre begann, wurde von einer ersten Erkrankung des Vaters getrübt. Den noch erlebte Irm in diesen Jahren noch schöne Momente. Als endlich die Sorge für die Familie für sie nicht mehr im Vordergrund stehen musste, ging auch Irmgards Leben zu Ende. Gert Eckel hat einen poetischen

Nichts außer dem kleinen Fluchtkoffer, der nur das Nötigste barg, blieb Irmgard und den Kindern erhalten, als sie den Bunker verließen und ihre Habe in lodernen Flammen verbrennen sahen.

Sie war mit ihren Kindern allein, weil ihr Mann mit anderen Angestellten die Siemens-Werke bewachte, die auch in jenem Februar 1944 Kriegsgüter produzierten. Zum Glück half ihnen ein Freund, der Pilot war und sie verbottenerweise aus Berlin herausflog – in die friedliche Landschaft bei Salzburg.

Nach dem Krieg stand ihnen ein weiterer Freund des Vaters zur Seite, der ihnen ein einsames, verlassenes Haus an der Lahn überließ. Doch die bittere Not dauerte noch jahrelang an. Die Mutter musste diese Situation allein bewältigen, da der Vater beinahe immer abwesend war. Sie trug in Eimern das Wasser vom Brunnen



Gert Eckel

Foto: Gabo

Roman geschrieben über seine Mutter, die still das Unmögliche schaffte, während die Männer wieder und wieder die Fäuste gegen den Himmel reckten. Die Lesung beginnt um 19 Uhr. Der Eintritt beträgt 7 bzw. 6 €. Voranmeldungen nimmt die Buchhandlung Leporello unter 665 261 53 entgegen.

und kann gemäß § 213 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro belegt werden.“ Frank Schoetzau ist entsetzt: „Wenn wir das zahlen müssen, sind wir erledigt. Dann bleibt uns nichts anderes, als das Geschäft zu schließen.“ Dann würde auch die Existenz der drei Mitarbeiterinnen auf dem Spiel stehen, die gemeinsam mit den Inhabern seit vielen Jahren für zahllose zufriedene Kunden sorgen. Schoetzau: „Es sind doch gerade kleine Unternehmer wie wir, die mit ihrem Fleiß

und ihren Steuergeldern den Staat aufrechterhalten. Und dann werden wir so bestraft...?“ Vielleicht gibt es aber doch noch Hoffnung. Dieses Magazin erreichte den verantwortlichen Amtsmitarbeiter telefonisch. Zwar beharrte Stephan W. darauf, dass „Werbeanlagen ab einer Größe von 2 Quadratmetern genehmigungspflichtig“ seien, doch er versicherte gleichzeitig: „Wenn man auf mich zukommt, bin ich sicher, dass wir eine Lösung finden werden, mit der alle Beteiligten leben können.“

Matthias Bothe

Räumlichkeiten für Feiern bis 30 Personen
Separater Raucherraum

Park-Eck



Wir suchen einen Koch und eine Servicekraft

Billard, Darts und einziger Flipper in Buckow



Küche geöffnet: Di - Sa 11:30 - 16:30 Uhr
Königsberger Klopse
Senfeier mit Stampfkartoffeln
Szegediner Gulasch
Kohlroulade, Hackbraten
Flammkuchen div. Art

Alt-Buckow 2 · 12349 Berlin · 0176 - 22 38 35 64
Mo - Do: 9:00 - 0:00 Uhr · Fr - So: 9:00 - 2:00 Uhr

Bauernstube

Rudower Straße 65 · 12351 Berlin
0157 - 304 701 36



Oktoberfest

14. Oktober ab 19 Uhr
DJ - Tombola - Show
Leberkäse, Weißwurst, Brezen, Rudi
Platzreservierung erforderlich



RUDOWER MAGAZIN
mit Nachrichten aus Altglienicke und Großdamm

033767 / 899 833
0151/15 67 28 10
IhrMagazin.berlin

FERNSEH · VIDEO · SAT · HAUSGERÄTE · REPARATUR
ELEKTROSERVICE · DVB-T2/C · SICHERHEITSTECHNIK · PC



SP:HEKO
Ihr ServicePartner
Inh.: Andreas Pfeiffer

www.sp-heko.de

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 9 - 14 Uhr

Eigene Werkstatt für LCD & Plasma TV
Installation u. Einstellservice für fast alle Geräte.
Gern führen wir auch Kleinreparaturen aus.

030 - 604 29 39

Buckower Damm 199 · 12349 Berlin-Buckow





Wie weiter mit der Erhaltungsverordnung?

- Aus Verwaltungssicht ist die Verordnung **sinnvoll und notwendig**
- Unser Ziel ist eine **erneute Bürgerinformation zur Erhöhung der Akzeptanz**
- Zusätzlich braucht es **Rückhalt aus Politik und Zivilgesellschaft** für eine erfolgreiche Umsetzung



DISKUSSION



BERLIN

