

Bezirk Neukölln von Berlin

Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow

Städtebauliche Untersuchung



Büro STADTLANDPROJEKTE

Dezember 2006

INHALT

Ausgangslage	5
1. Grundlagen	7
1.1 Begriffe	7
Städtebauliche Eigenart	7
Stadtgestalt	7
Ortsbild	7
Prägende bauliche Anlage	8
Bauliche Anlage von städtebaulicher Bedeutung	8
Fremdkörper	8
Ordnungswidrigkeiten	8
1.2 Ziele und Aufgaben der Erhaltungsverordnung	9
1.2.1 Ziele der Erhaltungsverordnung	9
1.2.2 Inhalt der Untersuchung	9
1.3 Exkurs: Rudow - ein märkisches Dorf	10
Die städtebauliche Anlage des Dorfes	10
Das dörfliche Gemeinwesen – öffentliche Gebäude in Rudow	12
Entwicklung der Hof- und Gebäudetypologie	14
Anmerkungen zur Entwicklung von Alt-Rudow	19
2. Bestand, Ausgangssituation	25
2.1 Gebietslage Ortskern Rudow, heutige Situation	25
2.1.1 Einordnung in die Gesamtstadt	25
2.1.2 Flächennutzungsplan Berlin	25
2.1.3 Verbindliche Bauleitplanung	25
2.1.4 Angaben zur historischen Entwicklung	27
2.1.5 Städtebauliche Entwicklung	28
2.2 Stadtgestalt	30
2.2.1 Stadtgrundriss	30
Gebietsgrenzen	30
Siedlungsgrundriss	32
Parzellierung, Grundstücksgrößen	33
Verkehrliche Erschließung	39
2.2.2 Bebauungsstruktur	40
Grundstück und Gebäude	40
Geschossigkeit	41
Art der baulichen Nutzung	42

Bauweise	49
Tatsächlich bebaute Grundstücksflächen	50
Fremdkörper	53
Freiraumstruktur	54
2.3 Ortsbild	62
2.3.1 Wahrnehmung als Ganzes	62
2.3.2 Gebietseingänge	62
2.3.3 Merkzeichen	63
2.3.4 Aktivitätspunkte / -bereiche	64
2.3.5 Straßen- und Gehwegbereiche	69
2.3.6 Grundstücksgestaltung	74
Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum	74
Werbeanlagen	79
Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen	82
Visuelle Wahrnehmung der Freiräume	82
Hofbefestigungen	85
2.3.7 Bebauung	86
Denkmale	86
Baualter	89
Gebäudekategorien und -gruppen	93
Ehemals bäuerliche Wohnhäuser	93
Gründerzeitliche Mietshäuser	94
Wohnhäuser mit / ohne Gewerbeanteil von 1920 bis ca. 1938	95
Wohnhäuser nach 1950	95
Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950	96
Geschäftshäuser nach 1950	96
Bauzustand	104
Gestaltungsmängel	104
3. Schutzgüter der Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow	106
3.1 Stadtgestalt	106
3.1.1 Stadtgrundriss	106
3.1.2 Bebauungsstruktur	107
3.1.3 Freiraumstruktur	107

3.2 Ortsbild	108
3.2.1 Straßenräume	108
3.2.2 Grundstücksgestaltung	108
Einfriedungen	109
Hofbefestigungen	109
Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen	109
Visuelle Wahrnehmung der Freiräume	109
3.2.3 Bebauung	110
3.2.4 Prägende bauliche Anlagen	113
Begriffsbestimmung „prägende bauliche Anlage“	113
Prägende bauliche Anlagen	113
3.2.5 Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung	115
Begriffsbestimmung	115
Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung	115
3.2.6 Sonstige bauliche Anlagen	116
Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung	116
Fremdkörper	116
4. Empfehlungen	119
4.1 Straßenraum und öffentliche Freiflächen	119
4.1.1 Räumliche Gliederung der Straßenräume	119
4.1.2 Materialien für Straßen	119
Straßen Alt-Rudow und Prierosser Straße	119
Krokusstraße, Prierosser Straße und Köpenicker Straße	120
4.1.3 Materialien für Gehwege	120
4.1.4 Bepflanzungen im öffentlichen Freiraum	121
Straßenraum	121
Öffentliche Freiflächen	121
4.2 Private Grundstücksflächen	122
4.2.1 Zusammenlegung und Teilung von Grundstücken	122
4.2.2 Gliederung der Grundstücke	122
4.2.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum	123
Gestaltungsempfehlungen	123

4.2.4 Einfriedungen zwischen den Parzellen	123
Gestaltungsempfehlungen	123
4.2.5 Private Freiflächen / Freiraumtypen	124
Vorgärten	124
Rückwärtige Bereiche	124
Empfehlungen zur Pflanzenverwendung	127
4.2.6 Gefährdung der privaten Freiflächen	135
4.3 Bauliche Anlagen	136
4.3.1 Rückbau (Abriss) baulicher Anlagen	136
Rückbau von prägenden baulichen Anlagen	136
Rückbau von baulichen Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung	136
Rückbau von baulichen Fremdkörpern	136
4.3.2 Änderung und Nutzungsänderung	137
Bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser)	137
Gründerzeitliche Mietshäuser mit oder ohne Gewerbeanteil	141
Gebäude von 1920 bis 1938 mit / ohne Gewerbeanteil	145
Wohnhäuser nach 1950	146
Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950	148
Geschäftshäuser nach 1950	149
4.3.3 Errichtung baulicher Anlagen	151
4.3.4 Nebengebäude, Stellplätze und Tiefgaragen	159
4.3.5 Werbeanlagen	159
5. Zusammenfassung	163

Ausgangslage

Gestaltungskonzept Alt-Rudow

Die zum Jahresende 2005 erarbeitete Studie „Gestaltungskonzept Alt-Rudow“ enthält erste Anhaltspunkte zur städtebaulichen und gestalterischen Situation des Bereiches der Straße Alt-Rudow zwischen Krokusstraße und Neudecker Weg. Im letzten Abschnitt der Studie wird die Situation von Alt-Rudow als Ortskern in seiner heutigen Struktur bewertet. Dabei wird folgendes festgestellt:

- Die städtebauliche Grundstruktur von Alt-Rudow besitzt die historisch überlieferten Merkmale der dörflichen Struktur, die im Zusammenspiel von typisch dörflichen Elementen wie herrschaftlicher und bäuerlicher Wohnhäuser mit Nebengebäuden, Dorfkirche, Pfarrhaus und Friedhof, Gemeindehaus und Alter Dorfschule erkennbar wird.
- Mehrere vorhandene bauliche Anlagen im Untersuchungsbereich weisen Bezüge zu ländlicher und dörflicher Nutzung und Gestaltung auf und sind daneben von besonderer Bedeutung für die Siedlungsgeschichte Alt-Rudows.
- Der Stadtgrundriss der Ortslage von Alt-Rudow mit der besonderen Charakteristik der parallel verlaufenden Haupteerschließungsstraßen Alt-Rudow und Prierosser Straße ist nahezu vollständig erhalten. Dies verdeutlichen u.a. die Vergleiche der historischen Lagepläne mit dem gegenwärtigen Siedlungsgrundriss. Damit ist nicht gemeint, dass der Stadtgrundriss geschützt werden muss, weil er akut von Veränderungen betroffen ist. Vielmehr stellt der erhaltene Siedlungsgrundriss einen besonderen und auch einmaligen Wert dar.
- Der öffentliche Raum besitzt in Teilen ländliche bzw. dörfliche Gestaltungsmerkmale. Dies kommt im Straßenraum von Alt-Rudow zum Ausdruck, der durch seine Gliederung und Materialwahl dem einer schlichten märkischen Dorfstraße entspricht. In besonderer Weise trifft dies jedoch auf den Abschnitt der Prierosser Straße zu (südlich der Köpenicker Straße), die mit Wildpflaster gestaltet ist und in den Gehwegbereichen einen unbefestigten Ober- und Unterstreifen besitzt, der im Mittelbereich durch Mosaikpflaster befestigt ist.

Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow

Um diese Merkmale erhalten und entwickeln zu können, beabsichtigt das Bezirksamt Neukölln von Berlin eine Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Ortskern Rudow“ festzusetzen. Hierzu bedarf es vertiefter Untersuchungen, in die auch östlich angrenzende Bereiche der Krokusstraße, Prierosser Straße und Köpenicker Straße einbezogen werden.

Im nachfolgenden Gutachten wird aufgezeigt, welche charakteristischen Merkmale die Stadtgestalt und das Ortsbild besitzen und welche Schutzgüter sich daraus ergeben.

Darauf aufbauend werden die baulichen Anlagen gemäß ihrer Prägung bewertet und dargestellt. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, die es ermöglicht, Vorhaben in Bezug auf ihren Beitrag zur Stadtgestalt und zum Ortsbild unter dem Aspekt der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu beurteilen.

Mit den abschließenden Empfehlungen sollen den Akteuren verschiedene Beispiele aufgezeigt werden, um bei möglichen strittigen Fragen Lösungen zu finden, die die Vorgaben der Erhaltungsverordnung berücksichtigen.

Abb. 1 Untersuchungsgebiet



1. Grundlagen

1.1 Begriffe¹

Die Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB bilden mehrere Rechtsbegriffe, die anhand der aktuellen Kommentierung zum Baugesetzbuch im Folgenden näher erläutert werden.

Städtebauliche Eigenart

Die städtebauliche Eigenart eines Gebietes wird durch die städtebauliche Gestalt des Gebietes bestimmt und setzt sich aus den Elementen Ortsbild, Stadtgestalt oder Landschaftsbild zusammen. Das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild müssen besondere Merkmale besitzen und aus diesem Grund schutzwürdig sein und für sich betrachtet oder im Zusammenhang die städtebauliche Eigenart prägen².

Stadtgestalt

Die Stadtgestalt beinhaltet die Gesamtheit aller die städtebauliche Struktur und Funktionen bestimmenden Elemente wie Grundriss der Siedlungsstruktur, Bebauungsstruktur, Nutzung und Funktion baulicher Anlagen, topographische Gegebenheiten, Straßennetze und Plätze sowie Freiräume.

Über das Ortsbild hinaus erfasst die Stadtgestalt die Strukturen und Funktionen sowie Nutzungen baulicher Anlagen und Freiräume. Diese Elemente sind überwiegend auch Bestandteil des Ortsbildes, weil sie auch optisch wahrnehmbar sind.

Inhaltlich überschneiden sich somit die Tatbestandsmerkmale „Ortsbild“ und „Stadtgestalt“.

Ortsbild

Das Ortsbild ist das überwiegend durch bauliche Anlagen bestimmte Erscheinungsbild eines Ortes, Ortsteiles, Straßenzuges, Platzes oder eines sonstigen Bebauungszusammenhanges, sowohl von innen als auch von außen (Silhouette) betrachtet. Das Straßenbild, das sich aus der Straßenführung selbst und den angrenzenden, mit baulichen Anlagen versehenen Grundstücken ergibt, ist ein untrennbarer Bestandteil des Ortsbildes, der jedoch auch eigenständige Wirkung besitzt.

Das Ortsbild schließt alle für einen Beschauer visuell wahrnehmbaren Merkmale baulicher Anlagen wie Dachform, Dachneigung, Anordnung und Größe der Fenster, aber auch unbebauter Flächen und Grünanlagen mit ein.

Das Ortsbild wird auch durch Gestaltungselemente der Bauwerke positiv bestimmt, es kann auch durch Gestaltungselemente beeinträchtigt werden. Zu nennen sind zum Beispiel Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten wie Gauben, Anordnungen von Fenstern, so die Vertikal- und Horizontalgliederung, Fenstergrößen in verschiedenen Etagen, Fensterformen, so u.a. Sprossenfenster, Gestaltung der Hauseingänge, insbesondere Haustüren, aber auch Werbeanlagen.

¹ Quelle: Kommentar zum Baugesetzbuch, Bielenberg/Stock.

² Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein innerstädtisches und weitgehend bebautes Quartier handelt, ist der Aspekt des Landschaftsbildes hier ohne Belang.

Prägende bauliche Anlage

Die Prägung einer baulichen Anlage ist gegeben, wenn diese einzeln oder im Zusammenhang mit weiteren baulichen Anlagen eine *wesentliche gesteigerte Bedeutung für das Ortsbild oder die Stadtgestalt* besitzt.

Die bauliche Anlage muss von ihrem visuellen Erscheinungsbild her oder baulich-strukturell für ihre maßgebliche Umgebung (Straßenzug, Platz, usw.) einen bestimmenden Charakter besitzen, der Umgebung sozusagen „ihren Stempel aufdrücken“ und somit die städtebauliche Eigenart des Gebietes ausmachen.

Bauliche Anlage von städtebaulicher Bedeutung

Eine bauliche Anlage besitzt eine städtebauliche Bedeutung, wenn sie aufgrund ihres Erscheinungsbildes oder ihrer baulich-räumlichen Struktur ihre maßgebliche Umgebung zwar nicht prägt, aber dennoch zur städtebaulichen Eigenart ihres Gebietes beiträgt, indem sie sich in das *städttebauliche Gefüge einfügt* und somit „dazugehört“.

Fremdkörper

Als Fremdkörper wird eine bauliche Anlage bezeichnet, die in ihrem Erscheinungsbild oder baulich-strukturell dem Ortsbild oder der Stadtgestalt und damit der *Eigenart des Gebietes widerspricht*.

§ 172 BauGB; Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Abs. 3),
 2. (...)
 3. (...)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

- (2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.
- (3) In den Fällen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ordnungswidrigkeiten

Verwiesen wird an dieser Stelle auf Verstöße gegen die Verordnungsinhalte. Gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann ordnungswidriges Handeln gegen Inhalte der Erhaltungsverordnung mit Geldbußen von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

1.2 Ziele und Aufgaben der Erhaltungsverordnung

1.2.1 Ziele der Erhaltungsverordnung

Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Ortskern Rudow“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt den Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Rechtsverordnung einem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt zu unterwerfen.

Dieser selbstständige Genehmigungsvorbehalt für alle Vorhaben und Maßnahmen mit städtebaulichen Auswirkungen soll zum Erhalt historisch überlieferter Besonderheiten und städtebaulicher Qualitäten eingeführt werden.

Die Stadtgestalt des „Ortskerns Rudow“, d.h. die Gesamtheit aller die städtebauliche Gestalt bestimmenden Struktur- und Funktionselemente, die die städtebauliche Eigenart des „Ortskerns Rudow“ bewirken, sollen erhalten und in diesem Sinne behutsam weiterentwickelt werden. Das Ortsbild des Ortskerns Rudow soll als ehemalige dörfliche Ansiedlung und heutiges Ortsteilzentrum in niedrig geschossiger, kleinteiliger, offener Bebauung mit ehemals bäuerlichen Wohnhäusern als prägenden Gebäuden erhalten werden. Im öffentlichen Raum soll der Charakter der Straßenzüge und Plätze erhalten werden.

1.2.2 Inhalt der Untersuchung

Bauliche Anlagen sollen bestimmt werden, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt oder das Ortsbild des „Ortskerns Rudow“ prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Störende bauliche Anlagen sowie Fremdkörper, aber auch sonstige bauliche Anlagen mit Gestalt- und Nutzungsmängeln, sollen bestimmt werden.

Mit Hilfe der Erhaltungsverordnung soll der Rückbau baulicher Anlagen verhindert werden, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt oder das Ortsbild des „Ortskerns Rudow“ prägen.

Die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt oder das Ortsbild des „Ortskerns Rudow“ prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, soll mit Hilfe der Erhaltungsverordnung beeinflusst werden.

Grundstücke, die für eine Bebauung zur Disposition stehen, sollen im Sinne des Erhalts der städtebaulichen Eigenart behutsam baulich weiter entwickelt werden.

Störende bauliche Anlagen sowie Fremdkörper sollen bestimmt werden.

Die prägenden Bestandteile der öffentlichen und privaten Freiräume sollen bestimmt werden, ebenso Gestalt- oder Nutzungsmängel.

Die Gestaltung der privaten Freiräume soll im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Stadtgestalt, Ortsbild) beeinflusst werden.

Für die Gestaltung der öffentlichen Räume sollen im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Stadtgestalt, Ortsbild) Ziele formuliert werden.

Das vorliegende Gutachten beinhaltet Untersuchungen zur städtebaulichen Eigenart des Gebietes und gibt Empfehlungen für deren Weiterentwicklung.

Es dient als Grundlage für den Erlass einer Erhaltungsverordnung.

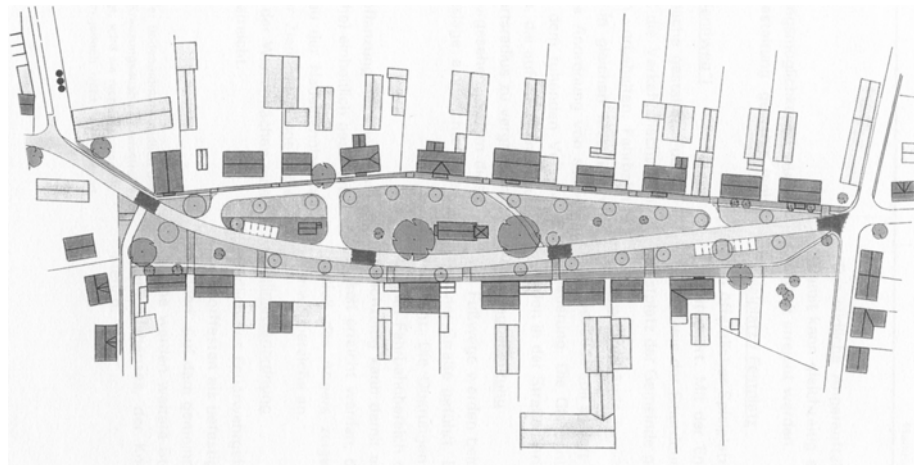
1.3 Exkurs: Rudow - ein märkisches Dorf

Die städtebauliche Anlage des Dorfes

Die im Zuge der Ostkolonisation in der Mark Brandenburg entstandenen Dörfer besitzen zumeist die Form des Angerdorfes, des Straßendorfes oder die Form eines Rundlings.

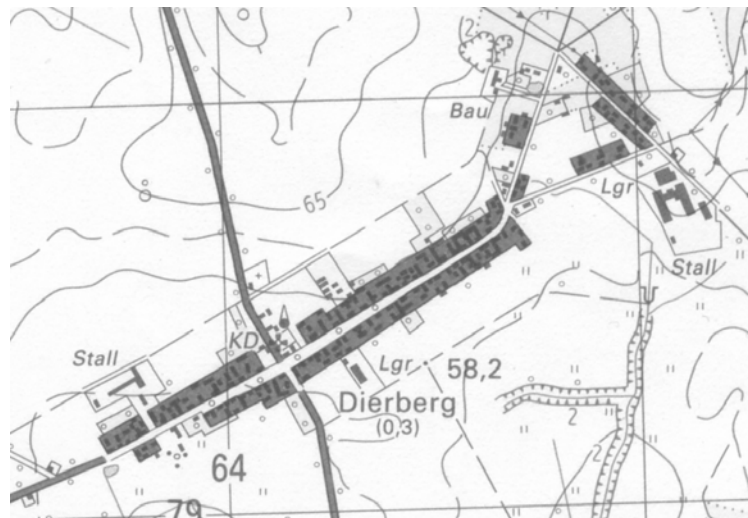
Das Angerdorf wird durch einen mittig im Dorf befindlichen langgestreckten Freiraum bestimmt, der von den sich jeweils am Rand gabelnden Straßen umschlossen wird. Der Angerbereich ist mit Dorfkirche, Dorfschule und Schmiede bebaut, mitunter gehört auch ein Dorfteich zum Ensemble. Der Straßenraum wird von Höfen begrenzt, die dem Anger gegenüberliegen.

- Beispiel für ein Angerdorf: Betzin (Ortsteil der Gemeinde Fehrbellin im Landkreis Ostprignitz-Ruppin).



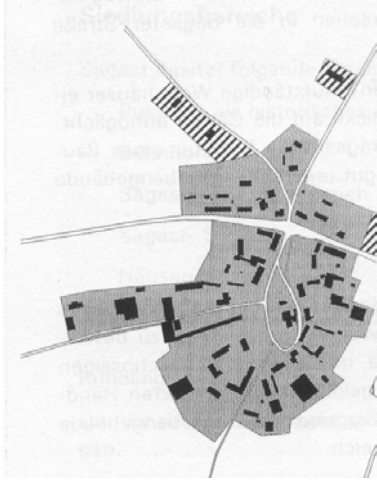
Straßendörfer besitzen eine langgestreckte Form ohne eine angerartige Aufweitung mit mittiger Freifläche. Charakteristisches Merkmal ist die Erschließung durch eine Hauptstraße, an deren Seiten sich die Hofanlagen befinden. Zumeist in der Mitte des Dorfes, eingefügt in die bauliche Abfolge der Hofbebauung, befinden sich die Dorfkirche, Dorfschule, Schmiede und weitere herausgehobene bauliche Anlagen.

- Beispiel für ein Straßendorf: Dierberg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

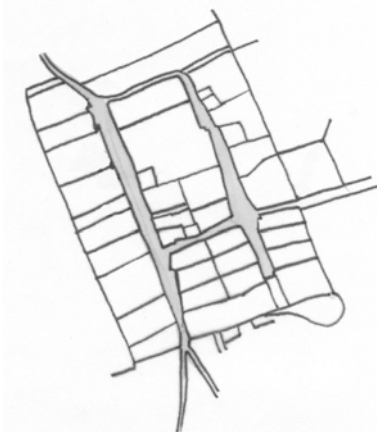


Rundlinge besitzen eine ringförmige Anordnung von Hofanlagen um den mittig gelegenen Anger, der mit einer Kirche, Dorfschule und Schmiede aber auch einem Löschteich gestaltet sein kann. Die rundförmig angelegte Erschließungsstraße ist lediglich durch einen Zugang an eine überörtliche Erschließungsstraße angebunden.

- Beispiel: Sagast (Ortsteil der Stadt Putlitz im Landkreis Prignitz).



Die Dorfform von Rudow (vgl. die folgende Lageskizze) stellt in diesem Kontext eindeutig eine Besonderheit dar, da sie keiner dieser Dorfform entspricht. Die Anlage von 2 parallel verlaufenden Straßen (heutiges Alt-Rudow und Prierosser Straße), verbunden durch eine Querstraße³ (Köpenicker Straße), ist für märkische Dörfer unüblich⁴.



Möglicherweise rührt diese Siedlungsanlage daher, dass neben einer oder mehrerer vorhandenen slawischen Ansiedlung/en deutsche (askanische) Siedler eine weitere Siedlungsstelle angelegt haben und sich später, im Zuge der Aufsiedlung, Parzellierung und Erschließung die heutige charakteristische Form herausgebildet hat. Das unmittelbare Nebeneinander von slawischen und deutschen Siedlungsstellen ist nicht ungewöhnlich. Meist sind im Zuge der Kolonisation die slawischen Siedlungen aufgegeben oder von den deutschen Siedlungen überformt worden, wobei die slawischen Namen beibehalten oder den Stamm für den deutschen Namen gegeben haben.

Dieser besondere Siedlungsgrundriss ist heute noch gut erkennbar. Er stellt ein wichtiges Merkmal der städtebaulichen Gestalt dar und bildet damit eine wesentliche Grundlage für die Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow.

³ Das Straßennetz wurde später um die heutige Krokusstraße als weitere Querstraße ergänzt.

⁴ Die Abbildung fußt auf einem Lageplan von 1777; Quelle: Die Dörfer in Berlin, Hans-Jürgen-Rach, Verlag für Bauwesen 1990.

Das dörfliche Gemeinwesen – öffentliche Gebäude in Rudow

Dörfer besitzen als massenhaft vorhandene lokale Existenzform im ländlichen Raum eine lange und wechselvolle Geschichte. Neben der räumlich engen Verknüpfung von Landwirtschaft, Handwerk und Wohnen besaßen Dörfer die Fähigkeit der Selbstverwaltung und Selbstorganisation, was sich auch an baulichen Anlagen ablesen lässt.

Zu den Einrichtungen des dörflichen Gemeinwesens gehören üblicherweise die Dorfkirche, das Pfarrhaus und die Dorfschule (zumeist mit der Wohnung des Dorflehrers). Hinzu kommen die Gebäude der dörflichen Feuerwehr (Spritzenhaus mit Schlauchturm), an denen zuweilen gering dimensionierte gefängnisartige Zellen angebaut waren. Weitere wichtige, für das Dorfleben bedeutsame Gebäude waren die Dorfschmiede und der Dorfkrug. Einige sehr reiche Dörfer besaßen neben dem Pfarrhaus ein separates Haus der Kirchengemeinde. Zuweilen ist auch ein Armenhaus vorhanden, in dem notleidende Familien von Spenden reicherer Familien bzw. auf Kosten der dörflichen Gemeinschaft auf einem Mindest-Niveau versorgt wurden.

In Abhängigkeit u.a. des Reichtums, der Größe der jeweiligen Gemeinde sowie weiterer Faktoren sind diese baulichen Anlagen vorhanden und mehr oder weniger repräsentativ gestaltet.

Der heutige Ortskern Rudow weist trotz seiner inzwischen urbanen Merkmale eindeutig Kennzeichen eines märkischen Dorfes auf, das von einem wohlhabenden Gemeinwesen geprägt war.

Zu Rudow gehören die Dorfkirche mit dem Pfarrhaus und dem Gemeindehaus. Die Dorfschule gehört zum Ensemble und in unmittelbarer Nähe befinden sich die Schmiede, der Krug und das Spritzenhaus der Feuerwehr („Feuerwache“). Gemeindehaus und Dorfschule besitzen 2 Vollgeschosse und sind repräsentativ gestaltet. Hinzu kommt als gemeindliche Selbstverwaltungseinrichtung das Gemeindebüro (Amtsstube / Büro des Bürgermeisters). Insgesamt zeugt die Anzahl der Gebäude, die vom Gemeinwesen unterhalten werden (Dorfgemeinde und Kirchgemeinde) sowie die aufwändige Gestaltung und Größe der Gebäude von einem kommunalem Reichtum, wie er nur in wenigen märkischen Dörfern vorhanden war (vgl. nachfolgenden Lageplan).

Rudow besitzt demzufolge mehrere Gebäude, die Ausdruck eines gewachsenen und wohlhabenden Gemeinwesens sind. Gleichzeitig veranschaulichen diese Gebäude, dass Rudow die Möglichkeiten der Selbstorganisation seiner gemeindlichen Angelegenheiten ausgeschöpft hat. Damit hebt sich Rudow deutlich von anderen ehemaligen Dorflagen in Berlin ab, die nicht über eine derartige Vielfalt und Reichtum an öffentlichen Einrichtungen verfügen.

Die vielen baulichen Anlagen sind auch heute noch im Siedlungsbild des Ortskerns Rudow erhalten und spiegeln damit zusammen mit den noch erkennbaren Hofanlagen die bäuerlich ländliche Vergangenheit Rudows wider. Sie bilden einen Rahmen für die Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow.



Abb. 2: Öffentliche und private Einrichtungen in Rudow an ihren historischen Orten (im Zeitraum zwischen 1905 und 1933)⁵

Anhand des Quellenmaterials sind die hier in Rudow ehemals vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen mit maßgeblicher Bedeutung für das dörfliche Zusammenleben dargestellt. Damit soll lediglich die außerordentliche Vielfalt und Reichhaltigkeit der öffentlichen und privaten Einrichtungen unterstrichen werden.

Deutlich wird eine Konzentration von Einrichtungen im Bereich der Köpenicker Straße /heutige Straße Alt-Rudow.

Folgende Einrichtungen sind heute noch vorhanden:

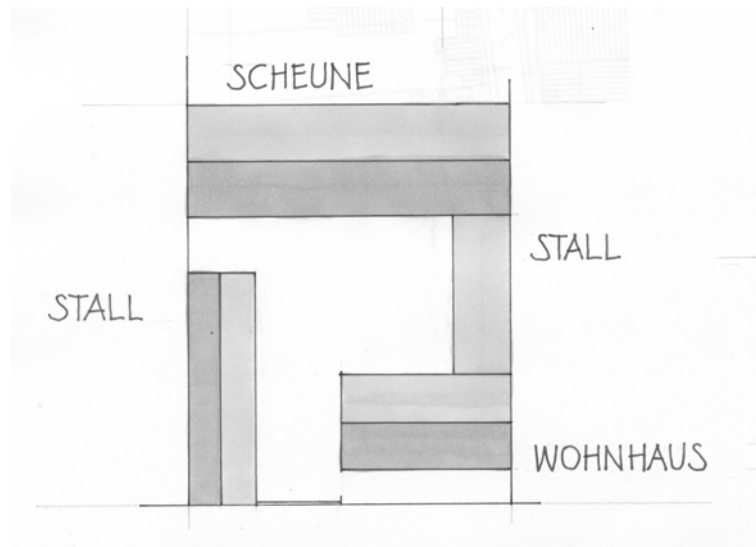
- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| – Ehemalige Schule (2) | – Gemeindehaus (9) |
| – Dorfkirche (7) | – Feuerwache (6, ehemals 5) |
| – Pfarrhaus (8) | – Dorfkrug (11) |

⁵ Quellen: Berlin-Neukölln, seine Geschichte und seine Denkmale: Rudow; 2. Auflage August 2002, Herausgeber: Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen; 625 Jahre Rudow- 1373-1998 einst & heute, Rudower Panorama-Verlag 1998; Rudow 1933, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Vermessungsamt. Mit den dargestellten Einrichtungen ist kein Anspruch auf Vollständigkeit der Anlagen verbunden.

Entwicklung der Hof- und Gebäudetypologie

Prägendes Merkmal für die ehemals landwirtschaftliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur sind die aneinandergereihten Hofanlagen, die im wesentlichen folgende Merkmale besitzen (vgl. unterer Plan):

- Traufständiges Wohnhaus,
- Seitlich errichtete Stallgebäude,
- Quer stehende Scheune, die den Hof zu den rückwärtigen Freiflächen begrenzt.
- Die Gebäude stehen offen (mit Abständen) zueinander bzw. bilden eine geschlossene Anlage.



Im Ortskern Rudow sind Hofanlagen, die sämtliche Merkmale ehemals landwirtschaftlicher Höfe aufweisen, heute nicht mehr vorhanden. Zumeist ist an einzelnen Merkmalen zu erkennen, dass es sich um ehemals landwirtschaftlich geprägte Hofanlagen handelt. Dies betrifft folgende Grundstücke:

- Köpenicker Straße 180,
- Prierosser Straße 50,
- Alt-Rudow 59 (Dorfkrug), siehe unterer Lageplan.



Deutlich zu erkennen (grau angelegt) ist das freistehende Wohnhaus mit der Schänke sowie die um den Hof gruppierten Wirtschaftsgebäude.

Bis etwa in der Mitte des 19. Jahrhunderts dominierte im Brandenburgischen der Haustyp des Mittelflurhauses (eine Variante des niederdeutschen Hallenhauses, auch Längsflurhaus genannt) an, das durch das aus dem Süd- und Mitteldeutschen Raum kommende quergegliederte Wohn-Stall-Haus (auch als Ernhaus bekannt) verdrängt wurde.

Merkmale des Mittelflurhauses

- Der längs im Gebäude gelegene Flur verbindet die Wohn- und Stallbereiche, die sich aneinandergereiht im Gebäude befinden.
- Giebelständig zur Straße mit Eingang von der Giebelseite,
- 1 bis 2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss,

Beispiel für ein Mittelflurhaus:

- Bild 1: Haus in Stolpe (Stadtteil von Hohen Neuendorf, heutiges Grundstück Dorfstraße 3) um ca. 1840; Bild bereitgestellt vom Eigentümer.



- Bild 2: Beispiel im Gebiet: Prierosser Straße 79



Merkmale des quergegliederten Wohnhauses (Ernhaus)

- Traufständig zur Straße gelegenes Wohnhaus,
- Mittig im Gebäude befindlicher Flur (fränkisch=Ern, mittig über die volle Gebäudebreite gelegener Durchgangsraum, auch als Küche genutzt),
- Quergegliedertes Gebäude (getrennt durch Ern) mit ursprünglich separaten Wohn- und Stallräumen,
- Repräsentativer Eingang von der Straße zur mittig gelegenen Eingangstür sowie separater Hofeingang.

Aufgrund seiner funktionalen Merkmale verbunden mit den Gestaltungspotenzialen, die dieser Gebäudetyp besitzt, konnte sich das als ursprünglich bäuerliches Wohnhaus entstandene Gebäude auch als Wohnhaus für andere Zielgruppen und Aufgaben profilieren (z.B. repräsentative Gebäude für das Bürgertum, als Mietwohnhäuser im städtischen Kontext für verschiedene Bewohnerschichten)⁶. Beispiele für ehemals bäuerliche Wohnhäuser:

- Bild 3: Gebäude in Schmerzke, Ortsteil der Stadt Brandenburg



Beispiele im Gebiet (u.a.):



Bild 4: Prierosser Straße 58



Bild 5: Prierosser Straße 53

Die hier dargestellte Grundform des märkischen Wohnhauses besitzt mehrere Variationsformen, die auch im Ortskern Rudow vorhanden sind.

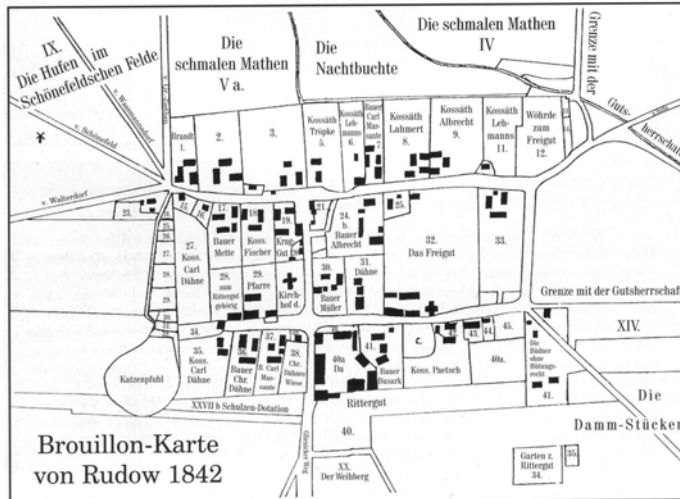
- Satteldach oder Krüppelwalm- unterschiedliche Zahl der Gebäudeachsen (gebildet durch Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen)
- 1 und 2 Vollgeschosse mit / ohne DREMPSEL – errichtet mit oder ohne Sockelgeschoss

Wohnhäuser vom Typ des quergegliederten märkischen Wohnhauses sind im Ortskern als Wohn- und Geschäftshäuser auch heute präsent. Sie sind damit ein wesentlicher Bestandteil des vielfältig strukturierten Ortsbildes und tragen maßgeblich zur Prägung der ehemals ländlich strukturierten Dorfanlage von Rudow bei.

⁶ Vorteile des quergegliederten Gebäudes gegenüber dem Mittelflurhaus:
Durch Traufstellung zur Straße ergibt sich ein verbesserter Brandschutz (Giebelseiten als Brandwand bei damals vorherrschender Reetdeckung),
Quergliederung erweist sich funktional optimierbar – bietet größere Varianz bei der Grundrissgestaltung,
Traufstellung zur Straße mit Schauffassade bietet dem Eigentümer die Möglichkeit durch Verzierung der Fassade seine Stellung in der Gesellschaft zu verdeutlichen,
Traufstellung des Gebäudes bietet bessere Raumbildung in der Hofgestaltung.

Anmerkungen zur Entwicklung von Alt-Rudow

Die dörfliche Siedlungsanlage von Rudow mit ihren Parzellen und den zum damaligen Zeitpunkt errichteten Gebäuden ist in der Karte von 1842 sehr gut zu erkennen. Neben den Straßen, die den H-förmigen Siedlungsgrundriss betonen, sind es vor allem die offenen 3- und 4-Seit-Höfe, die die Siedlungsstruktur prägen.



Die nachfolgende farbige Grafik (Ausschnitt aus der Rainerkarte von 1842, nachempfunden von Bruno Galle im Oktober 1965) veranschaulicht vor allem die Freiraumstruktur von Rudow sehr deutlich. In kräftigen Grün-Tönen ist die Feldflur dargestellt. Sehr gut zu erkennen sind auch die Pfuhe:

- der Schmiedeteich in der Nähe des Kreuzungsbereiches der heutigen Straßen Alt-Rudow und der Köpenicker Straße,
- der südlich des heutigen Neudecker Weges gelegene Kattenpfuhl (Katzenpfuhl),
- Schmers Fulikin (gegenüber dem Jagdschloss, heutige Prierosser Straße, zugeschüttet und nicht mehr zu erkennen)⁷.

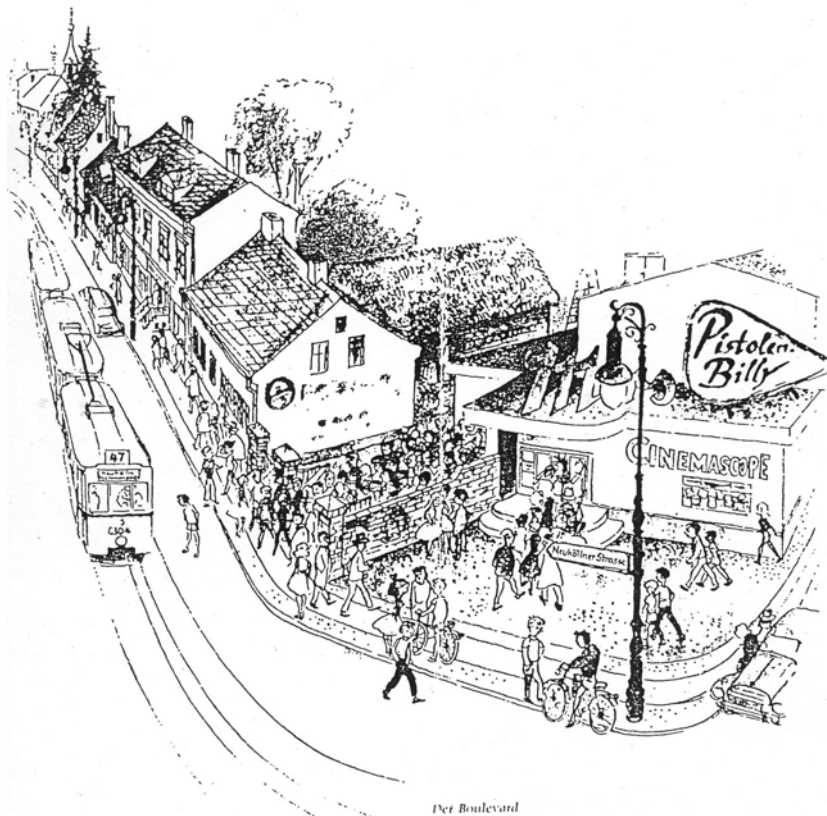


⁷ Der Bereich des ehemaligen „Schmers Fulikin“ ist bis heute nicht bebaut (Bereich zwischen Prierosser Straße 45 und 53). Womöglich sind die Gründungsverhältnisse aufgrund des ehemaligen dort vorhandenen Gewässers problematisch.

Fotoseite früher-heute

Bis in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts hinein war Rudow trotz seiner Zugehörigkeit zu Groß-Berlin und zum Verwaltungsbezirk Neukölln im Grunde ein Vorort der Stadt, ein Dorf vor den Toren der Großstadt Berlin. Dies bezeugen die noch weit in die 60er und 70er Jahre hinein erhaltenen landwirtschaftlichen Hofanlagen (vgl. Bild der Fotoseite „Gebäude früher und heute“) sowie die bis dahin noch erhaltenen Teile der Rudower Feldmark⁸.

Die stadträumliche Eigenständigkeit äußerte sich auch in der Funktionsvielfalt kultureller Einrichtungen, die der heutige Ortskern Rudow bis in die 70er Jahre hinein besaß. Dazu gehörten neben den heute noch existierenden Gaststätten weitere Lokale wie z.B. der Lindenpark (Prierosser Straße 34) oder die beiden Kinos: „RuToLi“ (Rudower Ton-Lichtspiele in der Prierosser Straße 32) sowie das Kino auf dem heutigen Grundstück Alt-Rudow Nr. 24 („Mars-Kino“, siehe Bild unten sowie Fotos S. 23 Bilder 3 und 7).



Mit der Urbanisierung von Rudow und dem Ausbau der Infrastruktur erfolgte eine verbesserte Anbindung des Vorortes an die Großstadt (z.B. 1972 wurde die U-Bahn-Linie Rudow - Rathaus Spandau fertiggestellt), was u.a. dazu führte, dass Rudow als Wohnort deutlich an Attraktivität gewann. Damit veränderte sich die Nutzungsstruktur von Rudow zunehmend zu einem von Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägtem Ortsteilzentrum. Mit der Steigerung der Wohnfunktion erfolgte eine Zunahme von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (Supermärkte und Handelseinrichtungen in Alt-Rudow 62 bis 74, Alt-Rudow 24, Drogeriemarkt in der Prierosser Straße 32⁹, vgl. Fotos S. 23 Bilder 4, 6 und 8).

⁸ Nach 1982 sind die letzten Felder der Rudower Feldmark zu Bauflächen gewidmet worden (Quelle: 625 Jahre Rudow, Rudower Panorama Verlag 1998).

⁹ Anstelle der Kinos sind heute dort Lebensmittel- bzw. Drogerie-Discounter ansässig.

Das Heranwachsen der Stadt an den Ortskern Rudow und das „Aufsaugen“ der ländlichen Siedlung in den Siedlungsteppich von Berlin haben dennoch nicht dazu geführt, dass der Ortskern Rudow sein ursprüngliches „Gesicht“ verloren hat. Trotz mehrerer Neubauten, die nur wenig gestalterische Bezüge zum Umfeld aufweisen, bleibt der Ortskern Rudow als ehemals dörfliche Siedlung erkennbar. Dies liegt u.a. an folgenden Merkmalen:

- der Siedlungsgrundriss mit Einrichtungen des dörflichen Gemeinwesens ist erhalten,
- die ursprüngliche Parzellenstruktur ist erkennbar,
- die Baustruktur ist vielfältig und kleinteilig strukturiert mit nahezu gleichmäßig im Gebiet verteilten ehemals bäuerlichen Wohnhäusern,
- wiederkehrende Gestaltungselemente aus dem Formenkanon der Gründerzeit prägen das Ortsbild.

FOTOSEITE: GEBÄUDE FRÜHER UND HEUTE



1. Ursprüngliche Bebauung Alt-Rudow 23 mit Ernhaus und Flächenbauten.



2. Leerstand des Grundstückes („Rudower Loch“) seit den 1990er Jahren.



3. 1986: Abriss des Ernhauses und ehem. Mars-Kinos auf dem Grundstück Alt-Rudow 24.



4. Heutige Bebauung des Grundstückes mit Geschäften.



5. Ehemalige Bebauung des Grundstückes Alt-Rudow 74 (um 1960), Abriss bis auf die Apotheke (Nr. 70).



6. Seit den 1970er Jahren Supermarkthalle und Parkplatz auf dem Grundstück.



7. Gaststätte „Lindenpark“ mit dem Kino RuToLi (Rudower Ton Lichtspiele), Prierosser Straße 32-34.



8. Heutige gewerbliche Nutzung des Saalgebäudes in der Prierosser Straße 32.

2. Bestand, Ausgangssituation

2.1 Gebietslage Ortskern Rudow, heutige Situation

2.1.1 Einordnung in die Gesamtstadt

Das Untersuchungsgebiet Ortskern Rudow befindet sich am südlichen Rand des Berliner Verwaltungsbezirkes Neukölln und besitzt eine Größe von ca. 18 Hektar (vgl. Abbildungen zur historischen Entwicklung S. 13).

2.1.2 Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin ist das Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Unterschieden wird in zwei Dichten:

W3 GFZ bis 0,8	Straßen Alt-Rudow, Krokusstraße, Köpenicker Straße, Prierosser Straße, westlicher Bereich,
W2 GFZ bis 1.5	Prierosser Straße, östlicher Bereich.

Ein Abschnitt der Straße Alt-Rudow (zwischen Köpenicker Straße und Krokusstraße) ist mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ versehen. Damit wird die Funktion des Ortskerns Alt-Rudow als Ortsteilzentrum berücksichtigt und gewürdigt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin, Stand 2004



2.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Baunutzungsplan¹⁰ als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den förmlich festgestellten Fluchtlinien weist für den Geltungsbereich überwiegend gemischtes Gebiet mit der Baustufe II/3 (GRZ: 0,3; GFZ: 0,6, Zahl der Geschosse: II) und II/2 (GRZ: 0,2; GFZ: 0,4, Zahl der Geschosse: II) aus.

¹⁰ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

Die im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gelegenen Grundstücke nördlich der Krokusstraße, einzelne Grundstücke südlich der Köpenicker Straße sowie das Grundstück Köpenicker Straße 164 werden im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (Baustufe II/2) ausgewiesen.

In dem Bebauungsplan XIV-18 ist das Grundstück Alt-Rudow 24 als Allgemeines Wohngebiet und das Grundstück Alt-Rudow 46 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Katholische Schule“ festgesetzt. Für beide Grundstücke erfolgte eine reine Baukörperausweisung.

Einzelne Grundstücksteilflächen entlang der Neuköllner Straße sowie entlang der Groß-Ziethener Chaussee sind im Bebauungsplan XIV-19 als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke liegen zugleich weitgehend innerhalb der Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne XIV-215a („Prierosser Straße“) und XIV-215b („Alt-Rudow“).

2.1.4 Angaben zur historischen Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung von Rudow ist aus dem Jahr 1373 datiert. Auf einer Urkunde vom 4. Juni 1373 sichert Markgraf Otto dem Gutsherren Beteke Dyreken die Bruchwiesen zwischen Rudow und Buckow zu. Rudow ist jedoch älter; sein Name lässt auf eine ursprünglich wendische Ansiedlung schließen (slawisch „ruda“ = Raseneisenerz), die später von Mönchen des Zisterzienserklosters Lehnin besiedelt wurde.

Die Besitzverhältnisse im Dorf gestalteten sich wechselhaft, wobei die meisten Rechte in landesherrlicher Hand bleiben, ausgeübt vom Amt Cöpenick. Nach verschiedenen Eigentümerwechseln kauft Friedrich I. im Jahr 1702 das Dorf Rudow und unterstellt es dem Domänen- und Polizeiamt Köpenick, ab 1811 dem Amt Mühlenhof.

Durch Zusammenlegung von Rudow, Johannistal und Schönefeld wurde 1872 ein Amtsbezirk gebildet. Mit der Bildung von Groß-Berlin 1920 gehört Rudow mit Neukölln, Britz und Buckow zum Bezirk Neukölln.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl von Rudow zeigt die folgende Tabelle:

Jahr	Einwohnerzahl
1624	182
1801	276
1840	420
1871	748
1910	1.502
1920	1.447
1930	12.000
1967	27.856
1977	40.978

Die wirtschaftliche Basis von Rudow ist die Landwirtschaft, geprägt seit frühester Zeit vom Freigut Rudow und dem Rittergut in der ehemaligen Bendastraße, der heutigen Prierosser Straße.

Im Jahr 1624 werden 13 Bauernhöfe und 13 Kossätenstellen gezählt, von denen nach dem 30-jährigen Krieg nur jeweils 3 verblieben. 1858 gibt es neben dem Gut 3 Großbauern, 20 Mittel- und 5 Kleinbauern.

Im 18. und 19. Jahrhundert wächst das Handwerk spürbar, zum Dorfkrug, zur Mühle und zur Schmiede kommen eine Getreidemühle, eine Gutsbrennerei sowie Bäcker, Fleischer, Schneider, Schuhmacher, Stellmacher und ein Tischlermeister hinzu.

Der Bau der Neuköllner - Mittenwalder - Eisenbahn mit der Anbindung von Rudow um 1900 führte zu einem Industrialisierungsschub, der mit dem Bau des Teltowkanals 1901/1906 und der 1907 einsetzenden Parzellierung des Gutes fortgeführt wurde. Es entstanden mehrere industrielle Ansiedlungen zwischen Kanalstraße und Teltowkanal, so z.B. die Niederlassung der Firma Gummiwerke Daubitz oder die Maschinenfabrik Hartmann ab 1913.

2.1.5 Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Anlage Rudows entstand vermutlich im Rahmen der Ortsgründung durch askanische Siedler. Möglich ist, dass sich einige slawische Siedlungsflecken parallel zueinander an zwei kurzen Achsen befanden (heutige Straßen Alt-Rudow und Prierosser Straße), die sich in Verbindung mit den Querstraßen (Köpenicker Straße, Bismarckstraße- heutige Krokusstraße) später zu einem kompakten Dorf entwickelten.

Darin liegt auch die Besonderheit der Dorfanlage von Rudow begründet: Zwei parallel verlaufene Straßen sowie eine Querstraße bilden das Rückgrat der Siedlung¹¹. Mit der daraus resultierenden „Gruppenform“ der Flurstücke entsteht eine nahezu quadratische Siedlung (vgl. Abb. 4). Damit unterscheidet sich Rudow sehr deutlich von den üblicherweise um Berlin vorhandenen Anger- oder Straßendörfern, die von nur einer Haupteinschließung und daran aneinander gereihten Flurstücken gekennzeichnet sind.

Die Karte von 1915 (vgl. Abb. 5) zeigt sehr deutlich die dörfliche Grundstruktur, wobei bereits zu erkennen ist, dass an den größeren Chausseen vereinzelt Einzelhausbebauungen vorhanden sind.

Der Trend der fortschreitenden Verstädterung wird bei der Betrachtung des Kartenausschnittes aus dem Jahr 1936 deutlich (Abb. 6). Die Dorflage Rudow ist in ihren städtebaulichen Grundzügen gut zu erkennen; herausgehoben wird auch das Gut Rudow (Prierosser Straße/ Köpenicker Straße). Weitere Baugebiete in Richtung Britz, Johannisthal, Buckow, Groß-Ziethen und Schönefeld zeigen, dass sich, auch bedingt durch die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung, ehemals klare Grenzen zwischen Dorf und Feldflur verändern und neue städtische Siedlungsformen das Rudower Ortsbild bestimmen.

Die günstige randstädtische Lage sowie die Verfügbarkeit von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen führte in der Zeit nach 1945 zur Entwicklung von Rudow als Einfamilienhausgebiet. Bedingt durch die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der bundesdeutschen Baupolitik zwischen ca. 1950 und 1980 entstanden weitere Siedlungsteile u.a. im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau. Der heutige Ortskern Rudow (die ehemalige Dorflage) ist eingebettet in eine urbanisierte Agglomeration.

Nach 1990 setzte eine erneute Bautätigkeit ein (Abb. 7). Wohnbereiche mit der dazugehörigen Infrastruktur wurden errichtet, wobei es gelang, auch landschaftliche Qualitäten zu bewahren („Mauerweg“, bezirksübergreifender Landschaftspark mit Treptow-Köpenick).

¹¹ Vgl. Abb. S. 11 sowie Siedlungsgrundriss S. 32.



Abb. 4: Rudow 1843
Quelle: Berlin Neukölln - seine Geschichte und Denkmale, Rudow



Abb. 5: Rudow 1915
Quelle: Berlin Neukölln - seine Geschichte und Denkmale, Rudow

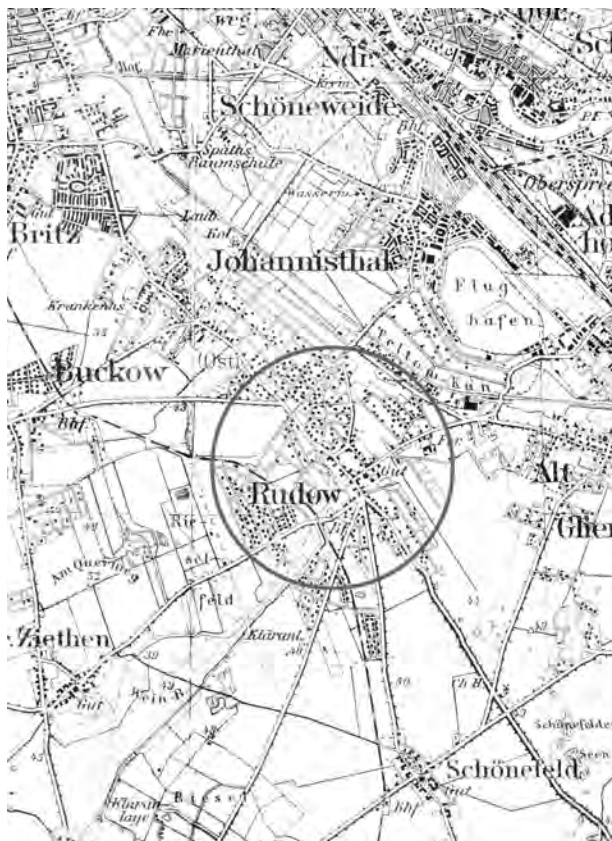


Abb. 6: Rudow, Ausschnitt der „Karte des deutschen Reiches“, 1936, Einheitsblatt 77, Berlin Ost



Abb. 7: Rudow, Berliner Stadtplan von 2002

2.2 Stadtgestalt

2.2.1 Stadtgrundriss

Gebietsgrenzen

Die Grenzen des Untersuchungsgebietes Ortskern Rudow orientieren sich an den öffentlichen Straßenräumen des historischen Ortskerns Rudow und den daran angrenzenden Grundstücken. Teilweise verläuft die Gebietsgrenze entlang von Zäsuren innerhalb privater Grundstücksbereiche, hervorgerufen durch die Struktur und Gestalt der Grundstücke bzw. der baulichen Anlagen, die sich vom Untersuchungsgegenstand abheben (vgl. S. 31).

- Im Süden bilden die Neuköllner Straße und der Neudecker Weg die Grenzen des Gebietes. Neuköllner Straße und Neudecker Weg sind hierbei nicht Bestandteil des Untersuchungsgebiets.
- Im weiteren Verlauf in nordwestliche Richtung verläuft die Grenze des Untersuchungsgebiets etwa mittig auf den Grundstücksbereichen zwischen den Verkehrsachsen Alt-Rudow und Neuköllner Straße; es schließt somit die Bebauung ein, die annähernd derer der ehemals ländlichen Hofbebauung entspricht. Dort, wo durch Grundstücksteilungen eine Neuparzellierung zwischen historischer und jetziger Hauptverkehrsstraße (Alt-Rudow, Neuköllner Straße) vorgenommen wurde, sind nur die unmittelbar an der Straße Alt-Rudow gelegenen Grundstücke Bestandteil des Untersuchungsgebietes.
- Den Abschluss des nordwestlichen Bereichs bilden jeweils die gegenüberliegenden Grundstücksbereiche Alt-Rudow Nr. 19 und 24, die in das Untersuchungsgebiet einbezogen sind.
- Nach Norden wird das Untersuchungsgebiet begrenzt durch die nördliche Grundstücksgrenze der in das Untersuchungsgebiet einbezogenen Grundstücke der Krokusstraße (Nr. 79, 80, 86/94) und der Prierosser Straße (Nr. 26).
- Die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets verläuft teilweise innerhalb der östlich der Prierosser Straße sowie entlang der Köpenicker Straße gelegenen Grundstücke. Mit Ausnahme der großflächigen baulichen Anlage am Kreuzungsbereich Köpenicker Straße / Prierosser Straße sind die angrenzenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Dies gilt auch für die (straßenseitig vorhandene) Bebauung südlich der Köpenicker Straße einschließlich der Bereiche südlich der Dorfkirche und des Pfarrhauses.

Der im Innenbereich befindliche bebaute Teil gehört nicht zum Untersuchungsgebiet. Hier befinden sich keine baulichen Anlagen, von denen eine Prägung oder eine städtebauliche Bedeutung ausgeht¹².

- Die im Innenbereich entstandenen Parzellen gingen aus Teilung der ehemals ursprünglichen Parzellen hervor. Insofern haben sie zur Beeinträchtigung ehemals typischer Parzellenstrukturen beigetragen.
- Mit der Bebauung der innenliegenden Flächen sind die typischen Freiraumabfolgen unterbrochen bzw. aufgehoben.

¹² Dies betrifft nicht nur den Innenbereich, sondern auch Teile der rückwärtigen Bereiche von Grundstücken der Straßen Alt-Rudow, der Prierosser Straße und der Köpenicker Straße, die ebenso ausgegrenzt sind.

Von den auf den Parzellen errichteten Gebäuden gehen bezogen auf ihre Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes keinerlei prägenden Merkmale auf das Untersuchungsgebiet aus. Gestaltungselemente, die für Grundstücke und ihre Bebauung im Untersuchungsgebiet prägend sind, fehlen völlig (Einfriedungen, Vorgärten). Die errichteten Gebäude besitzen aufgrund ihres jungen Baualters keinen Bezug zu den Gebäuden des Untersuchungsgebietes.

Lageplan 2: abgegrenzter Untersuchungsbereich der Erhaltungsverordnung



Siedlungsgrundriss

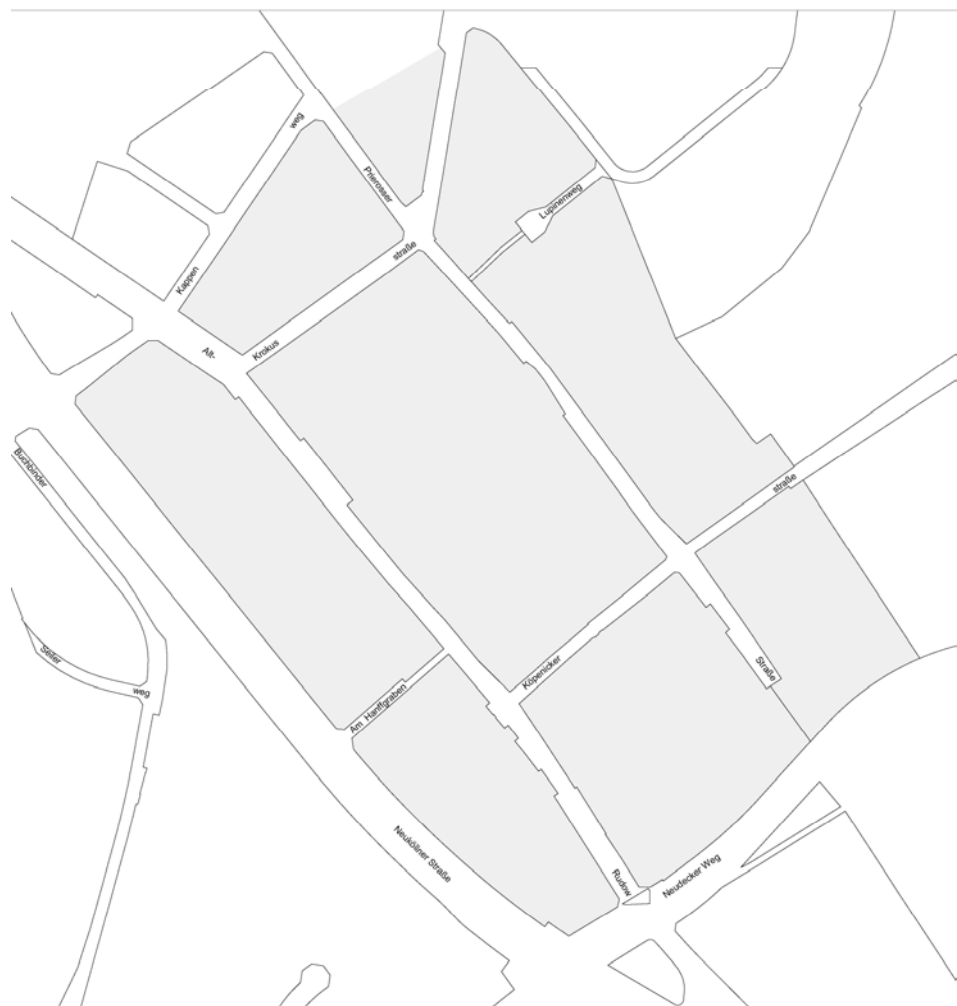
Der Ortskern von Alt-Rudow besitzt folgenden Siedlungsgrundriss:

- Klare „rechteckige“ Siedlungsanlage durch das Straßennetz der jeweils parallel verlaufenden Straßen (a) Alt-Rudow / Prierosser Straße und (b) Krokusstraße / Köpenicker Straße. Das Längenverhältnis (a) zu (b) beträgt 2:1.
- Die Prierosser Straße ist im südlichen Bereich eine Sackgasse.
- Die Kreuzungen sind Ausgangspunkte weiterer Straßenverläufe.

Die Straße „Alt-Rudow“ ist aufgrund ihrer ehemaligen Funktion (Hauptverkehrsstraße zwischen Rixdorf/ Neukölln und Schulzendorf (märkisches Umland von Berlin, heutiger Landkreis Dahme-Spreewald) eine Art Hauptachse des Gebietes.

Mit diesem rechteckigen Straßenraster unterscheidet sich die Dorflage des Ortskerns Rudow maßgeblich gegenüber den übrigen märkischen Dorflagen, die zumeist lediglich von einer aufgeweiteten Dorfstraße erschlossen sind.

Abbildung 8: Siedlungsgrundriss des Ortskerns Rudow

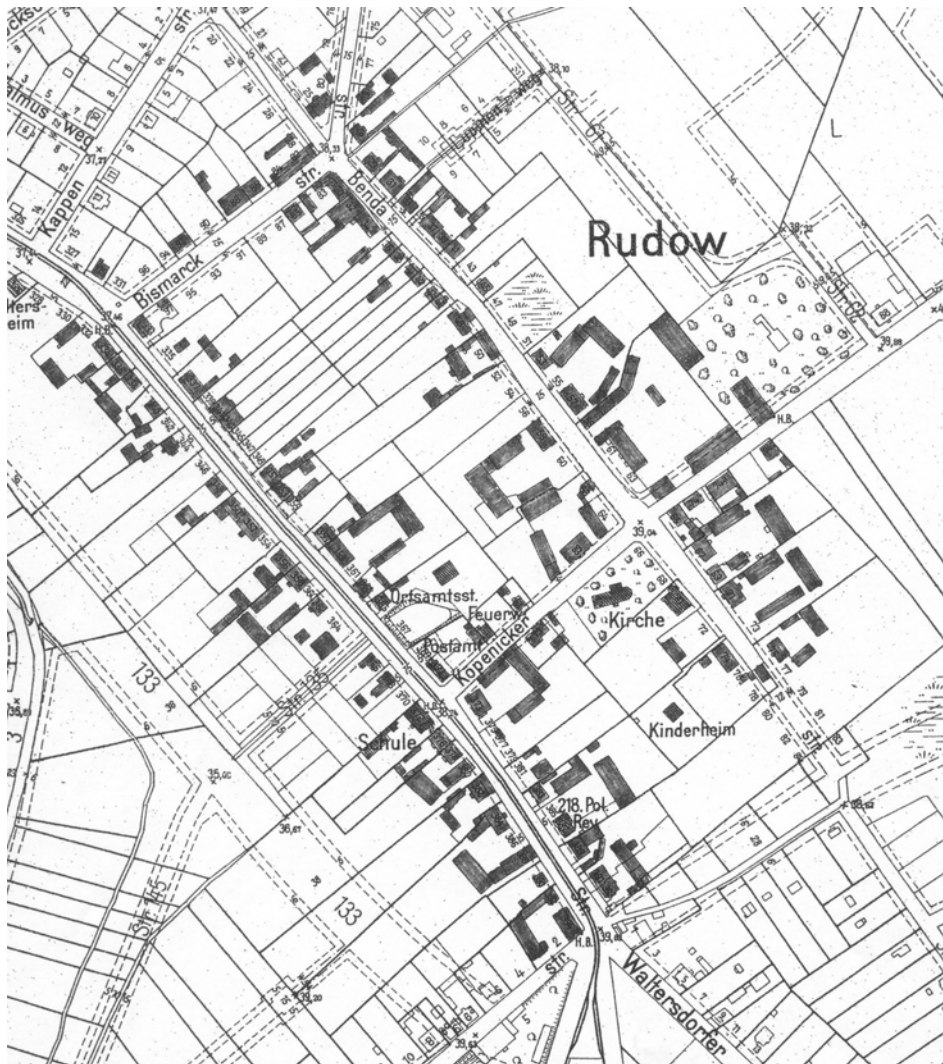


Parzellierung, Grundstücksgrößen

Entwicklung zur heutigen Parzellen- und Baustruktur

Die heutige Parzellenstruktur ist das Ergebnis von Grundstücksbewegungen und Veränderungen baulicher Anlagen der letzten Jahrzehnte (Verkauf, Teilung, neue Bebauung). Trotz vieler Veränderungen sind die historisch bedeutsamen Züge ursprünglicher Parzellenstrukturen noch zu erkennen¹³. Die Entwicklung der heutigen Parzellen- und Baustruktur wird anhand von Karten verdeutlicht (1933, 1955/59, 1975/79, 1985/89 sowie 2006¹⁴):

Abb. 9 – Ortskern Rudow - Parzellen und Gebäudestruktur (1933)



Rudow besitzt die Struktur einer bäuerlichen Ansiedlung mit mehreren offenen Hofanlagen in typisch märkischer Form. Folgendes fällt auf:

- Breite Parzellen mit großen Bauernhöfen sind in der Bendastraße (heutige Prierosser Straße, südlicher Bereich) sowie Neuköllner Straße (südlicher Abschnitt, heutige Straße Alt-Rudow) zu erkennen.
- Kleinere Höfe auf deutlich schmalere Parzellen sind in den nördlichen Bereichen der Rudower Straße sowie der Bendastraße vorhanden.

¹³ Der Ortskern Rudow war in der Zeit der Teilung Berlins eine gute Wohnlage. Aufgrund der Knappheit verfügbarer Bauflächen am Stadtrand wurden die erschlossenen Innenbereiche einer starken Verdichtung unterzogen. Häufige Grundstücksteilungen mit dem Errichten von Wohngebäuden waren die Folge. Damit wurden historische Parzellenstrukturen überformt.

¹⁴ Quellen: Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Vermessung.

[illegible]

- Erste Gebäuderiegel lagern sich auf der ehemals freien Feldflur um die Dorflage.
- In der Prierosser Straße sind durch Parzellenzusammenlegung neue Wohnriegel entstanden (Nr. 52, 54, 56).
- Nach Auflassung der Schäferei und des Gutes (Prierosser Straße / Köpenicker Straße) sind erste Wohnbauten, die die Grundstückstiefe voll ausnutzen, errichtet worden.
- Der Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich am erfolgten Abriss von Stall- und Scheunengebäuden im südlichen Abschnitt der Prierosser Straße.
- Auf den vorgegebenen Parzellen der Krokusstraße sind weitere Gebäude errichtet worden.



- 35

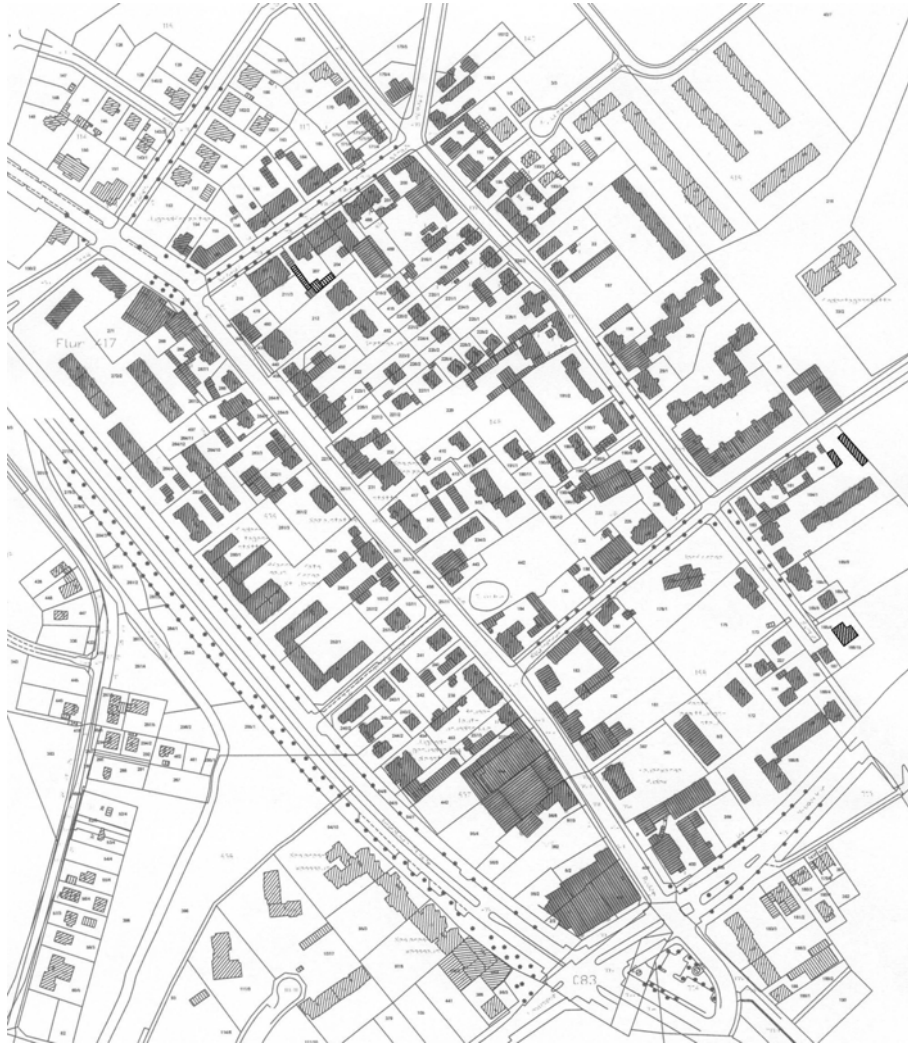
Abb. 12 - Ortskern Rudow - Parzellen und Gebäudestruktur (1985/89)



Die Massierung von großflächigen Gebäuden im südlichen Abschnitt von Alt-Rudow ist fortgeschritten.

- Nachdem das Potenzial an zur Verfügung stehenden Bauflächen an den Rändern der Ortslage erschöpft ist, werden die bis dahin noch weitestgehend baulich nicht genutzten Innenbereiche geteilt und bebaut (Prierosser Straße 48, Prierosser Str. 58), bzw. werden nicht mehr benötigte Reste ehemals ländlicher Bebauung abgerissen und für neue Vorhaben bereitgestellt (Alt-Rudow 27).
- Ebenso erfolgt die Bebauung von der Straße Alt-Rudow aus (Alt-Rudow 41).
- Die mit einer Tiefe von bis zu ca. 70 Meter vorhandenen Grundstücke in der Prierosser Straße (Nr. 36 bis 46, 58) werden nachfolgend parzelliert und bebaut, was sich in den folgenden Jahren bis zur heutigen Zeit fortsetzt (vgl. die nachfolgende Abbildung).

Abb. 13 - Ortskern Rudow - Parzellen und Gebäudestruktur (2006)



Blick auf die heutige Situation

Straße Alt-Rudow

- Eine Abfolge von original erhaltenen Parzellen ländlicher Hofstellen einer Breite zwischen 30 und 50 Metern ist bei den Grundstücken 59, 61 und 63 vorhanden (Dorfkrug und weitere)¹⁵. Vereinzelt sind in Alt-Rudow weitere Parzellen dieser Breite vorzufinden (Nr. 60, Nr. 48). Die übrigen Flurstücke besitzen eine geringere Breite, die zwischen 20 und 25 Metern variiert.
- Ausnahmen bilden die Grundstücke Nr. 29 bis 39, die eine geringere Breite aufweisen (ca. 18 Meter). Das Grundstück Nr. 42/44 der Caritas-Sozialstation stellt mit einer Parzellenbreite von 60 Metern ebenso eine Ausnahme dar.

¹⁵ Diese Grundstücke sind ungeteilt und stoßen im rückwärtigen Bereich unmittelbar an die Grundstücke der Prierosser Straße. Diese mittige Linie zwischen den beiden Längsachsen der Dorflage ist im nördlichen Abschnitt zwischen Krokusstraße und Köpenicker Straße in Teilen noch vorhanden.

Prierosser Straße

- Ursprünglich besaßen die Parzellen in der Prierosser Straße Breiten zwischen 30 und 50 Meter, so wie sie im Abschnitt unterhalb der Köpenicker Straße heute noch vorhanden sind. Im nördlichen Abschnitt sind die Parzellen vergleichsweise in regelmäßiger Breite von 15 bis 20 Meter angeordnet.

Im Abschnitt nördlich der Köpenicker Straße besitzen die Parzellen sehr unterschiedliche Breiten, sie variieren hier zwischen 20 und 45 Metern.

Krokusstraße

- Die Parzellen der Krokusstraße besitzen überwiegend eine Breite von 15 Metern. Davon ausgenommen sind die Eckgrundstücke, die deutlich von dieser Größe abweichen.

Köpenicker Straße

- In den zu betrachtenden Abschnitten der Köpenicker Straße besitzen die Grundstücke eine unterschiedliche Breite von 25 bis 40 Meter. Eine Ausnahme bildet das Grundstück der Dorfkirche (Köpenicker Straße 175), das mit ca. 85 Meter deutlich größer ausfällt.

Fazit

Maßgeblich für das Ortsbild und die Stadtgestalt ist die Grundstücks- bzw. Parzellenbreite, weil damit wichtige Merkmale der Baustruktur (Kleinteiligkeit der Bebauung) bestimmt werden.

Im Ortskern Rudow überwiegen die Grundstücke mit einer Breite von ca. 18 bis 35 Meter. Grundstücke mit einer geringeren Breite sind nur in wenigen Abschnitten vorhanden. Vereinzelt sind auch Parzellen mit einer größeren Breite vorzufinden.

Verkehrliche Erschließung

Erschließungsnetz und Hierarchie

Die Straßen im Untersuchungsgebiet Ortskern Rudow besitzen folgende Hierarchie:

- Hauptsammelstraße Alt-Rudow,
- Erschließungsstraße Köpenicker Straße,
- Anliegerstraße Prierosser Straße, Krokusstraße

Die Straße Alt-Rudow ist die historische Hauptstraße des Ortskerns Rudow. Sie wird vom Busverkehr der BVG frequentiert und muss täglich große Verkehrsmengen aufnehmen, da die Straße aufgrund des großen Besatzes an Läden und Geschäften Quell- und Zielgebiet für den motorisierten Individualverkehr darstellt¹⁶.

Die Köpenicker Straße dient der Anbindung der nordöstlichen Bereiche von Rudow an das Ortszentrum. Sie wird vom ÖPNV (Bus) genutzt.

Prierosser Straße und Krokusstraße fungieren als Anliegerstraße. Die Krokusstraße besitzt aufgrund der anliegenden Läden und Geschäfte dennoch ein reges Verkehrsaufkommen, was auch teilweise für die Prierosser Straße (Poststandort) gilt. Im übrigen werden die Verkehrsmengen der Prierosser Straße maßgeblich von den Anwohnern bestimmt. Dies betrifft besonders den südlichen Abschnitt der Prierosser Straße, der als Sackgasse ausgebildet ist.

Das Straßenraster des Ortskerns Rudow erlaubt die Durchführung eines Wochenmarktes auf der Prierosser Straße (zwischen Köpenicker Straße und Krokusstraße).

Ruhender Verkehr

Folgende Merkmale sind für den ruhenden Verkehr im Ortskern Rudow (öffentlicher Raum des Untersuchungsgebietes) kennzeichnend:

- Aufgrund des breiten Querschnitts der Straße Alt-Rudow sind beiderseits Längsparkstreifen im Straßenraum eingerichtet. Anwohner und Kraftfahrer, die Geschäfte in der Straße aufsuchen, tragen zur intensiven Nutzung der Parkplätze bei.
- In der Krokusstraße sind separate Parkbuchten eingerichtet, die von Baumscheiben unterbrochen werden.
- In der Prierosser Straße ist das Abstellen von Kfz beiderseits im Straßenraum möglich.
- Aufgrund der Nutzung der Fahrbahn durch den Busverkehr ist in der Köpenicker Straße nur einseitiges Längsparken mit Gehwegüberfahren möglich.

Aufgrund unterschiedlicher Grundstückszuschnitte sind die Abstellmöglichkeiten für private Kfz auf den Grundstücken sehr unterschiedlich. Genügende Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nicht immer ausreichend vorhanden, so dass die Kfz häufig im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

¹⁶ Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt von Alt-Rudow vom ortsfremden Durchgangsverkehr ist die Neuköllner Straße gebaut worden, die sich westlich des Ortskerns Rudow befindet und als überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraße fungiert.

Fuß- und Radwege

Alle Straßen im Untersuchungsgebiet besitzen beidseitig der Fahrbahn angelegte Gehwege. Separat geführte Radwege sind im Gebiet nicht vorhanden. Aus folgenden Gründen weichen Radfahrer auf den Gehweg aus:

- Alt-Rudow und Teile der Prierosser Straße (südlich der Köpenicker Straße) sind gepflastert, dieser Belag ist für Radfahrer nicht attraktiv.
- Das häufige Ein- und Ausparken von Geschäftskunden beeinträchtigt das individuelle Sicherheitsgefühl beim Radfahren (betrifft Alt-Rudow und die Krokusstraße).
- Fahrzeuge mit Überbreite verunsichern die Radfahrer (z.B. ÖPNV- Bus, Lkw-Lieferverkehr).

Das Ausweichen auf den Gehweg ist besonders in der Straße Alt-Rudow problematisch, weil der Gehweg im mittleren Abschnitt teilweise nur 1 Meter breit ist, was das gefahrfreie Passieren von Fußgängern und Radfahrern erschwert.

2.2.2 Bebauungsstruktur

Grundstück und Gebäude

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Ortskern von Rudow. Bezogen auf die Struktur der Grundstücke und der Gebäude sind insgesamt nur wenige Unterschiede vorhanden. Folgende Merkmale sind kennzeichnend:

Grundstücksproportion

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet besitzen eine rechteckige Proportion mit einer schmalen Front und einer längeren Tiefe. Die Grundstücksbreite variiert im Mittel zwischen 18 und 35 Metern. Die Grundstückstiefe beträgt in Abhängigkeit der jeweiligen Situation 40 bis 80 Meter (vgl. Abschnitt Parzellierung, Grundstücksgrößen, S. 33 ff.).

Gebäude auf dem Grundstück, Baureihen

Die Gebäude sind in einem Abstand von ca. 3 bis 5 Metern entfernt von der Grundstücksgrenze errichtet. Dieses Zurücksetzen von der Grundstücksgrenze betrifft das gesamte Untersuchungsgebiet, auch wenn es in einzelnen Abschnitten so nicht wahrgenommen wird¹⁷.

Zumeist sind auf den Grundstücken mehrere Gebäude vorhanden. Die Straßenfront wird von den Hauptgebäuden gebildet, die zum Wohnen und/ oder als Geschäftsgebäude genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich sind Nebengebäude entweder parallel oder quer zur Längsseite der Grundstücke angeordnet¹⁸.

Auf den Grundstücken Alt-Rudow 64/68 und 74 befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer großformatigen Grundflächen erheblich von der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur abweichen (vgl. Abschnitt Fremdkörper, S. 53).

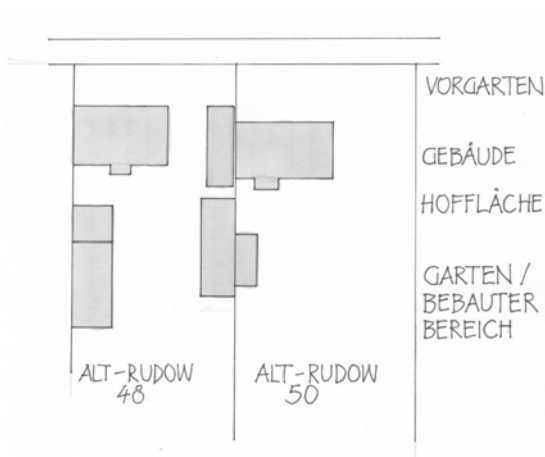
¹⁷ Im Bereich Alt-Rudow Nr. 54 bis 74 (südlich der Straße Am Hanffgraben) werden die Vorbereiche vor den Läden und Geschäften als zum öffentlichen Raum zugehörig wahrgenommen, da sie gepflastert sind und als Vorbereich für das jeweilige Geschäft z.B. als Auslagenfläche, Verweilbereich und bei gastronomischen Einrichtungen auch als Sitzterrasse gestaltet sind.

¹⁸ Hierzu gehören auch sogenannte Remisen (längs zur Grundstücksgrenze errichtete Gebäude mit einer sehr geringen Breite), die von vornherein als Wohngebäude mit Kleinstwohnungen für ärmere Mieter gedacht waren (Krokusstraße 81) oder als Werkstätten / Abstellräume errichtet wurden.

Vorgarten

Die unbebauten Bereiche zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze sind zumeist als Vorgärten gestaltet (bis auf die bereits erwähnten Ausnahmen in den Straßen Alt-Rudow und der Krokusstraße).

Abbildung 8: Bebauungstypologie



Geschossigkeit

Aufgrund der gewachsenen Ortslage sind im Untersuchungsgebiet keine gravierenden Unterschiede bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse vorzufinden. Die im Gebiet errichteten Gebäude besitzen zumeist 1 oder 2 Vollgeschosse. Lediglich vereinzelt besitzen Gebäude 3 Vollgeschosse. Folgende Merkmale sind vorhanden (vgl. Lageplan S. 43):

- 1- und 2-geschossige Gebäude sind im Straßenraum von Alt-Rudow dominierend. 3 Gebäude mit 3 Vollgeschossen sind am Kreuzungsbereich zur Köpenicker Straße vorhanden. Eine Häufung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist am nördlichen Bereich zur Krokusstraße hin vorzufinden.
- In der Krokusstraße besitzen die Gebäude überwiegend 2 Vollgeschosse. Die südlich vorhandene Gebäudezeile hat nahezu durchweg 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen. Die gegenüberliegende nördliche Bebauung besitzt 2 Vollgeschosse (bis auf ein 3-geschossiges Gebäude). An den Kreuzungsbereichen besitzen die Gebäude dagegen lediglich 1 Vollgeschoss.
- Die Gebäude der Prierosser Straße besitzen bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse eine gewisse Homogenität, es sind durchweg Gebäude mit 1 und 2 Vollgeschossen vorhanden. Die Bereiche nördlich des ehemaligen Jagdschlusses Rudow beiderseits der Prierosser Straße sind mit 1-geschossigen Gebäuden bestanden. Bemerkenswert ist die durchgehend 1-geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen in der Prierosser Straße südlich der Kreuzung Köpenicker Straße, von der eine besondere Geschlossenheit ausgeht, was auch durch die einheitliche Firsthöhe von 9 bis 10 Metern erreicht wird.
- In der Köpenicker Straße weisen die Gebäude folgende Vollgeschosszahlen auf: Wechsel von 3- bis 1-geschossiger Bebauung nordöstlich des Kreuzungsbereiches zur Prierosser Straße, weitestgehend homogene Bebauung mit 1 und 2 Vollgeschossen zwischen der Prierosser Straße und der Straße Alt-Rudow.

Art der baulichen Nutzung

Historische Nutzung der Gebäude

Bei dem Ortskern von Rudow handelt es sich um eine dörfliche Ansiedlung (vgl. hist. Entwicklung S. 10 / S. 27 ff.). Vorhanden waren bäuerliche Wohnhäuser mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie Ställen und Scheunen, was in Einzelfällen noch anschaulich nachvollziehbar ist. Hinzu kommen dorftypische gewerbliche Nutzungen wie Dorfkrug, Schmiede, aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorfkirche, Gemeindehaus, Dorfschule).

Mit der Entwicklung der Ortslage zu einem Wohnstandort vor der Stadt parallel mit der Industrialisierung des Südraumes von Berlin, verlagerte sich der Nutzungsschwerpunkt von der Landwirtschaft hin zu einer ausgeprägten Nutzungsmischung, die Handel, Dienstleistung, Kleinhandwerk sowie Wohnen und Gemeinbedarf einschließt (vgl. Lageplan S. 47).

Gegenwärtige Situation

Der Ortskern Rudow besitzt heute folgende wichtige Funktionen im Neuköllner Südraum zwischen Adlershof / Johannisthal und den angrenzenden Siedlungen im Brandenburgischen Umland:

- Rudow ist ein Ortsteilzentrum mit einer guten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (U-Bahnlinie 7: Rudow / Rathaus Spandau sowie Buslinien) und für den motorisierten Individualverkehr.
- Der Ortskern Rudow ist ein gut angenommener Wohnort. Sowohl in den Bereichen, die zur alten Dorflage gehören, als auch in den angrenzenden Bereichen sind umfangreiche und intensiv genutzte Wohnbauflächen vorhanden.
- Flächen des Einzelhandels, kommunale und kirchliche Einrichtungen sowie weitere Versorgungsangebote und Dienstleistungen sind im Bereich der Straßen Alt-Rudow, Krokusstraße, Prierosser Straße und Köpenicker Straße vorhanden.

Innerhalb der einzelnen Straßenzüge des Untersuchungsgebietes sind folgende Merkmale bezogen auf die Art der baulichen Nutzung kennzeichnend:

Alt-Rudow

- Im Abschnitt südlich der Köpenicker Straße dominieren (teilweise großflächige) Geschäftshäuser (Handelseinrichtungen und Büros).
- Im nördlichen Bereich ist das Verhältnis von Wohnen und gewerblichen Nutzungen dagegen annähernd ausgeglichen. Die gewerblichen Nutzungen (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büros) sind vorwiegend in den Erdgeschossen der Gebäude vorzufinden.

Krokusstraße

- Die Krokusstraße besitzt eine ähnliche Nutzungsmischung wie der nördliche Abschnitt der Straße Alt-Rudow; Handel, Dienstleistungen und Wohnen sind in annähernd gleichen Verhältnissen präsent.

Prierosser Straße

- In der Prierosser Straße dominiert klar die Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen sind lediglich vereinzelt vorhanden. Eine Ausnahme davon bildet die großflächige Handels- und Wohnanlage am Kreuzungsbereich Prierosser Straße / Köpenicker Straße, die aufgrund ihrer Atypik nicht zum Untersuchungsgebiet gehört.

Köpenicker Straße

- Wohnen sowie gewerbliche Nutzungen sind die bestimmenden Nutzungsarten in der Köpenicker Straße.



LEGENDE

-  Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches
-  Bebauungsstruktur außerhalb des Geltungsbereiches

STADTSTRUKTUR



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPALALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

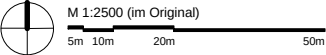
NOVEMBER 2006



LEGENDE

- Wohnhaus
- Nebengebäude (zum Wohnen zugehörig; z.B. Garage, Remise)
- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschäftshaus
- öffentliche / halböffentliche Gebäude
- gewerblich genutzte Nebengebäude (z.B. Hofgebäude, Remise)

GEBÄUDENUTZUNG



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

Ein Ladengeschäft (Alt-Rudow 41, ehemaliger Bäcker) wird derzeit für eine neue Vermietung angeboten, für ein weiteres Ladengeschäft (Alt-Rudow 35) bestehen derzeit konkrete Nachnutzungsüberlegungen (Eis-Café). Ansonsten ist ein Gebäudeleerstand im Untersuchungsgebiet nicht zu verzeichnen. Aufgrund der stadträumlich guten Lage sowie des guten Angebotes an lokaler Infrastruktur sind Eigentümerwechsel unproblematisch.

Ländliche Strukturen bezogen auf Art der Nutzung sind im Untersuchungsgebiet nicht mehr vorzufinden. Ehemals bäuerliche Wohnhäuser sind erkennbar vorhanden und werden zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt (z.B. Köpenicker Straße 180). Die für bäuerliche Hofanlagen typischen Nebengebäude sind im Untersuchungsgebiet nur noch vereinzelt vorhanden. Sie sind zwischenzeitlich zu Wohngebäuden (Prierosser Straße 50) oder zu gewerblichen Zwecken (Köpenicker Straße 182) genutzt.

Störende oder bezogen auf die kleinteilige Grundstücks-, Bau- und Nutzungsstruktur vorhandene Nutzungen (z.B. Tankstellen, großflächige Gärtnereibetriebe) sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

Als untypisch für das Gebiet wird die freie Grundstücksfläche in der Prierosser Straße zwischen den Nummern 45 und 53 bewertet. Dieser Grundstücksbereich ist gegenwärtig lediglich mit Garagen bebaut.

Zusammenfassung

Bis auf wenige Bereiche ist das Wohnen die im Untersuchungsgebiet am häufigsten anzutreffende Nutzungsart und trägt wesentlich zu dessen stadtgestalterischer Prägung bei.

Das Wohnen wird ergänzt durch vielfältige gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleinhandwerk, Gastronomie, Büros), die ebenso im gesamten Gebiet anzutreffen sind, jedoch mit deutlicher Konzentration in der Straße Alt-Rudow sowie in der Krokusstraße.

Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie für kirchliche Zwecke sind in den Straßen Alt-Rudow und der Köpenicker Straße vorhanden.

Diese Nutzungsarten bilden das funktionale Gerüst für das insgesamt belebte Ortsteilzentrum Rudow.

Bauweise

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es bezogen auf die Bauweise lediglich geringfügige Unterschiede. Prägend für das Gebiet ist die offene Bauweise (siehe Schwarzplan S. 45).

Offene Bauweise

- Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (mit Segmenten von bis zu 3, in Ausnahme mit 4 Einzelgebäuden), errichtet mit seitlichem Grenzabstand zueinander, sind in allen Teilen des Untersuchungsgebietes vorhanden.
- Die damit einhergehende Transparenz im Gebiet wird durch die Vorgartenbereiche verstärkt, von denen Durchblicke in die teilweise begrünten Gartenbereiche möglich sind.

Geschlossene bzw. abweichende Bauweise

- In der Straße Alt-Rudow ist ein Teil der vorhandenen Bebauung dagegen in geschlossener bzw. abweichender Bauweise vorhanden. Hier sind mehrere Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand über eine Frontlänge von ca. 75 bis 90 Metern errichtet (Nr. 24 bis 30, 62 bis 70). Dies betrifft ebenso die Gebäude Nr. 30 bis 34 in der Prierosser Straße mit einer Fassadenfront von über 50 Metern.

Tatsächlich bebaute Grundstücksflächen

Zur vergleichenden Bewertung der Überbauung der Grundstücke untereinander wird die tatsächliche Überbauung jedes Grundstücks errechnet, die sich aus dem Verhältnis von bebauter Grundstücksfläche zur Grundstücksgröße ergibt⁹. Zur Vergleichbarkeit der somit ermittelten tatsächlichen Überbauung sind die im Plan (S. 51) dargestellten Gruppen gebildet worden. In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche Anteile bezogen auf die tatsächliche Überbauung im Untersuchungsgebiet (UG) vorhanden sind.

tatsächliche Überbauung	Zahl der Grundstücke	
	absolut	in [%]
bis 0,2	27	23,9
über 0,2 bis 0,4	63	55,8
über 0,4 bis 0,6	22	19,4
> 0,6	1	0,9
gesamt	113	100

Folgendes wird deutlich:

- Von den 113 Grundstücken im UG besitzen 63 eine Überbauung, die zwischen 0,2 und 0,4 liegt, was einem Anteil von deutlich über 50% entspricht. Mehr als jedes zweite Grundstück im UG besitzt eine Überbauung bis zu 0,4 als Obergrenze. 27 der Grundstücke des UG besitzen eine noch geringere Überbauung (bis 0,2 - ca. jedes vierte der im Gebiet vorhandenen Grundstücke).
- Werden diese beiden Gruppen (Überbauung bis 0,2 und bis 0,4) gemeinsam betrachtet, sind es fast 80% aller Grundstücke im Untersuchungsgebiet, die diese vergleichsweise geringe Überbauung besitzen.
- Lediglich 23 Grundstücke im Gebiet sind mit einer höheren Überbauung ausgestattet, die über 0,4 und höher beträgt (entspricht knapp 20% der Grundstücke des Gebietes). Dies ist ein vergleichsweise geringer Teil an Grundstücken.

Wird der folgende Lageplan betrachtet, zeigt sich Folgendes:

- Die Grundstücke mit einer Überbauung bis zu 0,4 sind nahezu gleichmäßig im Gebiet verteilt.
- Eine Konzentration von dichter bebauten Grundstücken (Überbauung über 0,4) ist im südlichen Abschnitt von Alt-Rudow sowie im nördlichen Bereich des UG vorzufinden (Krokusstraße sowie Prierosser Straße nördlich).
- Die Grundstücke der geringen Baudichte bis 0,2 resultieren u.a. aus vergleichsweise großen Grundstücksflächen bei im Gebiet üblichen Gebäuden.
- In der Krokusstraße wird die hohe Überbauung durch die geringen Grundstücksflächen bestimmt, denn die Gebäudegrundflächen unterscheiden sich nicht maßgeblich von denen anderer Gebäude im UG.

⁹ Die tatsächliche Überbauung wird bezogen auf die Grundstücksfläche und die vorhandenen baulichen Anlagen ohne Erschließungsanlagen und ohne Kellerlichtschächte überschlägig ermittelt. Dies gilt auch für Grundstücke, deren Bereiche sich anteilig im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung befinden. Deshalb sind die Grundstücke des Untersuchungsgebietes als Ganzes in die Bewertung eingestellt worden. Die Zahlenangaben sind daher nicht vergleichbar mit der GRZ gem. § 19 BauNVO.



LEGENDE

Tatsächlich bebaute Fläche:

- bis 0,2
- über 0,2 bis 0,4
- über 0,4 bis 0,6
- über 0,6

TATSÄCHLICH BEBAUTE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

Fremdkörper

Aufgrund der Bewertung der Gebäude nach ihren stadtstrukturellen Merkmalen werden einige Gebäude als Fremdkörper bezeichnet, da sie nicht die beschriebenen typischen Eigenschaften von Gebäuden im Untersuchungsgebiet aufweisen¹⁹.

Bezogen auf die Nutzung von Gebäuden sind keine ausgesprochenen Fremdkörper im Gebiet vorhanden.

Für die Bewertung von Fremdkörpern können daher ausschließlich stadtgestalterische Kriterien an Gebäuden herangezogen werden (Gebäudeabmessungen, Proportionen, Gebäudeform). Die weiteren gebäudebezogenen Merkmale der Stadtgestalt (Grundstücksgröße, überbaute Grundstücksfläche, Bauweise) besitzen nicht den gleichen Stellenwert bei der Bewertung eines Gebäudes als Fremdkörper; das Gebäude eines untypisch großen Grundstücks wird nicht zwangsläufig als Fremdkörper eingeschätzt, wenn es in seiner Baustruktur und Nutzung der Stadtgestalt des Untersuchungsgebietes entspricht. Das gleiche gilt bei der Bewertung der überbauten Grundstücksfläche; eine hohe oder niedrige Grundflächenzahl bedeutet nicht, dass das für die jeweilige bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche verantwortliche Gebäude als Fremdkörper bewertet wird.

Folgende Gebäude werden aus stadtgestalterischer Sicht als Fremdkörper bewertet:

- Supermarkt Alt-Rudow 64, - Kaufhaus Alt-Rudow 68,
- Supermarkt Alt-Rudow 74.

Diese Gebäude besitzen Außenmaße, die für Gebäude des Untersuchungsgebietes völlig untypisch sind. Die Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt flächig in einer Tiefe von über 30 Metern, eine Differenzierung z.B. in Baureihen oder verschiedene Baukörper und eine damit einhergehende Hofbildung ist nicht vorhanden. Ebenso fehlen die für das Untersuchungsgebiet typischen seitlichen Grenzabstände.

- Prierosser Straße 60

Das Gebäude wird als Fremdkörper wahrgenommen, weil es sich aufgrund seiner geringen Außenmaße im Kontext der vergleichsweise regelmäßig angelegten Bebauung der Prierosser Straße deutlich von den übrigen Gebäuden abhebt. Die rein gastronomische Nutzung verstärkt das fremdkörperhafte des Gebäudes.

Das Gebäude Krokusstraße 84 wird dagegen trotz seiner geringen Außenmaße nicht als Fremdkörper bewertet. Im Kontext der angrenzenden Bebauung, die ebenso wie das Gebäude selber von Wohnen geprägt ist, sowie der Grundstücksgestaltung mit Vorgartenzone und rückwärtiger Begrünung, geht von diesem Gebäude keine so gravierende fremdkörperhafte Wirkung wie z.B. vom Gebäude Prierosser Straße 60 aus.

Nicht als Fremdkörper werden die flachen Anbauten an die im Gebiet üblichen Gebäude bewertet (Alt-Rudow 25A, 35, 38). Teilweise sind gestalterische Parallelen zum angrenzenden Gebäude vorhanden (Alt-Rudow 25A) bzw. sind stadtgestalterische „Fremdheiten“ nicht vorhanden (Art der Nutzung, Größe und Außenmaße des Gebäudes, Parzellenbreite).

¹⁹ Im Gegensatz zu den Merkzeichen (Vgl. S. 63 ff), die als singuläre, zum Gebiet gehörende bauliche Anlagen den Charakter des Gebietes beeinflussen, wirken Fremdkörper unnatürlich im Gebiet – eben fremd und eher abstoßend bezogen auf die übrige Bebauung. Von ihnen geht nicht die Wirkung aus, wie von den Merkzeichen (z.B. Alt-Rudow 61-63, wirken zum Gebiet gehörend, besitzen durch die Addition der Gebäude einiges Gewicht).

Freiraumstruktur (Struktur und Gestaltung der privaten Freiräume)

Natürliche Voraussetzungen

Der Landschaftsraum der heutigen Siedlungsanlage von Rudow ist eiszeitlich geprägt. Rudow befindet sich im Berliner Urstromtal, nach Süden hin schließt sich die glaziale Hochfläche des Teltow an. Kennzeichnend für den Siedlungsraum sind sandige und lehmige Böden, in denen sich Sölle (eiszeitliche Restlöcher) einlagerten, zu denen auch der Schmiedeteich im Untersuchungsgebiet Ortskern Rudow gehört.

Mit seinem Wald- und Wasserreichtum sowie den fruchtbaren Böden bot der Landschaftsraum gute Voraussetzungen zur Besiedlung, was sich an zahlreichen siedlungshistorischen Funden zeigt²⁰.

Öffentliche und private Freiraumtypen

Öffentliche und halböffentliche Freiräume

Das Untersuchungsgebiet ist allseits von urbanen Nutzungsstrukturen umschlossen: im Norden, Westen und Osten grenzt es an weitere Wohnbebauung, im Süden an Wohnungs- und Gewerbebauten. Eine unmittelbare Verbindung zur freien Landschaft bzw. einem zusammenhängenden Grünsystem besteht nicht. Lediglich im Osten wird das Gebiet durch einen Grünzug tangiert.

- Eine öffentliche Freifläche befindet sich im Untersuchungsgebiet: die Grünanlage am „Schmiedeteich“ mit Zugängen sowohl von der Köpenicker Straße als auch von Alt-Rudow. Um den Schmiedeteich herum sind großkronige Laubgehölze gruppiert, ein Wegesystem zwischen Alt-Rudow und der Köpenicker Straße dient der fußläufigen Erschließung der Anlage. Zur Straße Alt-Rudow hin sind Gruppen von Sträuchern vorhanden, so dass der Blick von der Straße aus zum Teich möglich ist. Ein Kinderspielfeld befindet sich im hinteren Bereich der Fläche.
- Eine halböffentliche Freifläche befindet sich um die Dorfkirche. Diese Fläche ist durch eine hohe Mauer mit schmiedeeisernem Zaun vom Umfeld abgegrenzt. Zugangsmöglichkeiten und Blicke sind nur von den transparenten schmiedeeisernen Toranlagen aus möglich. Die „festungsartige“ Einfriedung schränkt den freien Blick auf die Freifläche ein und verdeutlicht den halböffentlichen Charakter. Kennzeichnend für diese Fläche ist der alte Baumbestand. Mit den angrenzenden privaten Kirchengrundstücken sowohl in der Köpenicker Straße 187 als auch in der Prierosser Straße 70/72 ergibt sich eine große zusammenhängende Freifläche, die zwar von außen eingeschränkt einsehbar, aber durch ihren Gehölzbestand äußerst wertvoll ist.

Straßenbegleitgrün

- Die Straßen sind nur teilweise mit begleitenden Bäumen versehen. Die Krokusstraße und die Köpenicker Straße besitzen aufgrund der beidseitigen Baumbepflanzung (Linden) einen alleeartigen Charakter. Für die Straße Alt-Rudow trifft diese Einschätzung nicht zu. Hier verleihen lediglich die großgewachsenen Bäume vereinzelt in Vorgärten und im Eingangsbereich der Grünfläche am Schmiedeteich der Straße eine grüne Einfassung. Die Prierosser Straße ist nur noch in Teilabschnitten (Nr. 53 bis 58 und 62 bis 71) mit Baumreihen versehen. Aber auch hier stehen stattdessen in einigen Vorgärten große Bäume, die die fehlende Straßenbaumpflanzung ersetzen.

²⁰ Quelle: Berlin-Neukölln, seine Geschichte und Denkmale, Rudow. Herausgeber: Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, 2. Auflage, 2002.

Private Freiräume

- Zu den privaten Freiflächen gehören die Vorgärten, die durch eine Einfriedung (Zaun/Mauersockel) vom öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich getrennt sind sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die zum Teil gärtnerisch und /oder gewerblich genutzt werden. Vorgärten sind für das gesamte Untersuchungsgebiet prägend (bis auf die nachfolgend dargestellten Ausnahmen).
- Die privaten Freiräume vor Geschäften oder Gaststätten werden anstelle eines Vorgartens für den Kundenverkehr genutzt. Sie sind daher als befestigte Bereiche gestaltet, als Eingang zum Laden oder Geschäft, mit Sitzplätzen bei gastronomischen Einrichtungen oder vereinzelt Stellplätzen für Pkw ausgestattet. Dies ist besonders in Alt-Rudow (südlicher Abschnitt) und der Krokusstraße vorzufinden.

Vorgärten

Je nach Gebäudetyp sind zumeist unterschiedliche Vorgartentypen im Gebiet vorhanden:

- zum Ernhaus der Vorgarten im Stil eines historischen Bauerngartens,
- zum Gründerzeitgebäude ein repräsentativer Ziergarten,
- oder zum Neubau ein zeitgenössisch moderner Vorgarten mit vorwiegend Immergrünen.

Die Vorgärten erstrecken sich über die gesamte Hausfront in einer Breite von 3 bis 5 m zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenland. Die Abgrenzung zur Straße/Gehweg erfolgt durch eine Einfriedung, die typischer Weise aus einem Zaun, häufig mit dazugehörigem Mauerwerksockel besteht. Die Bepflanzung besteht u. a. aus Bäumen, Sträuchern, Koniferen, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Rasen.

In wenigen Fällen ist der Vorgartenbereich Bestandteil eines größeren Hausgartens (z.B. Alt-Rudow 52), wie beim ehemaligen Ursulinerinnenkloster (heute Caritas-Sozialstation Alt-Rudow 42/44), das eine kleinere Parkanlage besitzt.

Durch einige Restaurant- und Imbissbetriebe werden die Vorgärten gewerblich genutzt. Dies ist z.B. in Alt-Rudow 59 und 31 oder in der Krokusstraße 80 der Fall. Diese gewerbliche Art der Nutzung ist meist mit der gesamten Versiegelung der Fläche verbunden.

Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung z.B. in Form von Werkstattbetrieben finden sich meist Werbeträger in Form von Plakaten, Schildern sowie vereinzelt Fahnenmasten im Vorgartenbereich.

In Ausnahmefällen stellt die grundstücksbezogene Zone zwischen Haus und öffentlichem Gehweg lediglich ein Streifen von Abstandsgrün dar – da eine Einfriedung durch einen Zaun fehlt, werden diese Art Vorgärten fast schon öffentliche Zone (Alt-Rudow 28, 29, 35).

Vorgärten mit ortstypischer Einfriedung (Eisenzaun auf Klinkermauersockel bzw. Holzlattenzaun) und Vegetation gingen vermutlich bei einigen Neubauten verloren (z.B. Alt-Rudow 34, 36, 41, 43; Köpenicker Straße 184, vgl. Abbildungen Parzellen- und Gebäudestruktur S. 33 ff.). Gerade das Fehlen der Einfriedungsart, die heute anzutreffende große Versiegelung und dürftige Bepflanzung verfälschen den Charakter der ursprünglichen Stadtgestalt.

Rückwärtige Bereiche

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind unterschiedlich angelegt. Die Hofflächen von gewerblich genutzten Gebäuden sind teilweise, mitunter auch vollständig versiegelt und dienen als Stellplatzfläche und als Lagerstätte. Die rückwärtigen Bereiche von Wohngebäuden besitzen neben der befestigten Zufahrt- und Stellplatzfläche meistens noch eine Grünfläche, die entweder als Nutzgarten oder als Hausgarten angelegt ist.

Bei Neubauten ging die Vielfalt und repräsentative Wirkung in der Gartengestaltung verloren, sie sind mit ortsfremder Vegetation, meistens mit immergrünen Koniferen bepflanzt, die die Einsicht auf das Gebäude verhindern und damit Ortsbild und Stadtstruktur mindern (Prierosser Straße 52, 64, 71A, Alt-Rudow 27).

(Ländlich geprägte) Nutzgärten

Für die vorhandenen Bauern-/Ernhäuser sind ländlich geprägte Nutzgärten im Hofbereich mit einer Mischung aus Blumen- und Gemüsebeeten sowie Obstgehölzen charakteristisch. Der klassische Nutzgarten, mit Anbau von Obst und Gemüse zur Eigenversorgung, ist nicht mehr oder nur noch selten vorzufinden. Durch die spätere Teilung der Grundstücke sind diese Flächen zugunsten einer Bebauung verloren gegangen (Prierosser Str., rückwärtige Bebauung der Grundstücke 36 bis 46 sowie 48A bis C, Alt-Rudow 41A/ B).

Hausgärten

Hausgärten dienen als Sammelbegriff für stärker umgestaltete und umgenutzte ehemalige ländlich geprägte Nutzgärten sowie städtische Ziergärten bis hin zur Form der zu den modernen Wohngebäuden gehörenden Grünanlagen. Sie bestehen aus einer Rasenfläche mit verstreuten oder einfassenden Sträuchern und Gehölzen (meist Koniferen) sowie Stauden- und Blumenbeeten. Vereinzelt kommen auch Obstgehölze vor.

Die neuzeitlicheren Wohngebäude – meist kleine Einfamilienhäuser (Prierosser Straße 26 bis 28A-C, Krokusstraße 84) – besitzen einen typischen Hausgarten, der das Gebäude allseitig mit einer Grünfläche umgibt.

Hofflächen ehemaliger Bauernhöfe

Nur vereinzelt besitzen die noch vorhandenen erkennbaren ehemals bäuerlichen Hofanlagen mit Natursteinpflaster befestigte Höfe (z.B. Köpenicker Straße 180, Prierosser Straße 50). Häufig ist ein Großbaum auf der Hoffläche anzutreffen, selten ein separater Garten (Prierosser Straße 50). Teilweise besteht die Hofanlage auch aus lediglich vegetationslosem Erdboden²¹.

Hofflächen

Hofflächen sind sparsam bzw. gering gestaltete und gepflegte, hinter den Gebäuden gelegene Freiflächen. Die Hofflächen sind zu einem gewissen Anteil versiegelt, entweder teilversiegelt oder gänzlich versiegelt. Vollständig versiegelte Hofflächen werden meist gewerblich (als Hofladen in der Prierosser Straße 33 oder Werkstattbereich in der Prierosser Straße 40) oder als Garagenplätze genutzt. Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Hofflächen sind diese meist mit Rasen und Gehölzen bepflanzt. Obwohl die meisten Hofflächen versiegelt sind, besitzen sie wenigstens einen oder mehrere Großbäume.

²¹ Andere Hofanlagen, die die bäuerliche Vergangenheit erahnen lassen, jedoch in den vergangenen zehn bis zwanzig Jahren versiegelt wurden, sind die Hofanlagen (Alt-Rudow 40, 48 und 73, Prierosser Straße 34, Krokusstraße 79). Bei ihnen ist bedingt durch u.a. gewerbliche Nutzung (z.B. Autowerkstatt) das alte Pflaster entfernt und vollständig durch Betonpflaster oder Bitumen ersetzt worden.

FOTOSEITE: FREIRAUMTYPEN



1. Öffentliche Grünanlage, Alt-Rudow 55A / Köpenicker Straße 188-190



2. Halböffentliche Grünanlage, Kirchhof Köpenicker Straße 175



3. Privater Freiraumtyp: Vorgarten, Alt-Rudow 30



4. Privater Freiraumtyp: Hausgarten, Alt-Rudow 52



5. Privater Freiraumtyp: Ländlich geprägter Nutzgarten, Krokusstraße 81



6. Privater Freiraumtyp: Hofanlage von Bauernhöfen, Prierosser Straße 50



7. Privater Freiraumtyp: teilversiegelte Hoffläche, mit Begrünung, Prierosser Straße 58



8. Privater Freiraumtyp: vollständig versiegelte Hoffläche, gewerblich genutzt, Köpenicker Straße 164



LEGENDE

ÖFFENTLICHE / HALBÖFFENTLICHE FREIRAUMTYPEN

 Grünfläche mit Park-/Landschaftscharakter

PRIVATE FREIRAUMTYPEN

GÄRTEN

 Vorgarten

 Hausgarten

 Ländlich geprägter Nutzgarten

HOFFLÄCHEN

 gepflasterte Fläche, ehemaliger Bauernhof

 teilversiegelte Fläche, mit Begrünung

 vollständig versiegelte Fläche, gewerblich genutzt

FREIRAUMSTRUKTUR



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**

BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

Zusammenfassung

Öffentliche und halböffentliche Freiräume sind lediglich punktuell im Gebiet präsent. Sie stehen in keinem räumlichen Zusammenhang mit anderen überörtlich bedeutsamen öffentlichen Flächen, die an das Untersuchungsgebiet angrenzen.

Der Schmiedeteich stellt mit seinem Baumbestand eine wirksame Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs der Straße Alt-Rudow und der Köpenicker Straße dar und besitzt als zur historischen Dorfanlage gehörende öffentliche Grünfläche eine besondere Bedeutung.

Die Freiflächen um die Dorfkirche sind ebenfalls für die Stadtgestalt des Untersuchungsgebietes von besonderer Bedeutung. In Korrespondenz mit der Dorfkirche ist hier ein für Alt-Rudow prägendes Ensemble vorhanden. Einfriedung, großgewachsene Bäume und die Dorfkirche als zentrales Gestaltungselement werden ergänzt vom Gemeindehaus sowie vom Pfarrhaus und bestimmen damit die Stadtgestalt maßgeblich.

Eine straßenbegleitende Bepflanzung ist im Gebiet nicht überall vorhanden. Krokusstraße und Köpenicker Straße besitzen eine alleeartige Bepflanzung. Das durchgehende Pflanzen von Straßenbäumen erscheint strukturell im gegenwärtigen Bestand nicht prägend und ist daher in den übrigen Straßenräumen nicht erforderlich.

Private Flächen

Die Zonierung der privaten Grundstücke in Vorgärten, befestigte / teilbefestigte Hofbereiche und rückwärtige Freiflächen ist im gesamten Untersuchungsgebiet in unterschiedlicher Qualität erkennbar.

Vorgärten sind bis auf wenige Ausnahmen durchgehend vorhanden. Ihre Funktion als Ziergärten - bepflanzt u.a. mit Großbäumen (Linde, Birke, Walnuß), kleinkronigen Bäumen (Rotdorn, Flieder, Kugelahorn), Koniferen (Eibe, Wacholder, Tanne), kleineren Blütensträuchern, Stauden und Rasen - ist erkennbar. Sie bedürfen in vielen Fällen jedoch einer Aufwertung, insbesondere was Pflanzenauswahl und Einfriedungen angeht.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche besitzen bezogen auf die Freiraumgestaltung eine unterschiedliche Qualität.

Bis auf wenige flächig versiegelte Bereiche mit gewerblicher Nutzung überwiegen die teilversiegelten, gärtnerisch mit Bäumen und Zierpflanzen gestalteten Grundstücksflächen. Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist bei Gebäuden mit reiner Wohnnutzung viel stärker ausgeprägt, als bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteilen, da hier die Flächen auch als Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden.

Eine Konzentration von Grünstrukturen sind in den Bereichen der einzelnen stehenden Ernhäuser bzw. Einfamilienhäuser vorwiegend in der Prierosser Straße, im nördlichen Teil der Krokusstraße, im mittleren Teil von Alt-Rudow als auch in den Innenbereichen, d.h. den kleinen nachträglich bebauten Parzellen des Untersuchungsgebietes, zu erkennen.

Die zunehmende Versiegelung der privaten Flächen ist wiederum deutlich auf den teilgewerblich genutzten Grundstücken in Alt-Rudow sowie dem südlichen Teil der Krokusstraße zu verzeichnen. Vollständig versiegelte Flächen treten am häufigsten bei teilgewerblich bis ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Alt-Rudow 24, 74; Köpenicker Str. 164) auf.

Dennoch wirkt der Ortskern Rudow in seiner Gesamtheit als gut durchgrünt, was neben den Hausgärten nicht zuletzt durch die Straßenbäume, die Grünflächen am Schmiedeteich sowie der Dorfkirche und durch die großen Bäume im Inneren der Grundstücke resultiert.

2.3 Ortsbild

2.3.1 Wahrnehmung als Ganzes

Der Ortskern Rudow kann vom Betrachter deutlich als eigenständiger, zusammengehörender und in sich abgeschlossener Bereich wahrgenommen werden. Dieser Charakter wird durch folgende Kriterien hervorgerufen:

- Erkennbare Gebietseingänge in den Untersuchungsbereich,
- Andersartigkeit der Bebauung im Untersuchungsgebiet gegenüber der Bebauung der angrenzenden Bereiche,
- Wiederkehrende Gebäudetypen im Gebiet,
- Wiedererkennbare Prinzipien der Gebäudegestaltung,
- Öffentliche Einrichtungen mit siedlungshistorischer Bedeutung werten das Gebiet auf,
- Deutlich höhere Nutzungsmischung im Gebiet gegenüber den baulichen Nutzungen der angrenzenden Gebiete.

2.3.2 Gebietseingänge

Die Gebietseingänge in den Ortskern Rudow sind durch folgende städtebauliche Merkmale gekennzeichnet:

- Im Kreuzungsbereich Prierosser Straße / Krokusstraße ist durch die sich gegenüberliegende Bebauung der Gebäude Krokusstraße 80/79 und 81 eine Art Torsituation vorhanden. Die hier errichteten Gebäude (Baudenkmale: Bauernhaus und Büdnerhaus²²) heben sich durch ihre Gestaltungsmerkmale deutlich vom Umfeld ab und schaffen damit eine klar definierte Eingangssituation in die Dorflage. Das Gebäude Krokusstraße 80 besitzt eine kräftige Ausstrahlung, dadurch wird der Effekt einer Torsituation auch an der Prierosser Straße erzielt, obwohl die gegenüberliegende Bebauung nicht die gestalterische Qualität aufweist.
- Der Gebietseingang von Osten ist klar definiert. Durch den Grünzug Katzenpfuhl (Katzenpfuhl), ehemalige Kolonie Schulzenacker weiter in Richtung der ehemaligen Kolonien Siedlersruh / Grünstreifen ist eine deutliche Zäsur zwischen der östlich angrenzenden Bebauung und dem Ortskern Rudow zu erkennen. Zudem markiert das giebelständige Gebäude der Köpenicker Straße 164, das sich deutlich erkennbar in den Betrachtungsraum der Straße hineinschiebt, ein Eingangstor.
- Der südliche Gebietseingang erfolgt ausschließlich von der Straße Alt-Rudow und wird durch die großvolumigen Gebäude Nr. 73 und 74 gebildet. Diese baulich-räumliche Situation stellt trotz der aufgeweiteten Straße Alt-Rudow eine Art Torsituation dar, deren Wahrnehmung als Eingangsbereich in das Gebiet durch den sehr breiten Straßenraum des Neudecker Weges sowie den sich daran anschließenden Platzbereich bestimmt wird. Der Eingangsbereich nach Alt-Rudow gewinnt sozusagen an Dichte, weil der gegenüberliegende Stadtraum durch Weite und Offenheit charakterisiert ist.

²² Büdner: ein Dorfbewohner mit eigenem Haus und Hof, aber nur wenig Land. Die Bezeichnung stammt aus der mittelalterlichen Agrarverfassung.

- Der nördliche Eingang im Straßenzug von Alt-Rudow wird durch die Kreuzung von Alt-Rudow / Kappenweg und den damit unterbrochenen Bebauungszusammenhang vorbereitet. Die Torsituation entsteht im folgenden Verlauf durch die gegenüberliegende Bebauung (Alt-Rudow Nr. 19 und 24) und wird unterstützt durch den Fahrbahnverschwenk der Straße im Kreuzungsbereich zur Krokusstraße.

Zugänge in das Gebiet sind auch an der untergeordneten Straße „Am Hanffgraben“ (Abzweig von der Straße Alt-Rudow) sowie am als öffentlichen Fußweg festgesetzten Lupinenweg (Abzweig von der Prierosser Straße) möglich. Hier sind folgende Merkmale kennzeichnend:

Aufgrund der geringen Dimension der Verkehrsräume besitzen beide Zugänge nur eine untergeordnete Funktion als Gebietseingang. Sie werden nicht in dem Maße als Gebietseingang wahrgenommen, wie die o.g. Gebietseingänge.

2.3.3 Merkzeichen

Als Merkzeichen werden diejenigen baulichen Anlagen oder Gebäude bezeichnet, die sich aufgrund ihrer besonderen Gestaltung und ihrer auffälligen Merkmale von der übrigen Bebauung unterscheiden. Dabei können sowohl positive als auch negative Merkmale ausschlaggebend für die Bewertung als Merkzeichen sein.

Straße Alt-Rudow

Nr. 46, Eingangsturm zur katholischen Kirche: Der Baukörper im Eingangsbereich besitzt eine Signifikanz durch seine außerordentliche Höhe, mit der er die übrige Bebauung deutlich überragt.

Nr. 60, ehemalige Alte Dorfschule: Das mit roten Klinkern errichtete Gebäude hebt sich aufgrund des verwendeten Fassadenmaterials, des mit einem Risalit der mit einem dezent neugotisch gestalteten Giebel versehen ist, gegliederten Baukörpers von seiner umgebenden Bebauung ab. Der Baukörper steht unmittelbar in der Blickachse der Köpenicker Straße und bildet damit einen wirkungsvollen Abschluss dieses Straßenraumes.

Nr. 74, Supermarkt: Das kastenförmige Gebäude hebt sich mit seinen Längsabmessungen deutlich von der übrigen Bebauung ab, die schmalere Frontlängen aufweisen. Es stellt einen deutlichen Maßstabsbruch zur übrigen Bebauung im Untersuchungsgebiet dar und wird als ortsfremdes Merkzeichen bewertet.

Nr. 61/63, Flachbauten: Die sehr kleinteiligen Gebäude mit geringen Frontbreiten und Flachdächern sind in ihrer hier vorhandenen Häufung ein besonderes Merkzeichen des Gebietes. Sie fallen wegen ihrer Andersartigkeit gegenüber der üblichen Bebauung auf.

Köpenicker Straße

Nr. 175, Dorfkirche: Aufgrund ihres mächtigen Baukörpers mit T-förmigem Grundriß (Langhaus und Querhaus) sowie des dominanten Turmbauwerkes stellt die Dorfkirche ein Merkzeichen im Siedlungskörper von Rudow dar.

Nr. 187, Gemeindehaus: Ähnlich wie das Gebäude der ehemaligen Dorfschule hebt sich das Gemeindehaus durch die für die Fassadengestaltung verwendeten Klinkermauerziegel von den angrenzenden Gebäuden ab. Auch die T-förmige Gliederung des Baukörpers bezeugt seine Besonderheit. Verstärkt wird die Wahrnehmung als besonderes Gebäude durch Gestaltungsdetails der Fassade (Betonung der Ecken durch Mauervorsprung, Sockelvorsprung im Erdgeschoss, Fenstergesims im Obergeschoss, Rundbogenfenster, lineare Gliederung der Klinkerfassade durch schwarze Ziegelbänder, seitliche Giebel mit Klinkerband).

Krokusstraße

Nr. 80, Bauernhaus: Das eingeschossige Gebäude besitzt eine besondere Gebäudegestaltung und markiert eine herausragende städtebauliche Situation, die es als Merkzeichen gegenüber dem Umfeld hervorhebt, indem es als Gebäude mit seiner Schaufassade (Gebäudelängsseite in Traufstellung) eine Platzsituation am Kreuzungsbereich der Krokusstraße und der Prierosser Straße schafft. Der schlichte mehrachsige Baukörper fällt wegen seiner Fenster- und Fensterlädenkonstruktion sowie seines Krüppelwalmdachs mit Biberschwanz-Kronendeckung besonders auf. Insofern besitzt es eine besondere städtebauliche und baugestalterische Bedeutung.

Fazit

Merkzeichen werden benannt, weil sie das Gebiet gegenüber der angrenzenden Bebauung markieren und im Gebiet selber durch ihre Andersartigkeit auffallen (Einzigartigkeit, Spezialisierung durch Merkmal wie Nutzung und/oder Gestaltung) und damit das Gebiet gegenüber anderen Bereichen unterscheiden und es „auszeichnen“. Der subjektive Eindruck des Merkzeichens als etwas Besonderes entsteht durch die Singularität des Merkzeichens, das als Einzelbauwerke kennzeichnend für das Gebiet wirkt.

Von ihnen geht nicht immer eine Prägung auf das Gebiet aus. Eher handelt es sich um eine besondere Gestaltung des Gebietes, die seine Unverwechselbarkeit betonen.

Die im Untersuchungsgebiet benannten Merkzeichen heben sich deutlich von der umgebenden Bebauung durch besondere Merkmale ab. Lediglich das Bauernhaus Krokusstraße 80 ist mehrfach im Gebiet als bäuerliches Wohnhaus (vgl. Abschnitt Gebäudekategorie) mit wiederkehrenden Gestaltungsmerkmalen vorhanden. Das Besondere an diesem Gebäude und daher die Aufnahme als Merkzeichen ist die herausragende städtebauliche Situation (Gestaltung eines Platzraumes).

2.3.4 Aktivitätspunkte / -bereiche

Als Aktivitätspunkte / -bereiche werden die städtebaulichen Abschnitte mit einer besonders hohen Nutzungsintensität bezeichnet. Für den Ortskern Rudow trifft das sowohl auf folgende einzelne punktuelle Bereiche als auch lineare Abschnitte zu:

- Eingangsbereich Alt-Rudow / Kreuzung Neudecker Weg; in Korrespondenz mit ÖPNV - Haltepunkten (Bus, U-Bahn- Zugang (U 7 Rudow) und den Handelseinrichtungen im Gebiet (Alt-Rudow 74) ist hier ein Aktivitätspunkt vorhanden.
- Kreuzungsbereich Alt-Rudow / Köpenicker Straße sowie Kreuzungsbereich Alt-Rudow / Krokusstraße aufgrund der Bedeutung als Verkehrsknoten und hoher Frequentierung durch Fußgänger wegen Läden und Geschäften in den Straßen Alt-Rudow und der Krokusstraße.
- Kreuzungsbereich Prierosser Straße / Köpenicker Straße aufgrund der Bedeutung als Verkehrsknoten und hoher Frequentierung durch Fußgänger wegen Läden und Geschäften am Kreuzungsbereich (wobei die Aufenthaltsqualität durch die vorrangige Verkehrsfunktion zusammen mit der unübersichtlichen Kreuzungssituation eingeschränkt ist), temporär auch wegen des Wochenmarktes, der an Sonntagen hier stattfindet; deshalb wird die Prierosser Straße auch als linearer Aktivitätsbereich dargestellt.
- Straßenräume von Alt-Rudow und der Krokusstraße als lineare Aktivitätsbereiche aufgrund der großen Zahl von Läden, Geschäften und gastronomischen Einrichtungen.

FOTOSEITE: MERKZEICHEN



Eingangsturm zur Katholischen Kirche St. Joseph,
Alt-Rudow 46



Alte Dorfschule Rudow, Alt-Rudow 60



Reichelt-Markthalle, Alt-Rudow 74



Anhäufung mehrerer kleinteiliger Flachbauten,
Alt-Rudow 61-63



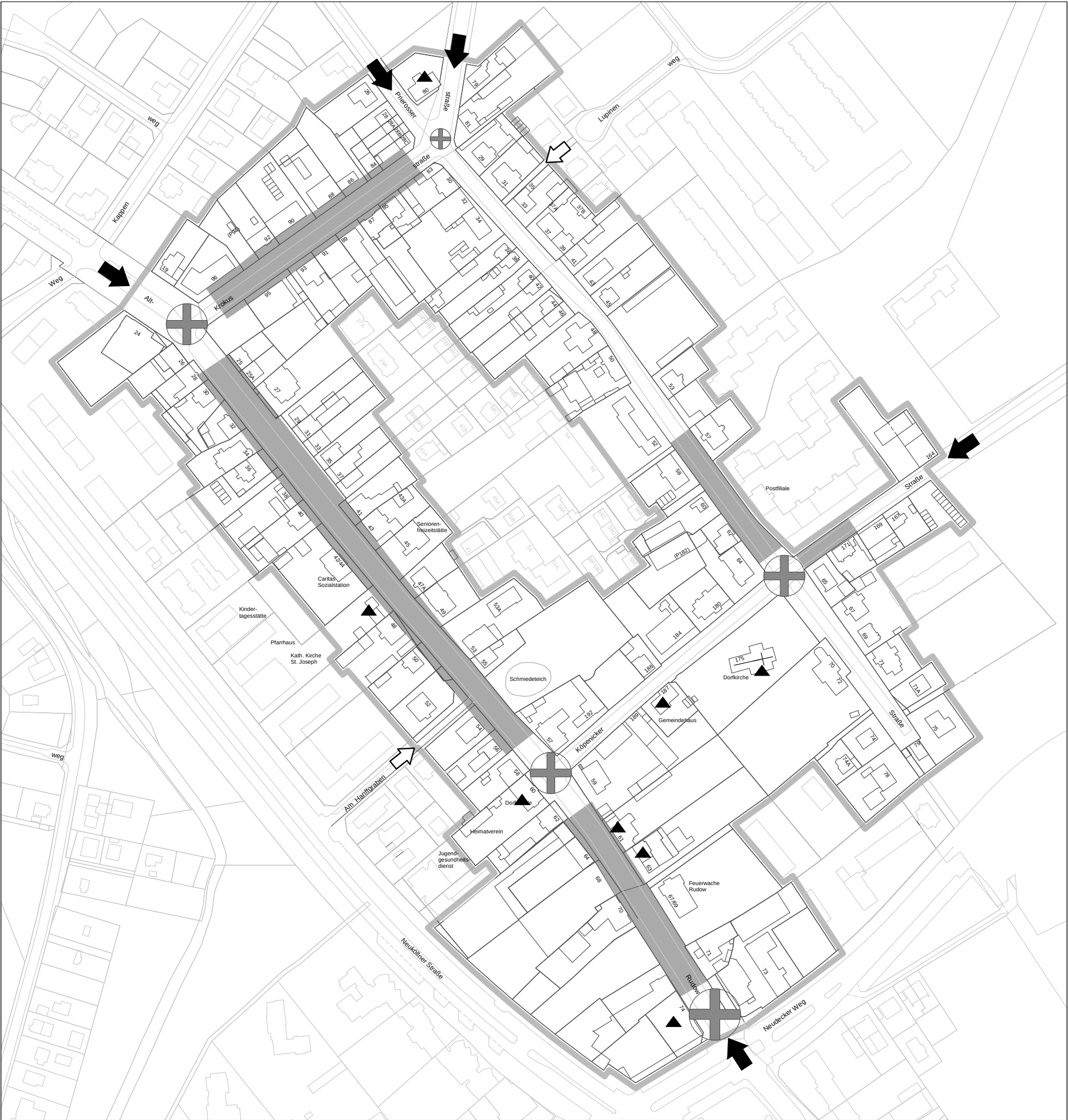
Dorfkirche in der Köpenicker Straße 175



Gemeindehaus in der Köpenicker Straße 187



Altes Büdnerhaus, im Kreuzungsbereich Krokusstraße
80 / Prierosser Straße



LEGENDE

-  **EINGANG**
Auftakt bzw. Wahrnehmung des Viertels
-  Zugang mit untergeordneter Wahrnehmung
-  **MERKZEICHEN**
-  **AKTIVITÄTSBEREICHE**
punktuell (hohe Wichtigkeit)
-  punktuell (mittlere Wichtigkeit)
-  linear
-  **GEBIETSGRENZE**

ANALYSE ORTSBILD



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPALALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

2.3.5 Straßen- und Gehwegbereiche

Innerhalb des Untersuchungsgebietes Ortskern Rudow stellt der öffentliche Straßenraum das verbindende Grundgerüst zwischen den differenziert gestalteten Gebäuden dar. Prinzipiell sind die Straßenräume in Rudow durch mittige Fahrbahnen mit beidseitig angeordneten befestigten Gehwegen gekennzeichnet (vgl. Fotos S. 71).

In den einzelnen Abschnitten sind folgende Merkmale vorhanden:

Alt-Rudow

Die Fahrbahn besitzt eine Breite von ca. 10,50 Meter und besteht aus Großpflastersteinen (Granit, Basalt), die im Reihenverband verlegt sind. Braun- und Grautöne des Natursteinpflasters prägen das Erscheinungsbild. Die Kreuzungsbereiche Alt-Rudow / Neudecker Weg bzw. Alt-Rudow / Krokusstraße und -/ Köpenicker Straße besitzen eine Asphaltdecke. Einzelne schadhafte Bereiche der Fahrbahn sind mit Asphaltbelag ausgebessert.

Die Fahrbahn wird durch 2 in Längsrichtung angeordnete graue Großpflasterstreifen gegliedert. Dieser mittig herausgehobene Fahrbahnbereich markiert den Gleiskörper der Straßenbahn, die bis 1964 in Alt-Rudow verkehrte. Die damit verbundene optische Aufteilung der Fahrbahn in 3 Bereiche entspricht auch im wesentlichen der Nutzung: An den Randbereichen ist beiderseits das Parken von Kfz in Längsrichtung möglich, der mittig verbleibende Bereich wird vom fließenden Verkehr genutzt.

Der Straßenraum ist zum Gehweg durch Granitborde abgegrenzt. Im Bereich der Zufahrten zu den privaten Grundstücken sind Bordabsenkungen vorhanden.

Die Gehwege beiderseits der Straße besitzen folgende Merkmale:

- Die Breite der Gehwege beträgt 1,20 bis 3,30 Meter. Im Bereich südlich der Kreuzung zur Köpenicker Straße sind die Gehwege sehr breit gehalten, im nördlichen Bereich dagegen eher schmal.
- Die Belagsarten variieren (Kleinpflaster, Bernburger Mosaik, Granitmosaikpflaster, Betonplatten sowie Betonpflaster in verschiedenen Farben und Verlegemustern).
- Aufgrund der geringen Gehwegbreiten sind Pflanzstreifen mit Gehölzen o.ä. nicht vorhanden.

An den Gehwegbereich von Alt-Rudow südlich der Straße „Am Hanffgraben“ schließen private Grundstücksbereiche an, die als Vorbereiche vor Läden und Geschäften öffentlich genutzt werden (vgl. Foto 2). Jeder private Gehwegbereich ist mit einem anderen Baumaterial ausgestattet, was zu einer sehr unruhigen Gestaltung des öffentlichen Raumes führt.

Krokusstraße

Die Fahrbahn ist asphaltiert und besitzt eine Breite von 7 Metern. Der Straßenraum besitzt keine weiteren Gliederungsmerkmale. Das Parken ist einseitig im Straßenraum möglich (südliche Fahrbahnseite, Foto 3).

Die Gehwegbereiche besitzen folgende Merkmale:

- Breiter nördlicher Bereich mit integrierten Pkw-Parkplätzen (nutzbare Gehwegbreite ca. 3 Meter)
- Schmäler südlicher Gehwegbereich, Breite ca. 2 Meter,
- Beidseitiger Oberstreifen von Betonplatten, verlegt im Diagonalverband, Unterstreifen bzw. Randstreifen sind mit Mosaikpflaster gestaltet (Bernburger Mosaik, Granitmosaiksteine),
- Vereinzelt sind asphaltierte bzw. unbefestigte Abschnitte vorzufinden.

Prierosser Straße

Dieser Straßenraum besitzt im Untersuchungsgebiet 2 verschieden gestaltete Abschnitte. Nördlich der Kreuzung Köpenicker Straße ist die Straße asphaltiert und besitzt eine Breite zwischen 6 und 7,50 Metern. Das Parken ist beiderseits in Längsrichtung möglich.

Der Gehwegbereich ist beidseitig mit Betonplatten im Diagonalverband angelegt (Foto 6), das an den Seitenrändern von Mosaikpflaster eingefasst wird (Bernburger Mosaik).

Der südliche Straßenabschnitt besitzt einen Wildpflaster-Belag (Foto 5). Die Fahrbahnbreite beträgt hier ca. 6 Meter. Das Parken erfolgt einseitig im Straßenraum (westlicher Bereich). Im östlichen Bereich werden die Kfz auf dem zum Gehweg gehörenden Bereich abgestellt.

Der Gehwegbereich in diesem Abschnitt besitzt typische Merkmale ehemals ländlicher Vororte von Berlin. Er ist unterteilt in einen befestigten Oberstreifen (Bernburger Mosaik) sowie einen unversiegelten Unterstreifen, der Platz für Straßengehölze und den ruhenden Verkehr (nur auf der östlichen Straßenseite) bietet (Foto 7).

Köpenicker Straße

Die Köpenicker Straße besitzt einen vergleichsweise schmalen Querschnitt, sie ist lediglich zwischen 5,50 und 6 Meter breit und vollständig mit einem Asphaltbelag versehen. Das Parken im Straßenraum ist hier nur einseitig möglich (in Richtung Alt-Rudow).

Der nördliche Gehwegbereich ist in einen befestigten Oberstreifen sowie einen unbefestigten Unterstreifen gegliedert, in dem Straßenbäume eingeordnet sind. Der südliche Gehwegbereich ist vollständig gepflastert, die hier vorhandenen Straßenbäume sind in Baumscheiben gepflanzt worden. Eine visuelle Einheitlichkeit der Gehwege wird durch die Befestigung der Gehwege mit Bernburger Mosaik erreicht (Foto 8).

Bewertung

Folgendes wird deutlich:

Die Straßenräume und Gehwegbereiche sind insgesamt im Gebiet nicht homogen gestaltet. Dies zeigt sich an folgenden Merkmalen:

Im Gebiet sind unterschiedliche Fahrbahnbeläge sowie wechselnde Fahrbahnbreiten vorhanden. Damit wird die unterschiedliche Bedeutung der Straßenräume veranschaulicht.

STRASSEN- UND GEHWEGBEREICHE



Straßenraum Alt-Rudow in Natursteingroßpflaster



Alt-Rudow: Nebeneinander von öffentlichem und privatem Gehwegbereich



Straßenraum Krokusstraße in Asphaltbelag und Baumallee



Krokusstraße: breiter Gehweg im nördlichen Bereich mit integrierten Pkw-Parkplätzen



Südlicher Straßenabschnitt Prierosser Straße in Wildpflaster



Prierosser Straße: Gehwegbereich im nördlichen Abschnitt in Betonplatten mit Seitenrändern aus Mosaik



Prierosser Straße: südlicher Gehwegbereich besteht aus Oberstreifen in Mosaik und offenen Unterstreifen



Köpenicker Straße: nördlicher Gehwegbereich in Oberstreifen (Mosaik) und offenem Unterstreifen gegliedert

Auffällig sind die gepflasterten Abschnitte, sie verleihen dem Gebiet eine besondere Prägung. Dies betrifft vor allem die Straße Alt-Rudow, die auch aufgrund ihrer Breite als Hauptachse des Gebietes wahrgenommen wird. Der gepflasterte Abschnitt der Prierosser Straße vermittelt einen erwachsenen und ursprünglichen Charakter, der durch die umgebende Bebauung (gut erhaltene bäuerliche Wohnhäuser) unterstützt wird.

Gehwegbreiten und -gliederungen variieren häufig, es gibt eigentlich keinen wiederkehrenden klassischen Gehwegtyp im Gebiet. Unterschiedliche Materialien im Gehwegbereich führen zu einem unruhigen Erscheinungsbild. Provisorisch ausgebesserte Bereiche beeinträchtigen zudem das Erscheinungsbild (z.B. Alt-Rudow vor dem Dorfkrug, Krokusstraße 92-96), Asphalt als Gehwegmaterial ist ungeeignet. Die Wahrnehmung privater Flächen als öffentlich zu nutzende Gehwegbereiche vor Läden und Geschäften ist normal. Problematisch dabei sind jedoch die von den Eigentümern der Flächen verwendeten Materialien, die sich deutlich voneinander unterscheiden. Damit wird die Materialvielfalt im öffentlich wahrgenommenen Raum erhöht.

Dieses Nebeneinander von öffentlichen und privaten Flächen, die als öffentlich nutzbarer Gehweg wahrgenommen werden, ist normal und nicht problematisch. Für das Ortsbild problematisch sind jedoch die sehr unterschiedlich umgesetzten Gestaltungsvorstellungen der jeweiligen Eigentümer der privaten Flächen.

2.3.6 Grundstücksgestaltung

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum

Einfriedungen sind ein vordergründig wirkendes Gestaltungselement im Straßenraum, sie sollen das Grundstück schützen („befrieden“) und gleichzeitig seine Grenzen markieren, dabei aber nicht abweisend wirken. Früher hatten sie im Dorf die Funktion, den Wirtschaftsteil des Hofes nach Möglichkeit dem öffentlichen Blick zu entziehen und gleichzeitig den Blick freizugeben auf das Repräsentative: das Wohnhaus mit Vorgarten.

Unabhängig von der Materialwahl ist die senkrechte Gliederung der Einfriedungselemente generell typisch – sowohl bei Brettertoren und Bretter- oder Holzzäunen, als auch bei Metallgitterzäunen, diese bietet den besten Weterschutz.

Historische Aspekte

Ein typisches Merkmal eines bäuerlichen Hofes bis etwa 1870 war der Wechsel von hohen geschlossenen Brettertoren zwischen massiven Holzpfeilern oder schlichten Pfeilern aus Ziegelmauerwerk vor den Höfen – mit Höhen um 1,60 bis 1,80 m – und vor den Vorgärten der Wohnhäuser niedrige senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, ca. 1,00-1,20 m, gelegentlich auch bescheidene Metallgitterzäune mit niedrigem Sockelmauerwerk.

Die Gründerzeit, ab 1870 bis 1910, ist geprägt von hohen, geschlossenen, senkrecht verbretterten Toren zwischen massiven Pfeilern aus Ziegel-Sichtmauerwerk in z. T. aufwendiger Gestaltung sowie einer zum Straßenraum hin durch Mauerwerk geschlossenen Hoffläche. Vor den Wohngebäuden waren allerdings niedrige, filigrane, senkrecht gegliederte Metallgitterzäune über Sockelmauerwerk üblich, meist geschmiedet und mit aufwendigen Zierelementen. Die Höhe des Sockelmauerwerks lag bei max. 40 cm, die Gesamthöhe des Zaunes einschließlich Sockel bei etwa 1,20 m.

Nach dem ersten Weltkrieg erscheinen die Einfriedungen zurückhaltender und etwas niedriger, in allen möglichen Variationen, insgesamt jedoch der Tradition verbunden bleibend.

Einfriedungen im Untersuchungsgebiet (vgl. Fotos S. 77)

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene Formen der Grundstückseinfriedungen vorhanden. Unterschieden wird in 2 Gruppen:

1. Ortstypische Einfriedungen
2. Einfriedungen ohne gestalterischen Bezug zum Untersuchungsgebiet

Zur Gruppe (1) gehören Einfriedungen, deren Gestaltungsmerkmale mit dem für die Grundstücksgestaltung maßgeblichen Gebäude korrespondieren (im wesentlichen Holzstaketenzäune und kunstschmiedeeiserne Zäune mit Mauersockel). Hier ist zu erkennen, dass die Einfriedung des Grundstückes zusammen mit dem Gebäude und ggf. der Hof- oder Vorgartengestaltung eine gestalterische Einheit bildet. Dies betrifft u.a. die Grundstücke, die mit ehemals bäuerlichen Wohnhäusern gestaltet sind (Fotos 1 und 2).

In der Gruppe (2) sind die übrigen Zaunarten zusammengefasst. Diese Einfriedungsarten besitzen keinen unmittelbaren gestalterischen Bezug zu den baulichen Anlagen des Grundstückes, bzw. sind die Einfriedungen so gestaltet, dass der zuweilen noch erkennbare Bezug zum Gebäude verfremdet ist.

Ortstypische Einfriedungen

Holzlattenzäune (Holzstaketenzäune)

- Diese schlichte Art der Einfriedung ist mehrfach im Gebiet anzutreffen und gehört typologisch zu Grundstücken, die mit einfachen bäuerlichen Wohnhäusern bebaut sind (Alt-Rudow 50, Krokusstraße 80, Prierosser Straße 32-34, Köpenicker Straße 182). Aber auch bei anderen Gebäuden ist diese Art der Einfriedung vorhanden (Mietwohnhaus Alt-Rudow 47A und Prierosser Straße 53, Neubau Alt-Rudow 27). Die Latten sind heute unterschiedlich gestaltet (gespitzt oder abgerundet, farbig gestrichen). Die Höhe des Zaunes variiert zwischen 1,30 und 1,50 Meter.

Kunstschmiedeeiserne Zäune / senkrecht gestäbte Metallzäune / mit bzw. ohne Klinkermauersockel

- Diese Einfriedungen besitzen einen sehr repräsentativen Charakter, der sowohl von den verwendeten hochwertigen Materialien als auch deren aufwändiger Verarbeitung bestimmt wird. Sie sind im gesamten Untersuchungsgebiet anzutreffen, vorwiegend in Korrespondenz mit repräsentativen gestalteten mehrachsigen ursprünglich bäuerlichen Wohnhäusern und gehören vermutlich zum historischen Bestand bzw. sind dem historischen Vorbild gelungen nachempfunden (Alt-Rudow 49, 59, Prierosser Straße 48, 67, 69, 70-72, 71, Köpenicker Straße 180). In einzelnen Fällen sind die alten Eisenstäbe durch neue Stäbe mit Metallrahmen ersetzt worden (Alt-Rudow 57).
- Die Sockelhöhe ist unterschiedlich, sie variiert zwischen ca. 40 cm und ca. 1,20 Meter (Kirchengrundstück Prierosser Straße). Die Zaunfelder sind ca. 1,40 Meter hoch und etwa 2 Meter lang.
- Charakteristisch für diesen Zauntyp ist, dass die einzelnen Metallstäbe nicht durch eine Abschlussblende eingefasst sind, sondern mit verzierten Spitzen enden.
- Bemerkenswert sind die vergleichsweise zusammenhängend vorhandenen und gut erhaltenen Zaunfelder in der Prierosser Straße (südl. Abschnitt).

Einfriedungen ohne gestalterischen Bezug zum Untersuchungsgebiet

Jägerzäune

- Holzzäune mit gekreuzt befestigten Latten sind in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes anzutreffen (Alt-Rudow 48, Krokusstraße 87, Prierosser Straße 43, 47 bis 51, 52, 64, 79, Köpenicker Straße 167 (siehe Foto 5), 169, 182). Diese Zaunart kann aufgrund ihrer Verwendung auch in der jüngeren Zeit keinem bestimmten Gebäudetyp zugeordnet werden. Sie gehören nicht zum historischen bzw. ursprünglichen Umfeld von historisch bedeutsamen Bauten im Gebiet.
- Die Zaunfelder besitzen eine Höhe von ca. 0,60 bis 1,20 Meter.

Stabzäune (Metall, Holz) mit Mauersockel

- Hier sind verschieden gestaltete Zäune zusammengefasst, deren Hauptmerkmal senkrecht angebrachte schmucklose Stäbe sind (auch gerahmte Felder), die auf einem Mauerwerkssockel errichtet wurden (Naturstein oder Klinker) und durchaus repräsentativen Charakter haben. Diese Einfriedungen gehören eher zu Gebäuden, die nach dem ersten Weltkrieg errichtet wurden. Kennzeichnend ist vereinzelt, dass Baumaterialien der Einfriedung (Sockel, Pfeiler) auch am Gebäude verwendet wurden (Alt-Rudow 54, Krokusstraße 92, Köpenicker Straße 164).

- Vereinzelt sind die heute vorhandenen schlichten Stabfelder auch als Ersatz für die vorhergehenden Stäbe (Holz oder Metall) ersetzt worden (Prierosser Straße 37, 57).

Metallgitterzäune

- Einfache und schmucklose Metallgitterzäune (Eisengitter, Stahlgitter, beschichtet, farbig gestrichen) sind überall im Gebiet vorzufinden. Zuweilen sind die Metallstäbe verziert oder mit einem Sockel versehen, der z.B. aus Waschbetonkies oder einfachem Sichtbeton besteht. Ihre heutige Präsenz steht in keinem Zusammenhang mit den baulichen Anlagen des betreffenden Grundstücks, sie sind oftmals nachträglich anstelle älterer Einfriedungen, bzw. neu gebaut oder sind im Zusammenhang mit Neubau errichtet worden.

Maschendrahtzäune

- Diese Zäune sind im Gebiet an mehreren Grundstücken vorhanden. Teilweise sind die Zaunfelder durch Metallrahmen eingefasst, was ihre visuelle Wahrnehmung als Einfriedung verstärkt. Diese Einfriedungsart erfüllt nur den Zweck, gestalterische Ansprüche werden damit nicht erfüllt. Maschendrahtzäune stehen nicht in gestalterischem Zusammenhang mit den Gebäuden des jeweiligen Grundstücks (Foto 7).

Zusammenfassung

Im Untersuchungsgebiet gibt es nur wenig Grundstücke, bei denen eine gestalterische Einheit von Einfriedung und Gebäude vorhanden ist.

Grundstücke mit dieser gestalterischen Einheit sind im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt vorzufinden. Die ortstypisch gestalteten Einfriedungen unterstützen die Prägung des jeweiligen Gebäudes (vgl. Lageplan „Prägende Bestandteile des Freiraums“ S. 111).

Hervorzuheben sind folgende Grundstücke:

- Alt-Rudow Nr. 42/44, 47A, 49, 50, 54, 59,
- Krokusstraße 80,
- Prierosser Straße 34, 48, 53, 67, 69, 71, 70/72, 75
- Köpenicker Straße 180.

Lediglich in der Prierosser Straße (Abschnitt südlich der Kreuzung zur Köpenicker Straße) ist eine Konzentration von Grundstücken mit ortstypischen Einfriedungen und dazugehörigen Gebäuden vorhanden.

Einfriedungen sind häufig umgestaltet worden. Dabei ist oftmals die original gestaltete Einfriedung durch eine zeitgemäßere ersetzt worden. Zu vermuten ist, dass die möglicherweise bei den kleinen Wohnhäusern (Ernhäusern) ehemals vorhandenen Holzlattenzäune zugunsten z.B. von vor allem Metallzäunen ausgetauscht wurden (z.B. Alt-Rudow 30, 32, 40), die keinen unmittelbaren Bezug mehr zum Gebäude besitzen.

FOTOSEITE: EINFRIEDUNGEN



Ortstypische Einfriedung mit Holzlattenzaun in Alt-Rudow 50



Ortstypische Einfriedung mit schmiedeeisernem Zaun auf Klinkermauersockel in Köpenicker Straße 180



Alt-Rudow 27: einfacher Holzstaketenzaun



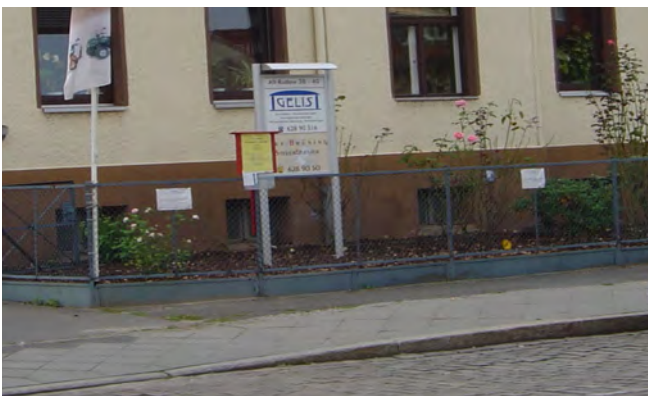
Krokusstraße 85: einfacher Metallstabgitterzaun



Ortsuntypische Einfassung mit Jägerzaun, Köpenicker Straße 167



Ortsuntypische Einfassung mit Zaun aus Eternit, sehr unpassend zum alten Bauernhaus, Krokusstraße 81



Ortsuntypische Einfassung mit Maschendrahtzaun, Alt-Rudow 40, störende Werbeanlagen im Vorgarten



Fehlende Einfriedung macht Vorgartenbereich zum öffentlichen Abstandsgrün, Alt-Rudow 28.

Werbeanlagen

Werbeanlagen besitzen als Teil der Grundstücks- und Gebäudegestaltung eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild von Rudow. Sie sind im Untersuchungsgebiet überall dort anzutreffen, wo Geschäfte, Läden, Werkstätten, Büros und Praxen auf ihre Angebote und Leistungen hinweisen.

Primär dienen Werbeanlagen der Funktion, auf den Ort und die Art der Leistungen hinzuweisen, die erbracht werden. Werbeanlagen müssen heute jedoch mehr leisten: Sie sind Teil des Images, das sich Unternehmen geben. Mit der Art und Weise der Werbung, mit der Gestaltung von Werbeanlagen schaffen sich Unternehmen eine „corporate identity“ und grenzen sich auch gegenüber konkurrierenden Anbietern ab. Werbung ist damit so etwas wie die Visitenkarte des Unternehmers.

Folgende Arten von Werbeanlagen sind im Untersuchungsgebiet vorhanden:

Werbung von Handelsketten, überörtlich agierenden Firmen und Rudower Läden und Geschäften

Im Untersuchungsgebiet sind (1) mehrere Einzelhandelsketten mit Läden, Geschäften und Banken sowie (2) allein in Rudow ansässige Geschäfte und Läden vertreten. Werbeanlagen dieser Einrichtungen unterscheiden sich nur in einem Punkt:

Die Werbeanlagen der Ketten und überörtlich agierenden Firmen folgen den firmeneigenen Werbegrundsätzen (z.B. Einzelhandel, Banken, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe). Werbung mit markanten und firmenspeziellen Elementen soll die Wiedererkennung der jeweiligen Firma unterstützen.

Die weiteren Merkmale gelten für sämtliche Einrichtungen (unter (1) und (2) genannt),

- Großformatige Werbeträger sind über die gesamte Ladenzone und Teile der Fassade verteilt,
- Auslagen und Schaufenster sind in die Werbung einbezogen,
- Der halböffentliche Raum vor dem Laden / Geschäft wird durch aufgestellte Schilder in die Werbefläche einbezogen.

Diese Werbeanlagen besitzen eine unterschiedliche Qualität.

Überwiegend nehmen Werbeträger wenig Rücksicht auf Gliederungsmerkmale der Fassade und nutzen flächig Wandbereiche für Werbung. Großflächige Schriftzüge und Tafeln wirken zum Teil aufdringlich, sie beeinträchtigen die Gestaltungsmerkmale von Fassaden. Störend wirkt die Oberfläche großflächiger Werbeträger: Materialien wie Glas und glänzende Kunststoffe bestimmen die Ansicht und wirken gegenüber den Gestaltungselementen der Fassade dominierend (Alt-Rudow 58, 62, 64, 73: hier mit störender Wandbemalung und überdimensionierten Werbeflächen; Krokusstraße 86, 95; Prierosser Straße 32/34, 38).

Auskragende Werbeschilder sind vorhanden. Aufgrund ihrer großen Flächeninanspruchnahme wirken sie zuweilen störend und verdecken die Sicht auf die dahinterliegenden Gebäude oder Gartenbereiche (Bsp. Krokusstraße 89, Kfz-Werkstatt).

Teilweise fügen sich die Werbeträger gut in die Fassade ein und beachten deren Rhythmus und Gliederung. Folgende Merkmale tragen dazu bei:

- Schriftzüge und Tafeln nehmen Bezug auf die Fassadengestaltung.
- Mit Werbeträgern, die auf die Wandflächen der Fassade abgestimmt sind, bleibt der Charakter der Fassade erhalten. Die Werbung ist zu erkennen, dominiert jedoch nicht die Fassadengestaltung (Modeläden Alt-Rudow 25 und Krokusstraße 90, Banken Alt-Rudow 71 und Köpenicker Straße 184).

Werbung von Freien Berufen, Büros, Arztpraxen und ähnlichen

Firmen der o.g. Art werben gemäß rechtlicher Vorschriften an der Stätte der Erbringung ihrer Leistungen. Folgende Merkmale sind kennzeichnend:

- Werbeanlagen in Form von Schildern / Tafeln / Transparenten sind an Einfriedungen befestigt,
- Werbeanlagen befinden sich an frei im Vorgarten stehenden Tafeln,
- Werbeanlagen sind in Form von Schildern / Tafeln / Transparenten unmittelbar am Gebäude angebracht,
- Ggf. ist an den Grundstücken eine Kombination von allen vorzufinden.

Werbeanlagen dieser Art besitzen folgende Merkmale:

Stätte der Werbung

(a) An Einfriedungen (vorwiegend Alt-Rudow, Prierosser Straße)

Diese Werbeanlagen sind vereinzelt im Gebiet vorhanden und je nach Intention der Eigentümer gestaltet, was eine Vielfalt an Erscheinungsformen nach sich zieht.

Passend und wirksam sind Schilder, die in einer maßstäblichen Größe und zurückhaltend Auskunft über die Angebote der jeweiligen Firma geben. Positiv kann das Ortsbild beeinflusst werden, wenn Werbeanlagen für ein Grundstück mit verschiedenen Firmen in einem einheitlichen Design gestaltet sind. Beispiele hierfür sind exemplarisch Alt-Rudow 52, 54.

Negativ auf das Ortsbild wirken sich Werbeanlagen aus:

- die durch ihre Größe und ihre Gestaltungsmerkmale das Grundstück und seine Ansicht negativ beeinträchtigen,
- die an einer Einfriedung angebracht und unterschiedlich gestaltet sind (z.B. unterschiedliches Layout, grelle Farben, unpassende Materialien).

Beispiele hierfür sind Alt-Rudow 50: Kosmetiksalon, Prierosser Straße 29: Tattoo-Studio, Prierosser Straße 31: Gaststätte, Prierosser Straße 33: Hofladen, Partyshop, störend am Zaun: Prierosser Straße 48 (Jagdschloss).

(b) Werbetafeln im Vorgarten

Diese Art der Werbeanlagen ist zumeist bei Handwerksfirmen oder kleineren Läden vorzufinden. Wenn Firmen ihre baulichen Anlagen im rückwärtigen Raum haben, ist auffällige Werbung zur Straße wichtig, um die entsprechende Aufmerksamkeit zu erzielen.

Werbeanlagen dieser Art wirken häufig störend, weil sie die Vorgartengestaltung beeinträchtigen und durch ihre flächige Aufstellung (auch quer zur Straße) Blickbeziehungen unterbrechen. Hinzu kommt, dass sie bezogen auf ihr Layout (Oberfläche, Farben) oftmals keinen Bezug zum Grundstück und zum Gebäude herstellen. Beispiele hierfür sind:

- Einzelnen im Vorgarten stehend: Alt-Rudow 38/40, 47A,
- Störende Werbung am Zaun: Alt-Rudow 34 (Sportartikelgeschäft)
- Störend im Vorgarten: Tischlerei Prierosser Straße 40

(c) An Gebäuden

Werbetafeln mit unterschiedlicher Größe und Material sind an der Fassade befestigt und weisen auf Firmen, Büros, etc. hin.

Werbetafeln an Gebäuden besitzen eine unterschiedliche Gestaltung in Bezug auf Größe, verwendetes Material und Layout. Zuweilen stehen sie in Korrespondenz mit Tafeln und Schildern an Einfriedungen und in Vorgartenbereichen. Folgende Merkmale sind kennzeichnend:

- Im Untersuchungsgebiet sind bezogen auf Werbeanlagen an Gebäuden ausreichende und gut gestaltete Werbeanlagen vorhanden (Beispiele: Alt-Rudow 49/51, 57).
- Negativ auffallend ist die Addition von Werbeelementen, die in der Summe störend wirken. Werbatafeln im Vorgartenbereich sowie am Gebäude tragen dazu bei, dass Gebäudefassaden zu aufdringlich gestaltet wirken (Alt-Rudow 41).
- Werbung am Gebäude ist zu dominant gegenüber der Fassadengestaltung, zu großen Schriftzüge beeinträchtigen die Gebäudeansicht (Alt-Rudow 70).

Zusammenfassung

Die gestalterische Qualitäten von Werbeanlagen im Untersuchungsgebiet sind sehr unterschiedlich.

In den Bereichen ohne Vorgärten (bei denen der sogenannte halböffentliche Raum als Eingangs- oder Vorbereich von Läden und Geschäften gestaltet ist) erfolgt die Werbung an den Gebäuden. Werbeanlagen besitzen hier unterschiedliche Qualitäten.

- Teils wirken sie innerhalb der Fassadengestaltung dominant, was durch ihre Größe, durch das Material und durch Lichteffekte bewirkt wird. Ihre Dominanz wird unterstützt durch ergänzende Werbe-Elemente wie Tafeln und Planen an Vorgärten und angrenzenden Einfriedungen (Alt-Rudow 62, 64; Prierosser Straße 32/34, 38).
- Dagegen sind zurückhaltend und dezent gestaltete Werbeelemente, die die vorhandene Fassade respektieren, eher gering im Gebiet vorhanden (Alt-Rudow 25, Köpenicker Straße 184).

Bei den Bereichen, die einen Vorgarten besitzen, erfolgt das Anbringen von Werbeanlagen sowohl an der Einfriedung, als auch im Vorgartenbereich und am Gebäude selber. Hier ist folgendes kennzeichnend:

- Aufgrund der Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes mit vielen kleineren gewerblichen Einrichtungen ist die Vielfalt an kleinen Werbeanlagen sehr groß.
- Werbeanlagen, die zum Gebäude passen bzw. auf die Gestaltung der Einfriedung und des Vorgartens Rücksicht nehmen, sind nur wenig im Gebiet vorhanden (z.B. Alt-Rudow 49, 54²³).
- In der Mehrzahl sind eher Werbeanlagen vorhanden, die aufgrund ihrer räumlichen Anordnung im Vorgarten bzw. ihrer individuellen Gestaltung das Erscheinungsbild der Grundstücke negativ beeinträchtigen (Alt-Rudow 50).
- Das Potenzial, aufgrund der Kleinteiligkeit der Werbeträger auf die vorhandene Fassaden- und Grundstücksgestaltung einzugehen, bleibt oftmals ungenutzt (Prierosser Straße 33, 48).

²³ Die Werbeanlagen Alt-Rudow Nr. 54 sind ein gutes Beispiel für ein konsequentes „Corporate-Design“. Gleichwohl bleibt festzustellen, dass 3 Werbeträger je Gebäude/ beworbene Nutzungen genügen. Die am Grundstück Alt-Rudow Nr. 54 aufgestellten Fahnenmasten werden hier nicht befürwortet, von ihnen sollte keine Vorbildwirkung ausgehen.

Werbeanlagen sind ein wichtiges Gestaltungselement für das Erscheinungsbild des Ortskerns Rudow. Der herzustellende mögliche Zusammenhang von Grundstücks- sowie Gebäudegestaltung und Werbeanlagen bleibt auf Einzelfälle beschränkt.

Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind zumeist mit seitlichem Grenzabstand errichtet, so dass sich Durchblicke auf die Grundstücksbereiche ergeben. Dies betrifft besonders die vielfach im Gebiet vorhandenen Doppelhäuser oder Hausgruppen, deren schmale Grundstücke dennoch einen gewissen Eindruck von Weite vermitteln können. Die Flächen zwischen den Grundstücken sind weitestgehend transparent angelegt und werden durch folgende Elemente gestaltet:

- Durchfahrten oder Durchgänge zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen,
- Befestigungen (befahrbare Hofflächen),
- Bepflanzungen (Sträucher, Gehölze, Hecken),
- Transparente Einfriedungen.

Massive Mauern zwischen den Grundstücken sind selten. Auffallend sind jedoch Nebengebäude, die mit ihrer Mauer gleichzeitig die Grenze zum Nachbargrundstück darstellen.

Visuelle Wahrnehmung der Freiräume

Insgesamt wird das Untersuchungsgebiet als kräftig durchgrünter Bereich wahrgenommen. Großkronige Laubgehölze ragen über die zumeist nicht sehr hohen Gebäude hinaus und bestimmen damit maßgeblich die Wahrnehmung des Ortskerns Rudow als Gebiet mit einem hohen Anteil privater und hochwertig gestalteter Grünflächen. Bezogen auf die jeweiligen Freiraumflächen sind folgende Merkmale kennzeichnend:

Die Vorgartenbereiche bilden den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum und sind unterschiedlich gestaltet. Zumeist überwiegt die Gestaltung als Ziergarten mit unterschiedlicher Bepflanzung, die u.a. aus Sträuchern, Koniferen, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Rasen besteht. Vereinzelt sind auch Bäume vorhanden. Folgende Merkmale sind im Einzelnen kennzeichnend:

Alt-Rudow

- Begrünte Vorgärten befinden sich im Abschnitt zwischen der Köpenicker Straße und der Krokusstraße. Einige Vorgärten sind mit großen Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt (Alt-Rudow 45: Seniorenfreizeitstätte, Nr. 47A). Die Vorgärten der Gebäude Alt-Rudow 30, 32 und 50 sind im Stile von Bauerngärten gestaltet und besitzen passend zu den kleinen Gebäuden einen Vorgarten mit kleinkronigen Laubbäumen bzw. Obstgehölzen.
- Störend bzw. unpassend wirken ungepflegte Vorgärten (Alt-Rudow 29, 38-40). Ebenso unpassend erscheinen die ausgewachsenen Nadelgehölze (Koniferen) des Vorgartens Alt-Rudow 48, die das Gebäude fast vollständig verdecken.
- Da eine deutliche Einfriedung mittels Mauer oder Gitter fehlt, wirken bei den Grundstücken (Alt-Rudow 28, 29, 35, die umgestaltet und nutzlos wirken) die Vorgärten fast wie ein öffentlicher Bereich.

Krokusstraße

- Aufgrund der geschäftlichen Nutzung der Gebäude und der befestigten Vorbereiche sind in diesem Abschnitt des Gebietes nur wenige Vorgärten vorhanden. Die Gestaltung der Vorgärten ist in dieser Straße sehr unterschiedlich. Insgesamt ist hier eine verminderte Qualität der Vorgartengestaltung anzutreffen.
- Immerhin wird das Bündnerhaus Nr. 81 mit einer raumbildenden Hecke im Vorgartenbereich gerahmt, auch wenn es eine Konifere ist, die hier gepflanzt wurde. Als positiv wird der große Laubbaum wahrgenommen, der zum Vorgarten in Grenzpflanzung zum Hof Prierosser Straße 29 gehört.
- Als störend werden die Gehölze wahrgenommen, die keinen Bezug zum Gebäude herstellen (Nr. 79, 84, 87). Unpassend ist auch das Hochbeet (Nr. 88), das sich vereinzelt im öffentlichen Raum befindet, zwar einen Vorbereich markiert, aber insgesamt als nicht erforderlich erscheint.
- Der Vorgartenbereich Nr. 96 ist ungepflegt, nicht bepflanzt und wirkt daher störend.

Prierosser Straße

- Bis auf wenige Ausnahmen sind in der Prierosser Straße Vorgärten vorhanden (Nr. 30 und 32).
- Auffallend positiv sind die teils recht großen Laubbäume, die in den Vorgärten der älteren Gebäude gepflanzt wurden (Nr. 29, 33, 36, 46).
- Störend bzw. sich deutlich vom Laubbaumbestand abhebend sind die vielen Koniferen und großen Nadelbäume (Fichten), die in den Vorgärten der neu errichteten Gebäude vorhanden sind (Nr. 26, 28ff., 52, 62, 64). Bei den sanierten ehemals bäuerlichen Wohnhäusern trifft dies auf die Vorgärten Nr. 57, 58, 69, 71 ebenso zu, jedoch wird die zum Gebäude unpassende Wirkung der Koniferen durch die großkronigen Laubbäume im Straßenraum gemildert.

Köpenicker Straße

- In der Köpenicker Straße sind im Untersuchungsgebiet nur wenige Vorgärten vorhanden. Vorgärten mit Heckengehölzen dominieren hier (Nr. 169, 171). Da sie eher schmal sind, geht von ihnen keine besondere visuelle Wirkung aus. Ein guter Übergang zum angrenzenden Grünzug geht vom Vorgarten Nr. 167 aus, zu dem Laubbäume gehören, mit denen eine Korrespondenz zu den Gehölzen des angrenzenden Freiraums besteht.
- Die private Fläche des Gebäudes Nr. 184 ist als Geschäftsvorbereich mit einem Granitmosaikpflaster gestaltet. Durch das Einbetten von ebenerdigen Pflanzflächen in die Fläche wird eine vorgartenähnliche Fläche gestaltet, die wirkungsvoll zwischen öffentlich und privat genutzten Bereichen vermittelt.

Rückwärtige Bereiche

Entsprechend ihrer Nutzung besitzen die rückwärtigen Grundstücksbereiche sehr unterschiedliche Gestaltungsmerkmale in einem Spektrum von befestigten Stellplatzanlagen bis hin zu parkähnlichen Grünflächen.

Begrünte Bereiche

Die Grundstücke, die mit einer geringen Nutzungsintensität genutzt werden, besitzen rückwärtige Bereiche, die vergleichsweise kräftig begrünt sind. So sind im Untersuchungsgebiet an verschiedenen Bereichen Hausgärten mit folgenden Merkmalen vorhanden:

- Wiesen- und Rasenflächen mit Spielbereichen sowie Laub- und Ziergehölzen (Alt-Rudow 47A und 49),
- Grünflächen mit Wiesenbereichen sowie reichhaltigen Laub- und Ziergehölzen die zu einem parkähnlichen Charakter des Freiraumes beitragen (Alt-Rudow 42/44: Caritas, Prierosser Straße 52),
- Wiesenflächen, bepflanzt mit Obstgehölzen und gegliedert durch Beete und gärtnerisch genutzte Flächen, die deutlich den Charakter von Bauerngärten besitzen (Krokusstraße 79 und 81, Prierosser Straße 50).

Befestigte / begrünte Bereiche

- Die Grundstücke, die von einer höheren Ausnutzung z.B. durch mehrere Mietwohnungen bzw. gewerblich genutzte Einheiten gekennzeichnet sind, besitzen deutlich weniger nutzbaren begrünten Freiraum. Die rückwärtigen Hofbereiche sind hier vor allem durch gepflasterte Zugänge, Zufahrten und Stellplatzanlagen gekennzeichnet (Alt-Rudow 34, 37, Prierosser Straße 29, 38 bis 46, Köpenicker Straße 184). Begrünte Bereiche sind hier nur in geringem Umfang vorhanden, bzw. beschränken sich diese auf Hecken und Wiesenflächen, die vereinzelt mit Gehölzen gestaltet sind (kleine Nadelgehölze).

Fazit

Die Vorgartenbereiche im Untersuchungsgebiet sind zwar zum großen Teil bepflanzt, es geht jedoch nicht in allen Fällen eine befördernde Wirkung auf das Ortsbild von ihnen aus. Die repräsentative Funktion, die sie einst innehatten, erfüllen sie in einem unterschiedlichen Maße.

- Eine deutlich positive Wirkung geht von den Vorgärten der Grundstücke Alt-Rudow 28, 30 und 50 aus. Hier stellen kleinkronige Laubbäume sowie Sträucher, Hecken und Blumenzwiebeln eine Beziehung zum dahinterliegenden kleinen ehemals bäuerlichen Wohnhaus her.
- Das übermäßige Pflanzen von Koniferen (pflegeleichter als Laubgehölze) verhindert eine gestalterische Verbindung zwischen Gebäude, Vorgarten und Einfriedung (z.B. Alt-Rudow 48, Prierosser Straße 71).
- Aufgrund der zurückhaltenden Bepflanzung der Vorgärten bleiben die Fassaden der Gebäude zum Straßenraum hin dominierend. Die Einfriedungen werden stärker als abgrenzendes Element wahrgenommen (Prierosser Straße 34, Krokusstraße 92, Köpenicker Straße 180).

Die rückwärtigen Bereiche sind in Abhängigkeit der Nutzungsintensität gestaltet. Die meisten Wohngrundstücke besitzen begrünte Flächen, zu denen Wiesenbereiche, Ziergehölze aber auch große Laubbäume gehören, vereinzelt sind auch Nadelbäume vorhanden (Alt-Rudow 42/44, 52, Prierosser Straße 52). Die Gestaltung als begrünte Freifläche wird durch befestigte Zufahrten zu den weiter im Innenbereich liegenden Wohngrundstücken eingeschränkt.

Bei den gewerblich oder teilgewerblich genutzten Grundstücken besitzen Zufahrten, Zugänge und Stellplatzanlagen einen großen Flächenanteil. Dies betrifft besonders die Grundstücke im Bereich der Straße Alt-Rudow sowie der Krokusstraße.

Es besteht kaum eine gestalterische Einheit bzw. Korrespondenz zwischen Vorgarten, Zufahrts- und Hofbereichen und rückwärtigen Freiräumen. Z.B. besitzen Gebäude mit gut gestalteten Vorgärten dennoch Hofräume bzw. Grundstücksbereiche, die mit Beton oder mit Betonpflaster befestigt sind (Alt-Rudow 32, Prierosser Straße 34).

Hofbefestigungen

Zu den besonderen Merkmalen der Grundstücksgestaltung im Untersuchungsgebiet gehört die Befestigung von Hofflächen ehemals bäuerlicher Hofanlagen mit Granitpflaster. Dies betrifft folgende Grundstücke:

- Alt-Rudow 59 (Dorfkrug),
- Alt-Rudow 30 und 50,
- Prierosser Straße 50,
- Köpenicker Straße 180.

Das hier noch vorhandene Granitpflaster war das für märkische Hofanlagen übliche Befestigungsmaterial und ist im Zuge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der damit einhergehenden Nutzungsänderung und Umgestaltung entfernt und durch komfortablere Materialien wie Beton und Asphalt ersetzt worden.

Diese Hofanlagen besitzen damit neben ihren ohnehin prägenden baulichen Anlagen eine hochwertige Gestaltung der Grundstücksbereiche, die in Korrespondenz mit weiteren Merkmalen (Köpenicker Straße 180 – Einfriedung, Prierosser Straße 50 – Bauerngarten) zur Besonderheit des Untersuchungsgebietes beitragen.

2.3.7 Bebauung

Denkmale²⁴

Folgende Einzeldenkmale, die in der Denkmalliste von Berlin (Stand 28.09.1995) enthalten sind, befinden sich im Bearbeitungsgebiet (vgl. Lageplan S. 87):

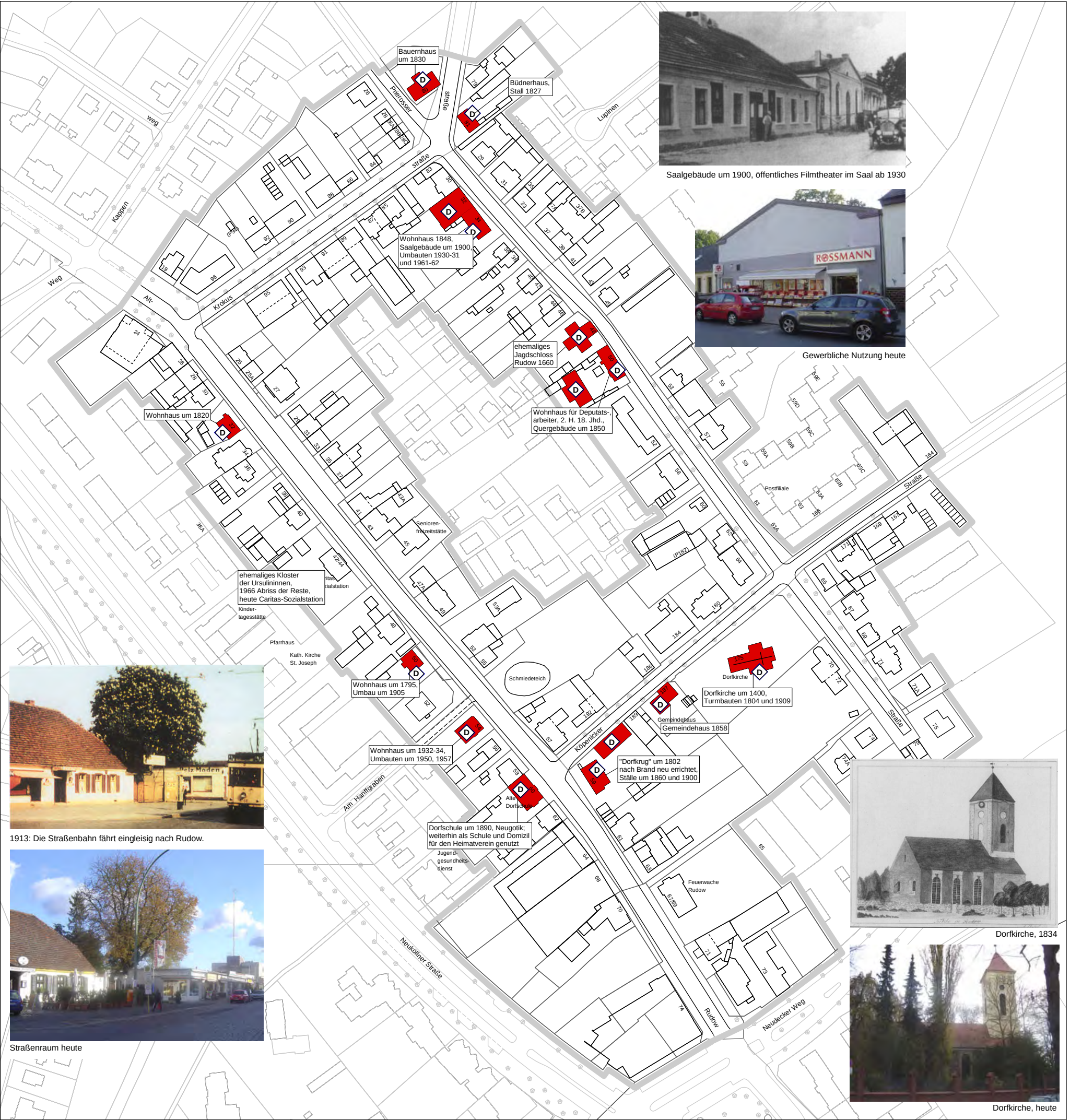
- Alt-Rudow 32, Wohnhaus um 1820
- Alt-Rudow 50, Wohnhaus um 1795, Umbau um 1905
- Alt-Rudow 54, Wohnhaus 1932-34, Umbauten 1950, 1957
- Alt-Rudow 59, Dorfkrug um 1800; Köpenicker Straße 189, Ställe um 1860 und um 1900
- Alt-Rudow 60, Schule um 1890
- Köpenicker Straße 175, Dorfkirche um 1400, Turmbauten 1804 und 1909
- Köpenicker Straße 187, Gemeindehaus 1858
- Krokusstraße 80, Prierosser Straße, Bauernhaus um 1830
- Krokusstraße 81, Prierosser Straße, Büdnerhaus, Stall 1827
- Prierosser Straße 34, Wohnhaus 1848, Saalgebäude um 1900, Umbauten 1930-31, 1962-63
- Prierosser Straße 48, Jagdschloss Rudow 1660
- Prierosser Straße 50, Wohnhaus für Deputatsarbeiter. 2. Hälfte 18. Jahrhundert, Quergebäude um 1850.

Bewertung

Von vielen Baudenkmalen geht eine starke Prägung für das Gebiet aus. Besonders betrifft das die kommunalen Bauten (Kirche, Gemeindehaus und Alte Dorfschule).

Aber auch die im Gebiet verteilt errichteten Wohnhäuser sind für den dörflichen Charakter von Alt-Rudow sehr wichtig. Sie tragen maßgeblich zur Wahrnehmung des Gebietes als eigenständiger Siedlungsraum bei (betrifft vor allem Alt-Rudow Nr. 32, 50, 59, Krokusstraße 80, Prierosser Straße 34).

²⁴ Quelle: Berlin-Neukölln, seine Geschichte und Denkmale, Rudow. Herausgeber: Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, 2. Auflage, 2002.



LEGENDE

- Untersuchungsgebiet
- Baudenkmal / Einzeldenkmal

BAUDENKMALE



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

Baualter

In Korrespondenz zu den Gebäudetypen gibt die Untersuchung des Baualters wichtige Aufschlüsse über den Ursprung und Merkmale vieler Gebäude. Zur Bewertung des Baualters werden Baualtersgruppen gebildet, die sich an den vorliegenden Karten zum Ortskern Rudow (vgl. S. 33 ff.) orientieren²⁵. Maßgebend bei der Bewertung ist der heute vorgefundene Charakter des Gebäudes²⁶. In der nachfolgenden Tabelle sind die ermittelten Baualterszahlen in einer Übersicht zusammengefasst:

Baualtersgruppe	Zahl der Hauptgebäude		Zahl der Nebengebäude	
	absolut	in [%]	absolut	in [%]
bis 1915	51	43	35	52
bis 1933	20	17	5	7
bis 1955	15	13	11	16
bis 1975	12	10	0	0
bis 1989	16	13	7	10
nach 1989	6	5	9	13
	120	100	67	100

Folgendes wird deutlich

Statistisch betrachtet sind etwas weniger als die Hälfte aller im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude bis 1915 errichtet worden. In Addition mit den vorhandenen Hofgebäuden / Nebengebäuden wird dennoch ersichtlich, dass etwa jedes zweite Haus im Untersuchungsgebiet vor 1915 errichtet wurde.

In den darauffolgenden Bauzeitengruppen ergibt sich eine etwa gleichwertige Bautätigkeit.

Nach 1989 erfolgte ein deutlicher Rückgang in der Errichtung von Hauptgebäuden. Hierzu können folgende Gründe ausschlaggebend sein:

- Das Potenzial an freien Bauplätzen ist erschöpft.
- Die Rekonstruktion vorhandener Gebäude wird dem Gebäudeneubau womöglich vorgezogen. Dies mag steuerlich begründet sein, kann aber auch damit zusammenhängen, dass vorhandene Altbauten eine höhere Wertschätzung gegenüber einem Neubau erfahren²⁷.

²⁵ Bei einigen Gebäuden, deren Baualter nicht zweifelsfrei zu ermitteln war, wurde in die Bauakten Einsicht genommen.

²⁶ Beispiel: Die Gebäude Alt-Rudow Nr. 24 und 26 gehören zu einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof (vgl. historische Lagepläne S. 33 ff.). Die heute hier stehenden Gebäude sind nach Umbauten (1986) der vorherigen Gebäude entstanden. Bezogen auf den Charakter der Gebäude wirken sie wie Neubauten. Demzufolge sind beide Gebäude der Bauzeitgruppe „bis 1989“ zugeordnet worden.

²⁷ Zugespielt: Die Sanierung eines ansehnlichen alten Hauses wird dem Bau eines möglicherweise „gesichtslosen“ Neubaus vorgezogen.

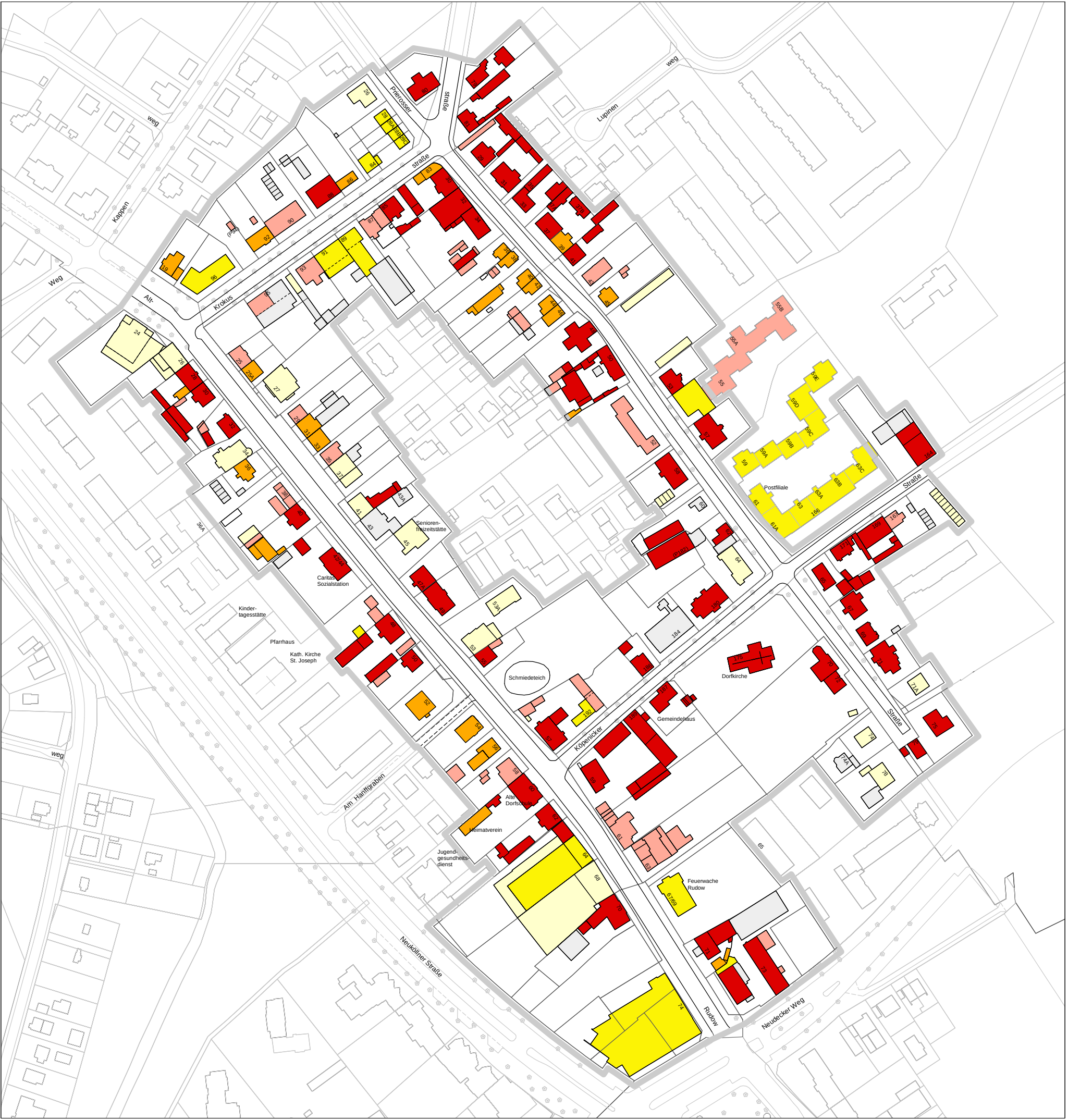
Die Auswertung der Karte 'Baualter' zeigt, dass die im Untersuchungsgebiet errichteten Gebäude mit einem Errichtungszeitraum vor 1915 dominieren und im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt sind. Lediglich in folgenden Abschnitten überwiegen Gebäude anderen Baualters:

- Krokusstraße: Hier setzte die Bebauung erst nach 1933 ein (vgl. historische Karten S. 33 ff.).
- Alt-Rudow, nordwestlicher und südwestlicher Bereich: Nach Abriss und Neubau dominieren jetzt Gebäude das Ortsbild, die nach 1975 errichtet wurden (Nr. 24-26, 68, 74).
- Alt-Rudow, östlicher Abschnitt südlich der Krokusstraße: Hier erfolgte die bauliche Entwicklung erst nach 1920 (analog zur gegenüberliegenden Bebauung der Prierosser Straße, vgl. historische Karten S. 33 ff.).
- Die Grundstücksbereiche Prierosser Straße 55, 55A-B sowie Prierosser Straße 59, 59A-B, 61 sowie 61A und Köpenicker Straße 63, 63 A-C (ehemaliges Rittergut und ehemalige Schäferei) gehören nicht zum Untersuchungsgebiet. Diese Neubauten ragen jedoch in die bauliche Abfolge der Prierosser Straße hinein und unterbrechen damit den Zusammenhang von Gebäuden, deren Errichtungszeitraum vor 1915 liegt. Sie sind als Neubauten im Untersuchungsgebiet präsent.

Fazit

Bezüglich des Baualters der im Untersuchungsgebiet errichteten Gebäude zeigt sich folgende Kontinuität:

- Gebäude, die vor 1915 errichtet wurden, dominieren und sind im Gebiet bis auf wenige Ausnahmen gleichmäßig verteilt. Die Präsenz der Gebäude dieses Baualters ist deshalb bemerkenswert, weil sich innerhalb der vergangenen Jahrzehnte ein Nutzungswandel von der landwirtschaftlichen Prägung des Untersuchungsgebietes hin zu einem urbanen Ortsteilzentrum vollzogen hat.
- Brüche im Ortsbild als Folge von Abriss und Neubautätigkeit sind im Bereich von Alt-Rudow 64 und 74 zu erkennen, weil die errichteten Gebäude die Kleinteiligkeit der Bebauung durch ihre äußeren Abmessungen sowie ihre Gestaltungsmerkmale unterbrechen.
- Im Bereich der Krokusstraße gibt es zwar weniger Gebäude des Errichtungszeitraumes bis 1915. Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Baustruktur ergeben sich hier keine Brüche im Ortsbild.



LEGENDE

Gebäude errichtet:

- bis 1915
- bis 1933
- bis 1955
- bis 1975
- bis 1989
- nach 1989

BAUALTER



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

Gebäudekategorien und -gruppen

Die Vielfalt der Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet erfordert das Zusammenfassen vergleichbarer Gebäude zu Gruppen bzw. zu weiterführenden Kategorien, um nachfolgend ihre Merkmale generalisierend beschreiben und Empfehlungen zur weiteren Gestaltung geben zu können.

Das Untersuchungsgebiet hat sich von der dörflichen Ansiedlung mit deutlich ländlicher Struktur zu einem Ortsteilzentrum entwickelt, dass heute eine vielfältige Nutzungsstruktur aufweist. Dieser Nutzungswandel zeigt sich auch in der Struktur sowie dem Erscheinungsbild der Gebäude, die heute ebenso vielfältig sind. Dieser Wandel ist Ausdruck einer Normalität. Es ist völlig klar, dass die Entwicklung einer dörflichen Ansiedlung zu einem randstädtischen Ortsteilzentrum einer Metropole gravierende Veränderungen bezogen auf Stadtgestalt und Ortsbild nach sich ziehen. Dennoch gibt es vor allem bei vielen Wohngebäuden übereinstimmende Merkmale bezogen auf die ehemalige und heutige Nutzung sowie deren ursprüngliche und heutige Gestaltung.

Gebäudekategorien werden nach Bauetappen gebildet, die sich an gestalterischen Merkmalen orientieren. Gebäude mit ihren stadtstrukturellen und gestalterischen Merkmalen können bestimmten zeitlichen Epochen zugeordnet werden, die bezogen auf die Gebäudegestaltung übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Ehemals bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser, vgl. Abschn. 1.3 S. 14 ff.)

Ernhäuser gehören als Wohnhäuser zum märkischen Bauernhof. Diese Hofanlagen werden zumeist durch freistehende Wohn- und Nebengebäude gebildet. Das Ernhaus besitzt folgende Merkmale²⁸:

- Wohnhaus mit Bezug zu einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlage, errichtet zwischen 1840 und 1910,
- Traufständiges Gebäude mit 1 oder 2 Vollgeschossen, Sockel- und Drempelbereich sowie einem Satteldach,
- Wand-Loch-Fassade mit stehenden Fensteröffnungen, Fenster mit Sprossung, repräsentativem Eingang zur Straße, Wirtschaftseingang vom Hof,
- Spätklassizistische bzw. eklektizistische Verzierungen der Fassade.

Kleine Wohnhäuser (Ernhäuser)

Unter dem Begriff Kleine Ernhäuser sind die folgenden Gebäude zusammengefasst, die deutlich die o.g. Merkmale aufweisen, jedoch bezogen auf ihre Außenmaße und ihre Zahl der Vollgeschosse als Kleinhäuser wahrgenommen werden.

- Alt-Rudow 30, 32*, 50,
- Krokusstraße 79, 81*,
- Prierosser Straße 29, 33,
- Köpenicker Straße 171.

(* = Büdnerhaus)

²⁸ Ausnahmsweise sind im Lageplan „Gebäudekategorien“ Gebäude als Wohnhäuser dieses Typs dargestellt, obwohl sie, genau genommen, nicht die Merkmale von Ernhäusern aufweisen (das Gebäude Prierosser Straße 50 ist eine Art „Reihenhaus“ mit Landarbeiterwohnungen, das Gebäude Prierosser Straße 79 ist ein Mittelflurhaus). Dennoch erfolgte die Einteilung hier, weil bezogen auf äußere Gestaltungsmerkmale und Gebäudealter eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Zudem sind diese Einzelfälle nicht geeignet, einzelne Gebäudegruppen zu bilden.

Folgende Merkmale sind für diese Gebäude kennzeichnend:

- Kein Kellergeschoss, die Gebäude stehen relativ flach ohne ein hohes Sockelgeschoss auf dem Grundstück,
- 1 Vollgeschoss, Tür und Fensteröffnungen bilden nicht mehr als 5 Achsen aus.

Große Wohnhäuser (Ernhäuser)

Aufgrund ihrer beträchtlichen Außenmaße sowie ihres vergleichsweise großen Bauvolumens werden die im Gebiet vorhandenen übrigen Ernhäuser als große Ernhäuser zusammengefasst. Heute sind hier teilweise gewerbliche Nutzungen vorhanden²⁹. Folgende Merkmale sprechen für diese Einstufung:

- Hoher Gebäudesockel durch Unterkellerung,
- 1 oder 2 Vollgeschosse,
- Breit gelagertes Haus mit mehr als 5 Achsen in der zur Straße zeigenden Fassade,
- Deutlich erkennbare repräsentative Fassadengestaltung (z.B. Stuckverzierungen).

Folgende Gebäude werden als große Wohnhäuser (Ernhäuser) bewertet:

- Alt-Rudow 28, 40, 42/44, 48, 49, 59, 70, 71, 73;
- Krokusstraße 80;
- Prierosser Straße 30, 31, 34, 37, 39, 41, 50 (rückwärtiges Gebäude), 57, 58, 67, 69, 70, 71, 72, 75;
- Köpenicker Straße 180.

Zu diesen Ernhäusern gehören Nebengebäude, die teilweise noch der Typologie ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofanlagen entsprechen. Sofern eine klare Korrespondenz zwischen den hier aufgeführten Ernhäusern und den Nebengebäuden (z.B. ehemalige Stallanlagen oder Scheunen) besteht, sind diese als Nebengebäude gekennzeichnet.

Gründerzeitliche Mietshäuser (mit oder ohne Gewerbeanteil)

Diese Wohngebäude sind mit dem Ziel errichtet worden, Mietwohnungen für verschiedene Ansprüche zu realisieren. Teilweise gehören gewerbliche Nutzungen (Laden, Geschäft) zum Errichtungskonzept. Folgende Merkmale sind für diese Gebäude kennzeichnend:

- Repräsentatives Mietwohnhaus der Gründerzeit, errichtet um 1880 bis etwa 1940,
- Traufständiges Gebäude mit 2 oder 3 Vollgeschossen,
- Wand-Loch-Fassade mit stehenden Fensteröffnungen, Fenster mit Sprossung, Eingang zum Gebäude seitlich von der Giebelseite aus,
- Spätklassizistische bzw. eklektizistische Verzierungen der Fassade,
- In einigen Gebäuden sind in den Erdgeschossbereichen Geschäftsräume vorhanden.

Kleines gründerzeitliches Mietshaus

- Hier sind die Gebäude zusammengefasst, die kleine Außenabmessungen und eine schlichte und zurückhaltende Fassadengestaltung aufweisen. Zum Wohnen genutzte Remisen sowie kleine schmucklose Mietshäuser gehören zu dieser Gebäudegruppe (Alt-Rudow 55, Krokusstraße 81 – seitliche Remise, Prierosser Straße 29 – Remise).

²⁹ Aufgrund seines Errichtungszeitraums sowie der baugestalterischen Merkmale wird das Pfarrhaus in diese Gebäudegruppe eingestuft.

Repräsentatives gründerzeitliches Mietshaus

- In der Gründerzeit errichtete mehrgeschossige großvolumige Mietshäuser mit repräsentativer Fassadengestaltung sind in dieser Gruppe enthalten (Alt-Rudow 47A, 57, 62, 64, Krokusstraße 85, 88, Prierosser Straße 53, Köpenicker Straße 169).

Wohnhäuser mit / ohne Gewerbeanteil von 1920 bis ca. 1938

Hier sind die Gebäude zusammengefasst, die ab ca. 1920 als Wohnhäuser bzw. als Wohn- und Geschäftshaus in Mieteinheiten einzeln oder in Gruppen giebelseitig aneinandergereiht auf dem Grundstück errichtet wurden (u.a. Alt-Rudow 25, 25A, 54, Prierosser Straße 45). Folgende Merkmale sind kennzeichnend:

- 2- geschossige Gebäude, freistehend bzw. gereiht mit seitlichem Grenzabstand zu den benachbarten Gebäuden,
- Zonierung der Geschosse: Erdgeschoss mit Geschäftsräumen (ausgebildet als Ladenzone mit großen Schaufenstern und Auslagen), Obergeschoss dient dem Wohnen,
- Unterschiedliche Gestaltungen der Gebäude je nach Errichtungszeitraum (auch expressionistische Gestaltungselemente an der Fassade sind vorhanden).

Wohnhäuser nach 1950

In dieser Gruppe sind verschiedene Gebäude zusammengefasst, deren alleinige Funktion das Wohnen ist. Bezogen auf die Gebäudemerkmale ist Folgendes kennzeichnend:

- Die Wohngebäude sind freistehend bzw. giebelseitig mit einem Anbau versehen oder als Reihenhaushausgruppe errichtet³⁰.
- Die Gebäude sind als Mietshäuser oder zum Wohnen für Selbstnutzer errichtet.
- Die Gebäude besitzen eine horizontale Gliederung in Sockel- bzw. Kellergeschoss, Erd- und Obergeschosse und eine Dachzone.
- Es sind 1- und 2-geschossige Gebäude mit Steildach vorhanden; das Dach ist teilweise ausgebaut.
- Die Fassade ist weitgehend glatt als Putzfassade gestaltet. Einige Gebäude besitzen eine auffallende farbliche Gestaltung (Prierosser Straße 64). Lediglich das Gebäude Alt-Rudow 27 ist durch Vor- und Rücksprünge der Fassade sowie durch einen Wechsel von Wand- und Loggienflächen gegliedert.
- Die Fassade besitzt keine weiteren Gliederungsmerkmale oder Verzierungen, sie ist als Wand-Loch-Fassade mit Fenstern in rechteckigem oder liegendem Format gestaltet.
- Die Fenster sind sprossenlos bzw. nur durch Längssprossen gegliedert.
- Parkdecks im Kellergeschoss sowie Zufahrten zu Tiefgaragen wirken störend, sie durchbrechen die ansonsten durchgehend ebenerdig vorhandenen Vorgartenbereiche (Prierosser Straße 52, 55, 71A).

³⁰ Die Zusammenfassung der scheinbar differenziert aussehenden Wohngebäude resultiert aus den Gestaltungsmerkmalen der Gebäude, die vergleichbar sind. Unterschiede, bezogen auf die stadtstrukturellen Merkmale sind im Einzelfall vorhanden, überwiegen jedoch nicht. Beispiel: Aufgrund der sehr schmalen Parzellenbreiten der Reihenhäuser Prierosser Straße 28 A bis C ist die Frontbreite dieser Gebäudegruppe (ca. 24 Meter breit) als Ganzes geringer, als die Frontbreite des Gebäudes Prierosser Straße 52 (ca. 40 Meter breit). Das Merkmal des einzelnen Reihenhauses tritt daher gegenüber dem Merkmal der Baukörperlänge zurück.

Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950

Gebäude, deren Nutzung zum Wohnen sowie geschäftlichen Zwecken dienen, werden in dieser Gruppe zusammengefasst. Für diese Gebäude sind folgende Merkmale kennzeichnend:

- Die Gebäude sind freistehend bzw. giebelseitig mit einem Anbau versehen oder als Hausgruppe (Krokusstraße 89 bis 93) errichtet.
- Die Gebäude sind als Mietshäuser konzipiert.
- Die Gebäude besitzen eine horizontale Gliederung in Sockel- bzw. Kellergeschoss, Erd- und Obergeschosse und eine Dachzone, die zum Teil ausgebaut ist.
- Das Erdgeschoss ist erkennbar als gewerblich genutzt gestaltet: Großflächige Schaufenster sowie Werbeanlagen verdeutlichen nachhaltig den gewerblichen Charakter. Vereinzelt sind in den Obergeschossen weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden, auf die durch Werbeanlagen hingewiesen wird.
- Die Fassade ist weitgehend glatt als Putzfassade gestaltet (Ausnahmen sind Gebäude Alt-Rudow 24 in Klinkern und 34/36 mit expressiver Gestaltung durch auffälligen Erker).
- Die Fassade besitzt keine weiteren Gliederungsmerkmale oder Verzierungen, neben Wand-Loch-Fassaden mit Fenstern in rechteckigem oder liegendem Format sind auch Fensterbänder vorhanden (Alt-Rudow 34/36).
- Die Fenster sind sprossenlos bzw. nur durch Längssprossen gegliedert.

Geschäftshäuser nach 1950

In dieser Gruppe werden die Gebäude zusammengefasst, deren Errichtung allein geschäftlichen Zwecken dient (Handel, Erbringen von Dienstleistungen, Handwerksbetrieb etc.). Unterschieden wird nach der Größe des Gebäudes in große und kleine Geschäftshäuser.

Folgende Merkmale sind für große Geschäftshäuser kennzeichnend:

- Dominierend sind die Außenmaße von ca. 30 Metern und mehr (Alt-Rudow 64, 68 und 74) mit denen sich die Geschäftshäuser von den übrigen Gebäuden, die eine geringere Gebäudebreite besitzen, im Gebiet unterscheiden.
- Die Geschäftshäuser Alt-Rudow 64 und 68 besitzen 2 Vollgeschosse, die mit Schaufenstern im Erdgeschoss und großflächigen Fenstern im Obergeschoss gestaltet sind.
- Beide Gebäude besitzen eine Dachzone, die im Gebäude Nr. 66 durch einen Zwerchgiebel und großflächige Gaupen unterbrochen sind.
- Die Gebäude Alt-Rudow 66 und 68 sind auffallend vertikal gegliedert: Pilaster (Nr. 66) und Gebäudevor- und Rücksprünge (Nr. 68), markiert durch Klinkerpfeiler, tragen zu einer kleinteiligen Wirkung der breit gelagerten Fassade bei.
- Das Gebäude Alt-Rudow 74 besitzt eine sehr schlichte kastenförmige Form. Lediglich durch die Schaufensterzone des Supermarktes wird eine horizontale Gliederung erreicht.

Das Gebäude Krokusstraße 96 wird aufgrund seiner Frontlänge von ca. 30 Metern auch als großes Geschäftshaus bewertet, obwohl es lediglich 1 Vollgeschoss besitzt.

FOTOSEITE: GEBÄUDEKATEGORIEN (1)



Großes Ernhaus, Büdnerhaus um 1830, mit Restaurantbetrieb, Krokusstraße 80



Großes gründerzeitliches Wohnhaus (Ernhaus), Köpenicker Straße 180



Kleines Ernhaus, um 1820, Alt-Rudow 32



Kleines Ernhaus, um 1795, Alt-Rudow 50



Repräsentatives, gründerzeitliches Mietshaus, 2-geschossig, Prierosser Straße 53



Großes, gründerzeitliches Mietshaus, 3-geschossig, um 1910, Alt-Rudow 57



Gründerzeitliches kleines Mietshaus mit Gewerbeanteil, Alt-Rudow 55



2-geschossiges Wohngebäude, Seitenflügel um 1900, Krokusstraße 81

FOTOSEITE: GEBÄUDEKATEGORIEN (2)



Freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus, nach 1920 erbaut, Prierosser Straße 45



Freistehendes expressionistisch gestaltetes Wohn- und Geschäftshaus, 1932-34, Alt-Rudow 54



2-geschossiges Mietwohnhaus, um 1930, Krokusstraße 92



3-geschossiges Mietwohnhaus mit Gewerbeanteil, um 1930, Krokusstraße 87



Großes Einfamilienhaus, erbaut nach 1975, Prierosser Straße 26



Wohnhaus nach 1950, zweigeschossig, Köpenicker Straße 167



2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, um 1980 errichtet, Alt-Rudow 41



Großes Geschäftshaus, errichtet um 1980, Alt-Rudow 68



LEGENDE

Ehemals bäuerliches Wohnhaus

- Wohnhaus
- Hof- / Nebengebäude

Gründerzeitliches Mietshaus mit/ohne Gewerbeanteil

- Wohnhaus
- Hof- / Nebengebäude

Gebäude von 1920 bis 1938 mit/ohne Gewerbeanteil

- Wohnhaus
- Hof- / Nebengebäude

Wohnhäuser nach 1950

- Wohnhaus

Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950

- Wohn- und Geschäftshaus

Geschäftshäuser nach 1950

- Geschäftshaus

Sonstige

- Sonstige Gebäude
- Sonstige Nebengebäude

GEBÄUDEKATEGORIEN



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**

BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

Bei den kleinen Geschäftshäusern wird wie folgt unterschieden:

1. Geschäftshaus als Anbau an ein vorhandenes Gebäude,
2. Geschäftshaus als eigenständiges Gebäude, dass entweder allein errichtet ist oder in einer Gruppe mit weiteren kleinen Geschäftshäusern städtebauliches Gewicht im Gebiet erreicht.

Nachfolgend werden die Gebäude der Gruppe (2) untersucht, bzw. lediglich die Anbauten, die aufgrund ihrer Gestaltung nicht als Anbauten wahrgenommen werden.

Die kleinen Geschäftshäuser besitzen folgende Merkmale:

- Die Gebäude besitzen eine Art Kastenform. Sie bestehen lediglich aus einem Erdgeschoss. Weitere horizontale Gliederungselemente wie Sockelgeschoss, Drempe- oder Dachzone o.ä. sind nicht vorhanden.
- Sie besitzen geringe Gebäudeaußenmaße, was besonders an der Straßenfrontlänge des Gebäudes deutlich wird, die teilweise nur 3 Meter beträgt.
- Die Gebäude besitzen ein Flachdach.
- Die Fassadengestaltung wird geprägt durch großflächige Schaufenster.
- Eine gewisse horizontale Gliederung im Sinne eines oberen Gebäudeabschlusses wird durch die großflächigen Werbeanlagen erreicht.

Folgende Gebäude werden als kleine Geschäftshäuser bewertet:

- Alt-Rudow 38, 48 (seitliches Gebäude), 57 (seitliches Gebäude), 61, 63,
- Prierosser Straße 33/35 (Remisen), 60.

Aufgrund ihrer Reihung und ihrer ähnlichen Merkmale werden die Gebäude Alt-Rudow 61 und 63 deutlich als im Gebiet verankertes Ensemble wahrgenommen. Dies betrifft ebenso das einzeln stehende Gebäude Alt-Rudow 48 (Likörfabrik und Weingroßhandel Lange).

Das Haus Prierosser Straße 60 besitzt dagegen deutlich den Charakter eines temporär errichteten Gebäudes und wirkt störend³¹. Die kleinen gewerblich genutzten Gebäude auf dem Grundstück Alt-Rudow 57 (angrenzend an den Schmiedeteich) wirken ebenso aufgrund ihrer geringen Außenmaße und des Flachdaches störend.

Hinweis zur Kategorie „Geschäftshäuser nach 1950“

In der Karte auf S. 101 „Gebäudekategorien“ sind folgende Gebäude als „Geschäftshäuser nach 1950“ dargestellt, obwohl dies zum Widerspruch ihres Baualters besteht (vgl. Karte S. 91):

- Alt-Rudow 61, 63
- Köpenicker Straße 164
- Prierosser Straße 32

Aus Gründen der Planlesbarkeit ist auf eine weitere Differenzierung der Gebäude an dieser Stelle verzichtet worden. Bezogen auf die Nutzungsart handelt es sich um reine Geschäftshäuser, was die Einstufung in die Kategorie „Geschäftshaus“ rechtfertigt. In Bezug auf das Baualter dieser 3 Gebäude wurde keine weitere Gebäudekategorie in der Karte aufgenommen. Maßgebend für das Baualter ist hier die Karte (S. 91) sowie die Angabe im Gebäudekataster.

³¹ Dieser Eindruck wird auch durch Bauweise des Gebäudes hervorgerufen. Es handelt sich um einen aufgestellten Container, der gegenwärtig als gastronomische Einrichtung genutzt wird.

Bauzustand

Im Untersuchungsgebiet sind alle Gebäude (soweit sie von der Straße auf den Grundstücken einsehbar sind) in einem überwiegend guten Bauzustand. Da sämtliche Gebäude genutzt werden und somit auch ein Mindestmaß an Bauerhaltung vorhanden ist, gibt es kein Gebäude, dessen Bauzustand so schlecht ist, dass ein Gebäudeabriss zu erwarten bzw. aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen ist.

Zudem erfolgten durch die privaten Eigentümer häufig Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, so dass nur vereinzelt folgender Sanierungsbedarf vorhanden ist.

Aus der Karte Baualter (S. 91) wird ersichtlich, dass mehrfach durch Gebäudeneubau in der jüngeren Vergangenheit offenbar Gebäude mit schlechtem Bauzustand abgerissen und durch neue ersetzt wurden (Alt-Rudow 27, 41/43). Offenbar besitzt der Ortskern Rudow genügend Anziehungskraft für Wohn- oder Geschäftsnutzungen.

Alt-Rudow

Nr. 29 Reihenhendhaus, errichtet zwischen 1933 und 1955, erkennbar ist der Sanierungsrückstand an der Fassade und am Dach.

Nr. 59 Dorfkrug, für das große Gebäude (Nutzung: Gaststätte und Wohnung) besteht Sanierungsbedarf für das Dach, die Fassade und auch die Fenster.

Prierosser Straße

Nr. 50 Wohnhaus (Baudenkmal), für das Gebäude wird Sanierungsbedarf bezogen auf Dach, Fassade und Fenster vermutet.

Das Jagdschloss Rudow (Nr. 48) besitzt Sanierungsrückstand. Dach, Fassade und Fenster wirken sanierungs- und gestaltungsbedürftig.

Köpenicker Straße

Nr. 189, das Gebäude scheint als Garage mit seitlicher Zufahrt genutzt zu werden. Die Fenster zur Köpenicker Straße sind vermauert. Die Fassade besitzt Sanierungsbedarf.

Gestaltungsmängel

Die Kleinteiligkeit sowie die vielzähligen Einzeleigentümer der Gebäude haben dazu beigetragen, dass bei Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie Gebäudeumbauten und Modernisierungen vielfältig individuelle Gestaltungsvorstellungen umgesetzt wurden, die zwar zumeist, aber nicht immer zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Grundstücke und der Gebäude beigetragen haben. Folgende Gestaltungsmängel sind häufig zu erkennen:

Gebäude – Baukörper

Die Baukörper der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Hofanlagen sind nicht durch Anbauten wie Garagen, Loggien, Veranden oder ähnliches beeinträchtigt. Auch Aufbauten, die den Dachzonenbereich verändern, sind nicht vorzufinden. Typisch sind folgende Verfremdungen an den Baukörpern:

- Anbauten von Kiosken in der Straße Alt-Rudow; an Hauptgebäuden mit guter Lage sind kleine Flachbauten angefügt, die gewerblich genutzt werden (z.B. Imbiss am Gebäude Alt-Rudow 73, Zeitungskiosk an Alt-Rudow 59 – Baudenkmal Dorfkrug). Diese Anbauten wirken aufgrund ihrer mangelnden Gestaltung störend. Verwendete Baustoffe sowie teilweise aufdringliche Werbung beeinträchtigen das Ortsbild.

Insgesamt sind Anbauten, die straßenseitig an die Gebäude angefügt werden, die Ausnahme. Aufgrund der zur Straßenseite schmal geschnittenen Grundstücke und der vorhandenen Gebäude fehlt hierzu der Platz. Dagegen sind mehrfach Anbauten sowie Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet worden (vgl. Karte Baualter S. 91).

Tiefgaragen

Tiefgaragen oder Parkdecks unterhalb des Straßenniveaus gehören nicht zur Typik der Stadtgestalt und des Ortsbildes im Untersuchungsgebiet. Sie sind auch nur in der Prierosser Straße Nr. 52 und 71A vorhanden.

Tiefgaragen und Parkdecks wirken störend, sie durchbrechen mit ihrem Niveauunterschied die für das Gebiet typischen regelmäßig angelegten Vorgartenbereiche.

Fassade / Fenster

Ehemals bäuerliche Wohnhäuser und gründerzeitliche Mietswohnhäuser

- Negativ fällt auf, dass die Gestaltung der Gebäude durch bauliche Veränderungen oft nicht mehr den originalen Vorgaben entspricht. Stuck ist entfernt worden, ersetzt durch einen Glatt- oder Kratzputz. Die Fenster sind zwar noch im stehenden Format erhalten, es fehlen jedoch die Sprossen. Insgesamt geht der Fassade damit die Gliederung und das „Gesicht“ verloren. Durch „Einpacken“ der Gebäude mit wärmeisolierenden Baustoffen werden vereinzelt Gebäude völlig verfremdet (z.B. Alt-Rudow 30, 40, 48, 57, Krokusstraße 85, 88, Prierosser Straße 30, 58).
- Auffallend ist, dass an einigen ehemals bäuerlichen Wohnhäusern die Eingangsbereiche verändert wurden (Prierosser Straße Nr. 30, 58, 69). Die ehemals zur Straßenseite gelegenen repräsentativen Hauseingänge sind zugemauert und in die Reihung der Fenster aufgenommen worden.

Wohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser von 1920 bis ca. 1938

- Bei diesen Gebäuden sind aufgrund des noch jungen Baualters keine wesentlichen Gestaltungsmängel vorhanden. Vereinzelt fällt auf, dass an einigen Gebäuden die Fenster keine Sprossung besitzen (Alt-Rudow 56, Krokusstraße 90).

Gebäude nach 1950

Einer Bewertung von Gestaltungsmängeln dieser Gebäude ist von vornherein schwierig, da sich die Gebäude bezogen auf ihre äußeren Erscheinungsmerkmale ohnehin nur bedingt in das Ortsbild des Untersuchungsgebietes einfügen. Gestaltungsmängel beziehen sich auf folgende Bereiche:

Dachgestaltung

- Aufbrechen der Dachflächen durch übermäßige Gestaltung mit Dachgaupen bzw. Zwerchgiebel (Alt-Rudow 34/36, Alt-Rudow 41, 43)

Fassadengestaltung:

- Aufbrechen der im Gebiet üblichen Wand-Loch-Fassade mit stehenden Öffnungsformaten durch Einsatz von liegenden Öffnungsformaten oder Fensterbändern (Alt-Rudow 34, Köpenicker Straße 167); bei Einbau neuer Fenster erfolgt Verzicht auf Sprossung.
- Einsatz von ortsuntypischen Baustoffen: Anstelle von Putz- oder Klinkerfassaden werden Verkleidungen in Kunststoff (z.B. Eternit, Prierosser Straße 26, Supermarkt Alt-Rudow 74) oder poliertem Natur- oder Werkstein ausgeführt (z.B. Erdgeschossbereich Alt-Rudow 34 und 43).

3. Schutzgüter der Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow

Im Ergebnis der Bewertungen wird dargestellt, welche Güter durch den Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB vor Beeinträchtigungen geschützt werden sollen. Dies sind die sogenannten nachfolgend dargestellten „Schutzgüter“ der Erhaltungsverordnung:

3.1 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 Kruges 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 Untersuchungsgebietes deutliche Bezüge zu den historischen Parzellengrenzen aufweist.

Die heute vorhandene Nutzungsvielfalt korrespondiert mit der Kleinteiligkeit der Baustrukturen und bedingen sich.

Die Stadtgestalt des Ortskerns Rudow sollte erhalten bleiben.

3.1.1 Stadtgrundriss

- Ortsgrundriss in sogenannter H-Form mit 2 senkrecht verlaufenen Schenkeln (Alt-Rudow und Prierosser Straße) und einem Querbalken (Köpenicker Straße, die Krokusstraße wurde als ergänzende Erschließungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt angelegt),
- eindeutige Abgrenzung des Gebietes Ortskern Alt-Rudow nach außen,
- klare Hierarchie bei den Erschließungsstraßen:

Hauptsammelstraße	Alt-Rudow,
Erschließungsstraße	Köpenicker Straße,
Anliegerstraße	Prierosser Straße, Krokusstraße,
- 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.

3.1.2 Bebauungsstruktur

- 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,
- Grundstücke mit relativ geringer Überbauung, knapp 80% aller Grundstücke besitzen eine Überbauung von bis zu 40%,
- Konzentration von Handels- und anderen gewerblichen Nutzungen in den Straßen Alt-Rudow und Krokusstraße,
- Abweichung bilden Grundstücke Alt-Rudow 64/68 und 74 mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihrer großformatigen Grundflächen erheblich von der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur abweichen und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet sind.

3.1.3 Freiraumstruktur

Die Freiraumstruktur 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 Freiraumstruktur des Ortskerns Rudow werden folgende Freiraumtypen bewertet:

- Öffentliche Grünfläche um den Schmiedeteich,
- Halböffentliche Freifläche um die Dorfkirche,
- Private Vorgartenbereiche,
- Von Bebauung freigehaltene rückwärtige Gartenflächen (ländlich geprägter Nutzgarten, Hausgarten),
- Hofflächen ehemaliger Bauernhöfe.

3.2 Ortsbild

Das Ortsbild ist die überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Ansicht eines Ortes, Ortsteiles, Straßenzuges usw. 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 Untersuchungsgebietes Ortskern Rudow wird vor allem durch die Kleinteiligkeit der Bebauung sowie der 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.

3.2.1 Straßenräume

Gleiche Gliederung und räumliche Aufteilung der Straßenräume mit angrenzenden bebauten Grundstücken, beidseitig angelegtem Gehweg;

Unterschiedliche Materialien bei Straßen- und Gehwegbelägen:

- Pflasterbelag in den Straßen Alt-Rudow und der Prierosser Straße (Abschnitt südlich der Köpenicker Straße),
- Asphaltbelag im übrigen Abschnitt der Prierosser Straße, der Krokusstraße und der Köpenicker Straße,
- Mosaikpflaster (Granit, Bernburger Mosaik), Betonplatten im Diagonalverband, unbefestigte Ober- und Unterstreifen in den Straßen Alt-Rudow, Krokusstraße, Prierosser Straße, Köpenicker Straße.

Prägend sind insbesondere folgende Beläge:

- Großpflaster (Granit, Basalt) in Reihe verlegt (Straße Alt-Rudow),
- Wildpflaster (Granit, Basalt, Abschnitt südlich der Köpenicker Straße),
- Mosaikpflaster (Granit) im Gehwegbereich der Straße Alt-Rudow, der Köpenicker Straße,
- Mosaikpflaster (Bernburger Mosaik) Abschnitt südlich der Köpenicker Straße, mit unbefestigtem Unterstreifen.

Gehölzbestand in der Krokusstraße, der Prierosser Straße (teilweise) und der Köpenicker Straße.

3.2.2 Grundstücksgestaltung

Die den Freiraum prägenden Elemente sind in der nachfolgenden Karte dargestellt (Prägende Bestandteile des Freiraums). Dabei gilt folgendes: Eine bauliche Anlage im Freiraum (z.B. Einfriedung) kann eine Prägung aufweisen. Weitere Elemente im Freiraum können nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen, von denen eine Prägung ausgeht, bewertet werden. So kann z.B. ein Vorgarten aufgrund seiner Gestaltung eine prägende Wirkung (auch für andere Vorgärten) entfalten. Diese Wirkung gewinnt jedoch nur einen erhaltungsrechtlichen Bezug durch die bauliche Anlage, die bewertet wird (vgl. § 172 Abs. 3 BauGB).

Einfriedungen

- Zonierung der Grundstücke in Vorgartenbereich, Gebäude und rückwärtigen Bereich,
- Einfriedungen mit Vorgärten grenzen das Grundstück zur Straße hin ab,
- Gestaltung der Einfriedungen variiert, verschiedene Materialien kommen zum Einsatz (Holz, Metall, Einfriedungen mit Mauersockeln und aufgesetzten Zaunfeldern, Metallgitter- und Maschendrahtzäune).

Als prägend werden insbesondere folgende Einfriedungen bewertet (vgl. Lageplan „Prägende Bestandteile des Freiraums“ S 111):

- Holzlattenzäune (Holzstaketenzäune, senkrecht gestäbt, gespitzt oder gerundet)
- Kunstschmiedeeiserne Zäune (senkrecht gestäbt, verziert),
- senkrecht gestäbte Metallzäune,
- Zäune auf Klinkermauersockel (Holzlattenzäune, kunstschmiedeeiserne Zäune, senkrecht gestäbte Metallzäune).

Hofbefestigungen

Als prägende Hofbefestigungen wird die Befestigung von Hofflächen ehemals bäuerlicher Hofanlagen mit Granitpflaster bewertet (Alt-Rudow 59: Dorfkrug, Alt-Rudow 30 und 50, Prierosser Straße 50, Köpenicker Straße 180).

Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen

- Transparente Gestaltung zwischen den Grundstücken,
- Durchblicke in die überwiegend begrünten rückwärtigen Bereiche.

Visuelle Wahrnehmung der Freiräume

- Formenvielfalt in den privaten Freiräumen bei unterschiedlichem Bestand an prägenden Gehölzen,
- Vorgärten strukturell prägend, jedoch mit unterschiedlicher Bepflanzung,
- Gestaltung der rückwärtigen Bereiche in Abhängigkeit der Nutzung (intensive Bepflanzung dominierend in den ländlich geprägten Gärten/Hausgärten bei Wohngrundstücken), wenig Varianz und Formenvielfalt dagegen bei den (teil)gewerblich genutzten Grundstücken.

3.2.3 Bebauung

- Großer Anteil an Gebäuden im Gebiet (43%), die vor 1915 errichtet wurden, damit hoher Erhaltungsgrad historisch bedeutsamer Gebäude.
- Gleichmäßige Verteilung von erhaltenen ehemals bäuerlichen Wohnhäusern im Gebiet, ergänzt durch gründerzeitliche Mietshäuser.
- Gebäude, die nach 1920 errichtet wurden, wahren die überwiegend kleinteilige Parzellenstruktur.
- Anteil der Neubauten, die nach 1950 errichtet bzw. umgestaltet wurden, beträgt rund 40%, der Anteil an neu errichteten Gebäuden nach 1989 beträgt nur 5%.
- Kleinteiligkeit in der Bebauung ist prägend für das Untersuchungsgebiet.
- Gebäude, die trotz einzelner Reihung als Einzelgebäude gestaltet sind, dominieren das Gebiet.
- Bäuerliche Wohnhäuser mit vereinzelt ergänzenden Merkmalen der Grundstücksgestaltung (Einfriedung, Vorgarten, Hofpflasterung) bilden aufgrund ihrer gleichmäßigen räumlichen Verteilung im Gebiet und ihrer wiederkehrenden und auf die Gründerzeit (Spätklassizismus und Eklektizismus) beschränkten Formenvielfalt das Rückgrat des Untersuchungsgebietes.
- Großvolumige Geschäftshäuser (Alt-Rudow 64, 68 und 74) unterbrechen die Kleinteiligkeit in der Bebauung.



LEGENDE

- Gebäudebestand
- STRASSENRAUM
- Straße mit prägendem Charakter
- Gehweg mit prägendem Charakter
- Prägender Einzelbestandteil (Straßenbaum)
- EINFRIEDUNG / VORGARTEN
- Prägende Einfriedung
- Prägender Vorgarten
- Vorgarten mit städtebaulicher Bedeutung

- ÖFFENTLICHE / HALBÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN
- Freifläche mit Parkcharakter
- PRIVATE FREIFLÄCHEN
- Ländlich geprägter Garten / Obstwiese
- Prägender Hausgarten
- Hausgarten mit städtebaulicher Bedeutung
- Prägende Hoffläche

PRÄGENDE BESTANDTEILE DES FREIRAUMS

M 1:2500 (im Original)

5m

10m

20m

50m

ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER:
STADTLANDPROJEKTE
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

3.2.4 Prägende bauliche Anlagen (einzeln, im Zusammenhang)

Im Ortskern Rudow sind viele Gebäude vorhanden, die mit ihrer städtebaulichen Struktur und ihrer Gestaltung den ursprünglichen Charakter einer dörflichen Ansiedlung widerspiegeln.

Die Gebäude, die die städtebauliche Eigenart des Untersuchungsgebietes ausmachen und damit schützens- und erhaltenswert sind, werden gemäß folgender Definition als prägende bauliche Anlagen bestimmt.

Begriffsbestimmung „prägende bauliche Anlage“

Die Prägung durch eine bauliche Anlage ist gegeben, wenn diese bauliche Anlage einzeln oder im Zusammenhang mit weiteren baulichen Anlagen eine wesentlich gesteigerte Bedeutung für das Ortsbild oder die Stadtgestalt besitzt. Prägende bauliche Anlagen müssen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt oder ihres Ortsbildes im positiven Sinne soviel Ausstrahlungskraft besitzen, dass sie ihrer maßgeblichen Umgebung sozusagen „ihren Stempel“ aufdrücken³².

Prägende bauliche Anlagen im Gebiet „Ortskern Rudow“

Bei der Untersuchung der Prägung durch eine bauliche Anlage wird von folgenden Merkmalen ausgegangen:

- Klarer Siedlungsgrundriss der Dorfanlage durch Straßenraster,
- Konzentration typisch dörflicher Gebäude in der Köpenicker Straße sowie der Straße Alt-Rudow (Dorfkirche, Gemeindehaus, ehemalige Dorfschule),
- Kleinteilige Parzellenstruktur mit Parzellen von überwiegend geringer Frontbreite bedingen die vielfältige und kleinteilige Baustruktur auf den Grundstücken,
- Nutzung der Gebäude erfolgt zum Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.
- Vielfalt des visuellen Erscheinungsbildes durch zum Gebiet gehörende Gebäudetypen mit jeweils wiederkehrenden Gestaltungsmerkmalen.

Diese Merkmale der Stadtgestalt bilden im Untersuchungsgebiet die Grundlage der besonderen Eigenart des Gebietes. Über die Stadtgestalt hinaus unterstützen die vielfältig gestalteten, im Gebiet präsenten Gebäude gleicher Gebäudekategorien die besondere Eigenart des Gebietes.

Daher wird bei der Bewertung eines Gebäudes das Kriterium der stadtgestalterischen Bedeutung als Voraussetzung für seine Prägung eingeschätzt: Ein Gebäude kann nur prägend für seine maßgebliche Umgebung sein, wenn es der Stadtgestalt des Ortskerns Rudow entspricht und darüberhinaus aufgrund seiner äußeren Gestaltungsmerkmale in die umgebende Bebauung strahlt und diese positiv beeinflusst.

³² Aus Bielenberg/Stock, Kommentar zum BauGB.

Bauliche Anlagen, die der Stadtgestalt des Ortskerns Rudow entsprechen und darüberhinaus 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 Anlage bezeichnet“ (vgl. Lageplan „Prägende Gebäude, Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper“, S. 117). Diese Gebäude können einzeln vorhanden sein (Krokusstraße 80), können jedoch auch in einer Gebäudefolge das Untersuchungsgebiet prägen (Prierosser Straße 67, 69, 71). Maßgebend ist jeweils die Ausstrahlung des Gebäudes.

Bauliche Anlagen, die die Kriterien der Stadtgestalt erfüllen (wie offene Bauweise auf der Parzelle, Gliederung der Grundstücke in Vorgarten und Baufeld, geringe Überbauung des Grundstücks u.a.) und ebenso Gestaltungsmerkmale ortstypischer Gebäude (vgl. Abschnitt Gebäudekategorien S. 95 ff) aufweisen, werden als im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen definiert (vgl. Lageplan „Prägende Gebäude, Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper S. 117). Diese Gebäude besitzen nicht die Ausstrahlung der allein prägenden Gebäude, besitzen jedoch Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes, die eine Prägung in einem Zusammenhang mit weiteren baulichen Anlagen herstellen.

Dabei werden jedoch nur solche Gebäudekategorien und -gruppen als „für sich allein prägend“ in Betracht gezogen, die der Eigenart des Ortskerns Rudow als kleinteilig und vielfältig strukturiertes Ortsteilzentrum entsprechen. Ein erst in den letzten Jahren errichtetes Gebäude kann zwar – vorausgesetzt es entspricht der Stadtgestalt des Gebietes – durch sein visuelles Erscheinungsbild seine Umgebung positiv beeinflussen, wird aber nicht als „für sich allein prägend“ für das Untersuchungsgebiet eingeschätzt.

Demnach können folgende Gebäude aus folgenden Gebäudekategorien und -gruppen die Stadtgestalt und das Ortsbild prägen:

- Ehemals bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser),
- Gründerzeitliche Mietshäuser mit / ohne Gewerbeanteil,
- Gebäude von 1920 bis ca. 1938 mit / ohne Gewerbeanteil
- Sonstige (Dorfkirche, Gemeindehaus, Alte Schule; das sind bauliche Anlagen, die keiner Gebäudekategorie angehören).

Nicht jedes Gebäude im Untersuchungsgebiet, das z.B. zur Gebäudekategorie der ehemals bäuerlichen Wohnhäuser angehört, wird als „für sich allein prägendes Gebäude“ definiert. Aufgrund von durch Umbauten oder Sanierungen verloren gegangenen Gestaltungsmerkmalen (z.B. kann der für diese Gebäude typische gründerzeitliche Stuck fehlen, Beispiel Alt-Rudow Nr. 30) besitzen Gebäude nicht die Ausstrahlung durch ihr visuelles Erscheinungsbild, um das Ortsbild ihrer Umgebung besonders positiv zu bestimmen und damit für sich allein zu prägen.

Da im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in Zukunft auch Rückbauten von negativen Veränderungen an den Gebäuden zu erwarten sind (z.B. Wiederaufnahme ursprünglicher Fassadenelemente), kann ein Gebäude von der Bewertungsklasse „im Zusammenhang prägende bauliche Anlage“ zur Bewertungsklasse „für sich allein prägende bauliche Anlage“ wechseln.

3.2.5 Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung

Begriffsbestimmung „bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung“ im Gebiet Ortskern Rudow

Eine bauliche Anlage besitzt eine städtebauliche Bedeutung, wenn sie allein oder mit anderen baulichen Anlagen zur Eigenart des Gebietes beiträgt.

Eine Prägung des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes durch die bauliche Anlage ist nicht erforderlich, jedoch muss sich die bauliche Anlage in das städtebauliche Gefüge einfügen wenn sie eine städtebauliche Bedeutung besitzt; sie muss sozusagen „zum Gebiet hinzu gehören“. Merkmale der Stadtgestalt, die das Untersuchungsgebiet kennzeichnen, müssen demzufolge vorhanden sein (Wohn- oder gewerbliche Nutzung, ortsübliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks, Gebäude mit 1 oder 2 Vollgeschossen, Gliederung des Grundstücks in Vorgartenbereich, bauliche Anlage, Hoffläche mit anschließendem Freiraum und/oder Bebauung). Die bauliche Anlage mit einer städtebaulichen Bedeutung muss das Erscheinungsbild der Umgebung demzufolge nicht notwendigerweise prägen, aber doch im städtebaulichen Sinne mitgestalten³³.

Bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung im Ortskern Rudow

Im Gebiet Ortskern Rudow werden folgende Gebäudekategorien und -gruppen als bauliche Anlage städtebaulicher Bedeutung bewertet, da sie sich in das städtebauliche Gefüge des Untersuchungsgebietes einfügen:

- Gründerzeitliche Mietshäuser mit / ohne Gewerbeanteil,
- Gebäude von 1920 bis ca. 1938 mit / ohne Gewerbeanteil
- Wohnhäuser nach 1950,
- Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950,
- Geschäftshäuser.

Diese Gebäude besitzen ein visuelles Erscheinungsbild, das nicht prägend bezogen auf die Umgebung wirkt. Dennoch weisen sie vereinzelt Merkmale der städtebaulichen Eigenart des Untersuchungsgebietes auf:

Merkmale der Stadtgestalt z.B.:

- Kleinteilige Parzellenstruktur,
- Klare Gliederung der Parzellen in Vorgartenbereich, bebauter Bereich und rückwärtiger begrünter und / oder bebauter Grundstücksbereich,
- Nutzung der baulichen Anlagen zum Wohnen sowie für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie,
- überbaute Grundstücksfläche bis zu 40%,
- Bauliche Anlagen errichtet als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder in Hausgruppen.

³³ Battis, Krautzberger, Löhrr, Kommentar zum BauGB, Verlag C.H. Beck, 1996.

Merkmale des Ortsbildes z.B.:

- Grundstücksgestaltung durch Einfriedung und bepflanzten Vorgarten entspricht der Typik des Ortskerns Rudow,
- in ihrer Gebäudegestaltung besitzen sie für den Ortskern Rudow typische Gestaltungsmerkmale wie Baumaterialien und Farbigkeit, Fassadenaufteilung, Wand/ Öffnungsverhältnis, Steildach, Fensterformate und -gliederung.

Bauliche Anlagen, auf die diese Merkmale zutreffen, gehören zum Ortskern Rudow hinzu und werden als städtebaulich bedeutsam bewertet.

3.2.6 Sonstige bauliche Anlagen

Zum Ortskern Rudow gehören weitere bauliche Anlagen, die nicht als prägend oder mit einer städtebaulichen Bedeutung bewertet werden.

Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung

Bauliche Anlagen, die vereinzelte Merkmale der Stadtgestalt aufweisen und sich bezogen auf ihre visuelle Erscheinung als neutral verhalten, werden als Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung bewertet.

Diese Gebäude stehen z.B. im rückwärtigen Grundstücksbereich, korrespondieren jedoch bezogen auf ihre Art der Nutzung mit den übrigen Gebäuden, die auf der Parzelle errichtet sind. Sie erlangen daher nicht die Wirkung, die von den Gebäuden im vorderen Grundstücksbereich ausgeht. Jedoch ordnen sie sich bezogen auf Gestaltungsmerkmale wie Zahl der Vollgeschosse, Außenmaße, verwendete Baumaterialien in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Fremdkörper

Bauliche Anlagen, die bezogen auf stadtgestalterische Merkmale und ihre visuelle Erscheinung offenkundig keinen Bezug zu den als prägenden herausgestellten Merkmalen der Stadtgestalt und des Ortsbildes aufweisen, werden als Fremdkörper bewertet (vgl. S. 52). Bei diesen Gebäuden ist es offensichtlich, dass sie bezogen z.B. 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.

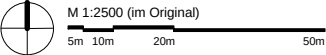
Auch wenn z.B. die Art der Nutzung (z.B. Seniorenfreizeitstätte) gebietstypisch ist (Alt-Rudow Nr. 45), so überwiegen dennoch die negativen Merkmale der baulichen Anlage hinsichtlich der Stadtgestalt und des Ortsbildes (in diesem Fall die Nicht-Beachtung der im Gebiet durch die angrenzenden Gebäude vorgegebenen Bauflucht und die damit verbundene übliche Gliederung des Grundstücks in einen Vorgarten der Breite von 3 bis 5 Meter mit der sich daran anschließenden Bebauung).



LEGENDE

- Für sich allein prägendes Gebäude
- Im Zusammenhang prägendes Gebäude
- Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung
- Fremdkörper
- Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung
- Einzeldenkmal

PRÄGENDE GEBÄUDE, GEBÄUDE
MIT STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG,
FREMDKÖRPER



ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT FÜR PLANEN, BAUORDNUNG UND VERMESSUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG

AUFTRAGNEHMER: **STADTLANDPROJEKTE**
BAUASSESSOR DIPL.-ING. GEORG BALZER
PAPPELALLEE 22, 10437 BERLIN
TEL.: (030) 4405 08 66
FAX: (030) 4405 08 68

DEZEMBER 2006

4. Empfehlungen

Die im folgenden Abschnitt gegebenen Empfehlungen sind als Entscheidungshilfen für die Bauberatung sowie zur Beurteilung von Vorhaben und Maßnahmen, die dem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen, gedacht. Sie haben darüberhinaus empfehlenden Charakter für

- a. Vorhaben, die gem. § 174 BauGB keiner Genehmigungspflicht unterliegen (öffentliche Bedarfsträger, Religionsgemeinschaften, etc.; Verfahren von überörtlicher Bedeutung) bzw.
- b. Maßnahmen, die kein Vorhaben im Sinne von § 172 BauGB darstellen (Straßenraum, öffentliche und private Freiflächen).

Mit den Empfehlungen wird versucht, Lösungen anzubieten, die allgemein für den jeweiligen Themenbereich gelten. Im Einzelfall können jedoch nach Abwägung verschiedener Möglichkeiten auch Alternativen gefunden werden, um z.B. soziale Härten für Grundstücksbesitzer zu vermeiden.

Die Einhaltung der geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, etc.) wird hierdurch nicht berührt.

4.1 Straßenraum und öffentliche Freiflächen

4.1.1 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.

4.1.2 Materialien für Straßen

Straßen Alt-Rudow und Prierosser Straße (Abschnitt südlich der Köpenicker Straße)

Die Straßen Alt-Rudow und Prierosser Straße (südlicher Abschnitt ab Köpenicker Straße) besitzen mit ihrem gepflasterten Belag eine bedeutende Prägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns Rudow. Daher sollte dieser Fahrbahnbelag erhalten bleiben.

Bei einer Sanierung dieser Straßenabschnitte sollte die vorhandene kleinteilige Gestaltung in Form von Pflasterbelägen erhalten bleiben bzw. nach ggf. erforderlichen Tiefbauarbeiten wiederhergestellt werden. 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 Materials wie das Passepflaster wird das Anliegen der kleinteiligen Gestaltung ebenso erzielt. Eine Versiegelung der Fahrbahndecken mit bituminösem Belag / Asphalt soll in diesen Abschnitten unbedingt vermieden werden.

Krokusstraße, Prierosser Straße (Abschnitt nördlich der Köpenicker Straße) und Köpenicker Straße

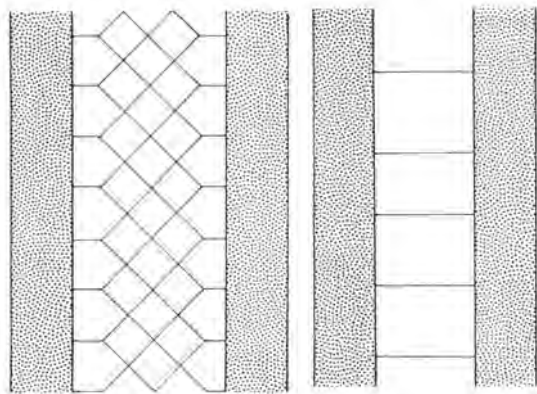
Diese Straßen besitzen gegenwärtig eine Asphaltdecke. Um die Besonderheit des Ortskerns Rudow gegenüber dem umgebenden Stadtraum zu betonen, wird empfohlen, bei möglichen Straßensanierungen langfristig einen Pflasterbelag anstelle der jetzt vorhandenen Asphaltdecke als Fahrbahnbelag vorzusehen. Dies betrifft auch den Abschnitt der Köpenicker Straße, der vom BVG-Linienbus genutzt wird. Durch den Einbau eines passenden Pflasters können mögliche Probleme deutlich minimiert werden (erhöhte Lärmimmission durch Fugen der Pflastersteine).

4.1.3 Materialien für Gehwege

Die Gehwege im Untersuchungsgebiet 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. Zur Gehweggestaltung wird folgendes empfohlen:

- Einheitliche Gliederung der Gehwege im gesamten Ortskern Rudow in Oberstreifen (am Grundstück angrenzender Bereich), Gehbahn und Unterstreifen (angrenzend zur Straße),
- Gehbahn ausgebildet als mittig liegender Diagonalverband von Betonplatten (mit „Bischofsmütze“),
- Ober- und Unterstreifen aus Mosaikpflaster.

In den Bereichen, bei denen aus Platzgründen diese Dreiteilung nicht möglich ist (z.B. Alt-Rudow im Abschnitt zwischen Nr. 41 und 55 bzw. 26 bis 38) kann auf die Gehbahn in Form der diagonal verlegten Betonplatten verzichtet werden, hier ist die Gestaltung nur durch Mosaikpflaster sinnvoll (wie sie gegenwärtig ausgeführt ist).



Regelaufbau für Gehweg: 1. Gehbahn aus diagonal verlegten Betonplatten oder 2. Gehbahn aus Granitplatten; jeweils mit Ober- und Unterstreifen aus Mosaikpflaster.

4.1.4 Bepflanzungen im öffentlichen Freiraum

Straßenraum

Die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume 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 aufgrund der teilweise nur gering dimensionierten Gehwegbereiche nicht genügend Platz für die Bäume vorhanden, was auch die übrigen Straßenbereiche betrifft. Hinzu kommt, dass durch die vielfach vorhandenen Grundstückszufahrten eine regelmäßig angelegte Bepflanzung ohnehin nicht möglich ist.

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. Beton- oder Natursteinpflaster) befestigt werden.

Bei Baumaßnahmen soll gemäß DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) der Stamm durch Einhausung mit Brettern oder Abzäunung geschützt werden. Die Wurzeln sollen fachgerecht geschnitten und wundversorgt werden, das Ausführen eines Wurzelvorhangs ist zu prüfen. Die Baumscheibe soll von Materialablagerungen und dem Befahren mit schweren Fahrzeugen freigehalten werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

4.2 Private Grundstücksflächen

4.2.1 Zusammenlegung und Teilung von Grundstücken

Grundstückszusammenlegungen und –teilungen unterliegen keiner Genehmigungspflicht, müssen aber sowohl den planungsrechtlichen als auch den bauordnungsrechtlichen materiellen Anforderungen entsprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB, §7 Satz 1 BauO Bln). Bei einer gegebenenfalls erforderlichen Befreiung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften sollte Folgendes beachtet werden:

- Die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Grundstücken zum Zweck der Bebauung über die im Gebiet vorhandenen Parzellengrenzen hinaus sollte unterbleiben, da ein wesentliches Merkmal des Gebietes die Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur und der damit verbundenen Bebauung darstellt.
- Abweichungen sind nur dort denkbar, wo bereits im Bestand die ortstypische, überwiegend kleinteilige Grundstücksstruktur beeinträchtigt ist und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Nutzungsintensivierung zur Stärkung des Ortsteilzentrums angestrebt wird (hier: Grundstücke Alt-Rudow 64 / 74, Bebauungsplanentwurf XIV-215b).

Grundstücksteilungen erscheinen aufgrund der schmalen Parzellen mit relativ geringen Grundstücksgrößen sowie der gegenwärtigen Ausnutzung der Baugrundstücke eher unwahrscheinlich.

4.2.2 Gliederung der Grundstücke

Die Gliederung der Grundstücke in

- Vorgarten,
- Bebauung in der straßenseitigen Grundstückshälfte,
- Rückwärtige Grundstücksbereiche, die entweder überbaut oder mit Gärten gestaltet sind,

soll erhalten bleiben.

Wichtig ist, dass diese Grundstücksaufteilung durch Baukörper erreicht wird, die zumindest an einer seitlichen Grundstücksgrenze mit deutlichem seitlichem Abstand zum benachbarten Gebäude errichtet werden. Dieser seitliche Grenzabstand zur benachbarten Bebauung ist wichtig, weil dadurch die Transparenz im Untersuchungsgebiet erhalten bleiben kann.

Auch wenn die Gestaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche im Ortskern Rudow nicht homogen ist, sondern in Abhängigkeit der baulichen Nutzung erfolgt, sind es dennoch freistehende Gebäude, die den jeweiligen Grundstücksbereich gliedern (z.B. Alt-Rudow 40, Prierosser Straße 40).

Empfohlen wird, dass die bisher vorhandene Gliederung durch einzeln stehende Baukörper erhalten bleibt.

Bei Bauvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich sollten daher Gebäude errichtet werden, die eine deutliche Distanz zum vorderen Gebäude besitzen.

4.2.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum

Gestaltungsempfehlungen

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 Klinker-mauerwerk oder Zement/Beton sowie Zaunpfeiler aus Klinker-, Mauerwerk.

Ortsuntypisch sind Maschendrahtzäune, Legizäune³⁴, Jägerzäune, Betonformsteine, Kunststoffzäune oder horizontal verlaufende Bretter – diese Formen der Einfriedung sollen vermieden werden.

Neue Einfriedungen sollten – passend zum Gebäude – entweder aus senkrecht gestäbten Holzlatten oder aus verzinkten Metallgitterzäunen (nach historischem Vorbild) mit / ohne gemauertem Sockel bestehen.

Die Höhe der Einfriedung sollte einen Sichtbezug zwischen Haus und Straße nicht verhindern – sie sollte mindestens 0,70 m, maximal 1,60 m hoch sein. Höhe des Sockels: maximal 40 cm.

Die Toranlage sollte passend zur jeweiligen Art des Zaunes sein – aus Latteholz bzw. kunstschmiede- und schmiedeeisern. Die Höhe sollte maximal 1,80 m betragen.

4.2.4 Einfriedungen zwischen den Parzellen

Gestaltungsempfehlungen

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. Sichtschutzhecken aus dichten und hohen Nadelgehölzen sind jedoch untypisch und sollen nicht gepflanzt werden. Großbäume auf Grundstücksgrenzen sind zulässig und sollten erhalten werden.

Bei erneuerten Einfriedungen sollen jegliche Arten von massiven undurchsichtigen Einfriedungen wie Mauern oder geschlossene Holzwände vermieden werden.

³⁴ Schmucklose maschinell hergestellte Metallgitterzäune, z.B. Krokusstraße Nr. 85.

4.2.5 Private Freiflächen / Freiraumtypen

Vorgärten

Vorgärten sollten als Gartenflächen erhalten werden. Sie sollen auch weiterhin die Funktion von Ziergärten erfüllen und u.a. mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt sein. Daneben sind Rasenflächen, kleine Sträucher, Stauden und Blumenzwiebeln typisch, auf sie sollte bei der Gestaltung von Vorgärten zurückgegriffen werden.

Die Aufgabe der Gartennutzung durch Abgrabungen, Teilabgrabungen (z.B. für Parkdecks), Befestigungen und Versiegelungen (z.B. für Kfz-Stellplätze) oder andere Bauwerke beeinträchtigt die prägende Gesamtwahrnehmung beträchtlich und sollte daher unterbleiben.

Bei der individuell möglichen Gestaltung der Vorgärten sollen folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

1. 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.)
2. Empfehlenswert sind mittel hohe Ziergehölze, die Verwendung von Bodendeckern, mehrjährigen Stauden, Ein- und Zweijährigen sowie Blumenzwiebeln.
3. Nadelgehölze sollten sparsam verwendet werden, ausschließliche und dichte Bestände sind untypisch und beeinträchtigen das Ortsbild.

Vorgärten, die mit rückwärtigen oder seitlichen Gartenflächen verschmelzen, sind prägend und sollten geschützt werden. Jede Überbauung oder Nutzungsänderung solcher Gartenflächen soll vermieden werden.

Rückwärtige Bereiche

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 bleiben³⁵.

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 Nadelgehölzen, abwechslungsreiche, strukturierte Pflanzungen sollten bevorzugt werden. Ein Sichtbezug auf das Gebäude soll von der Straße aus erhalten bleiben.

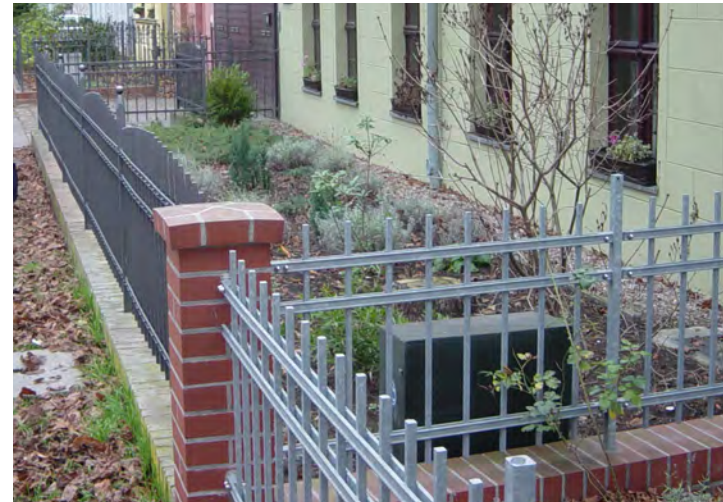
³⁵ Nach der Baumschutzverordnung - BaumSchVO Berlin - sind gemäß § 1 Abs. 2 alle Einzelbäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden mindestens 80 cm, bei mehrstämmigen Bäumen ab 50 cm Stammumfang, beträgt, geschützt. Von den Nadelbäumen ist die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) geschützt.

Gestaltungsempfehlungen für Einfriedung und Vorgarten - Beispiele



Einfriedung mit Holzzaun auf Klinkersockel mit Pfeiler und passendem Holztor bei einem Bauernhaus.

Prierosser Straße 75



Einklang von Gebäude (dezenzte Farbgestaltung), Vorgarten (niedrige, abwechslungsreiche Bepflanzung) und Einfriedung (Metallzaun auf Klinkersockel).

Scharnweberstraße, Berlin-Friedrichshagen



Gut erhaltene historische Einfriedung mit schmiedeeisernem Zaun auf Sockel und passender Toranlage bei gründerzeitlichem Wohnhaus.

Prierosser Straße 69



Beispiel für eine erneuerte Einfriedung mit einem senkrecht gestäbten Holzlattenzaun mit hervorgehobenen Pfosten.

Am Goldmannpark, Berlin-Friedrichshagen

Höfe von ehemaligen Bauernhöfen

Die ursprünglich mit Natursteinpflaster befestigten oder unbefestigten Hofanlagen sind prägend und sollen erhalten bleiben. Die Vollversiegelung sollte durch Einsatz versickerungsfähiger Materialien (Rasenpflaster, Tenne) bzw. Beschränken auf die notwendigsten Flächen vermieden werden.

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

Keine baulichen Fremdkörper (z.B. Garagen) innerhalb der Hoffläche aufstellen; diese ggf. an den Grundstücksgrenzen platzieren oder leerstehende Teile vorhandener Gebäude nutzen.

Hofflächen

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 großflächig verlegtem Pflaster aufgegeben werden. Die vorhandenen großen Laubbäume innerhalb der Hofflächen sollen besonders geschützt werden.

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung im privaten Gartenbereich:

Großbäume (z.B. als Hofbaum):

Aesculus hippocastanum – Roßkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii' – Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula – Sandbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Juglans regia – Walnuß
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Immergrüne/Halbimmergrüne (z.B. für Vorgärten, Hausgärten):

Azaleen in Arten und Sorten
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Ilex aquifolium – Stechpalme
Mahonia aquifolium – Mahonie
Pieris floribunda – Vielblütige Lavendelheide
Prunus laurocerasus – Kirschlorbeer
Rhododendron in Arten und Sorten
Taxus baccata – Eibe

Kleinbäume (z.B. für Vorgärten, Hausgärten):

Acer palmatum – Fächer-Ahorn
Cercidiphyllum japonicum – Katsurabaum
Cornus mas – Kornelkirsche
Crataegus laevigata – Rotdorn
Koeleria paniculata – Blasenbaum
Magnolia liliiflora 'Nigra' – Magnolie
Laburnum x watereri – Goldregen
Prunus cerasifera 'Nigra' – Blutpflaume
Prunus subhirtella – Japan. Zierkirsche
Syringa vulgaris – Flieder in Sorten

Bodendecker (z.B. Vorgärten, Hausgärten):

Hedera helix – Efeu
Euonymus fortunei – Spindelstrauch
Euonymus fortunei 'Emerald Gaiety' – Weißbunter Spindelstrauch
Galium odoratum – Waldmeister
Lamium maculatum – Gefleckte Taubnessel
Lonicera pileata – Immergrünes Geißblatt
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Vinca minor – Kleines Immergrün
Vinca major – Großes Immergrün
Waldsteinia geoides – Waldsteinie
Waldsteinia ternata – Golderdbeere

Sträucher (z.B. Vorgärten, Hausgärten):

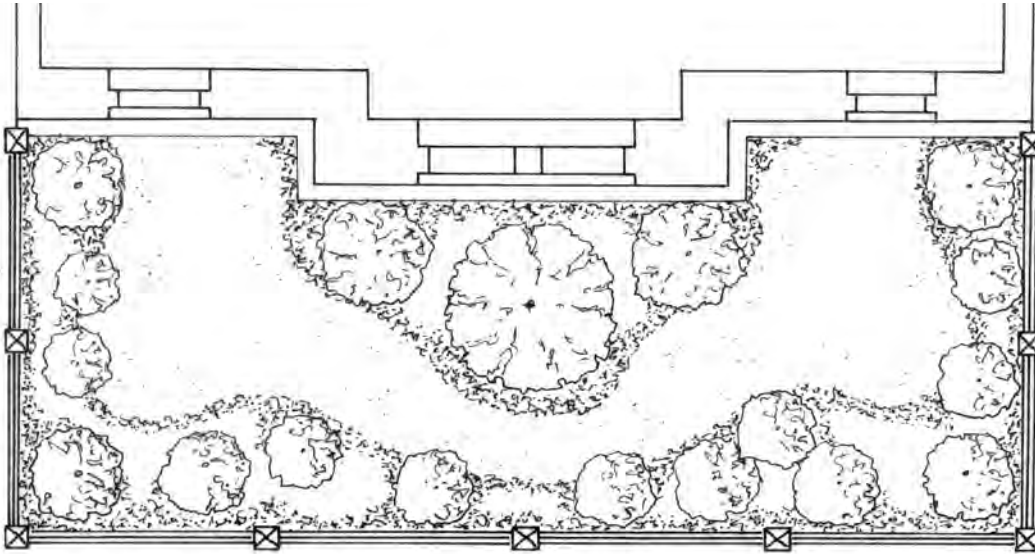
Berberis thunbergii – Berberitze
Buddleja davidii – Sommerflieder
Callicarpa bodinieri var. giraldii – Schönfrucht
Chaenomeles japonica – Zierquitten
Corylus avellana 'Purpurea' – Rotblättrige Haselnuß

Stauden (z.B. für Vorgärten, Hausgärten):

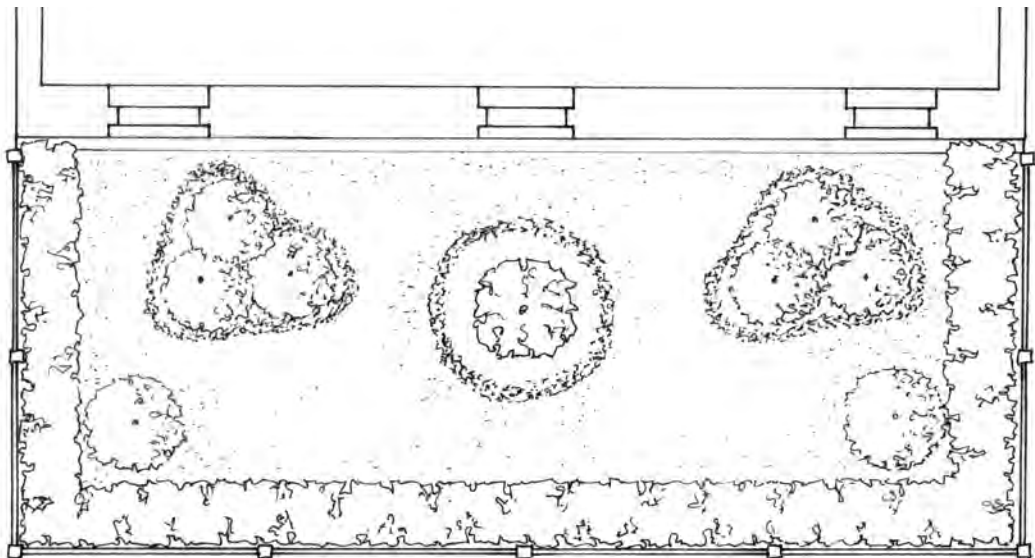
Aconitum napellus – Eisenhut
Althea rosea – Stockrose
Anemone japonica – Japan-Anemone
Aruncus dioicus – Waldgeißbart
Aster in Arten und Sorten
Bergenia cordifolia – Bergenie
Brunnera macrophylla – Kaukasus-Verißmeinnicht

<i>Deutzia gracilis</i> – Maiblumenstrauch	Vergißmeinnicht
<i>Forsythia x intermedia</i> – Forsythie	<i>Campanula persicifolia</i> – Glockenblume
<i>Hamamelis mollis</i> – Zaubernuß	<i>Dicentra spectabilis</i> – Tränendes Herz
<i>Hibiscus syriacus</i> – Straucheibisch	<i>Digitalis purpurea</i> – Fingerhut
<i>Hydrangea macrophylla</i> – Hortensie	<i>Delphinium-Hybriden</i> – Rittersporn
<i>Kerria japonica</i> – Ranunkelstrauch	<i>Erigeron-Hybriden</i> – Feinstrahlaster
<i>Kolkwitzia amabilis</i> – Kolkwitzie	<i>Echinacea purpurea</i> – Purpursonnenhut
<i>Magnolia stellata</i> – Stern-Magnolie	<i>Epimedium x versicolor</i> – Elfenblume
<i>Paeonia suffruticosa</i> – Strauch-Päonie	<i>Geranium renardii</i> – Storchschnabel
<i>Philadelphus coronarius</i> – Gartenjasmin	<i>Geranium sanguineum</i> – Blut-Storchschnabel
<i>Prunus triloba</i> – Mandelbäumchen	<i>Gypsophila paniculata</i> – Schleierkraut
<i>Pyracantha-Hybriden</i> – Feuerdorn	<i>Helenium-Hybriden</i> – Sonnenbraut
<i>Rhodotypos scandens</i> – Scheinkerrie	<i>Hemerocallis-Hybriden</i> – Tagilie
<i>Ribes aureum</i> – Gold-Johannisbeere	<i>Heuchera micrantha</i> – Purpurglöckchen
<i>Ribes sanguineum</i> – Blut-Johannisbeere	<i>Hosta sieboldii</i> – Funkie
Rosen in Arten und Sorten	<i>Hypericum calycinum</i> – Johanniskraut
<i>Spiraea arguta</i> – Brautspiere	Iris-Arten – Schwertlilie
<i>Spiraea thunbergii</i> – Frühlings-Spiere	<i>Lavandula angustifolia</i> – Lavendel
<i>Stephanandra incisa</i> – Kranzspiere	<i>Leucanthemum maximum</i> – Margerite
<i>Symphoricarpos x chenaultii</i> – Korallenbeere	<i>Luzula sylvatica</i> – Waldmarbel
<i>Tamarix ramosissima</i> – Tamariske	<i>Paeonia officinalis</i> – Pfingstrose
<i>Viburnum farreri</i> – Duft-Schneeball	<i>Phlox paniculata</i> – Flammenblume
<i>Viburnum x bodnantense</i> – Schneeball	<i>Rudbeckia nitida</i> – Sonnenhut
<i>Weigela florida</i> 'Purpurea' – Weigelie	<i>Rodgersia pinnata</i> – Schaublatt
	<i>Veronica longifolia</i> – Ehrenpreis
	<i>Viola cornuta</i> – Hornveilchen
	<i>Yucca filamentosa</i> – Palmlilie
<u>Obstbäume (z.B. für Nutzgärten, Hausgärten):</u>	<u>Klettergehölze (zur Fassadenberankung):</u>
<i>Malus domestica</i> – Apfel	<i>Hedera helix</i> 'Goldheart' – Gelbbunter Efeu
<i>Prunus avium</i> – Süßkirsche	<i>Lonicera caprifolium</i> – Jelängerjelieber
<i>Prunus cerasus</i> – Sauerkirsche	<i>Lonicera heckrottii</i> – Feuer-Geißblatt
<i>Prunus domestica</i> – Pflaume, Zwetschge	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> – Mauer-Wein
<i>Pyrus communis</i> – Birne	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> – Wilder Wein
	<i>Vitis coignetiae</i> – Echter Wein
	<i>Wisteria sinensis</i> – Blauregen, Glyzinie

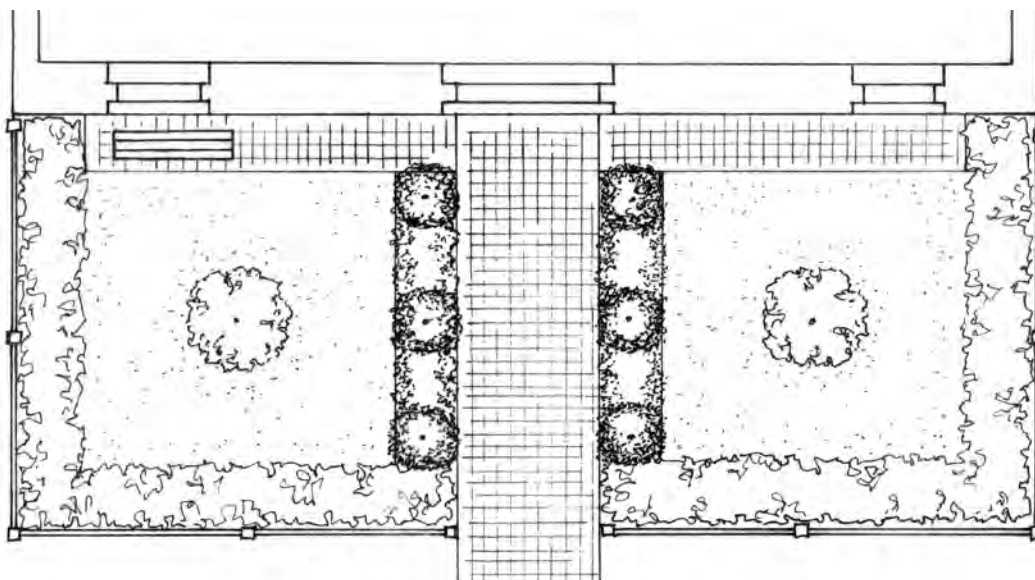
Gestaltungsvorschläge für Neuanlage von Vorgärten



1. Beispiel für Gründerzeitgebäude mit Vorbau:
Einfassung mit Eisengitterzaun auf Klinkermauersockel, eine symmetrisch ausgerichtete Bepflanzung aus Sträuchern, Bodendeckern und Stauden und eine begehbare Kies- oder Rasenfläche.

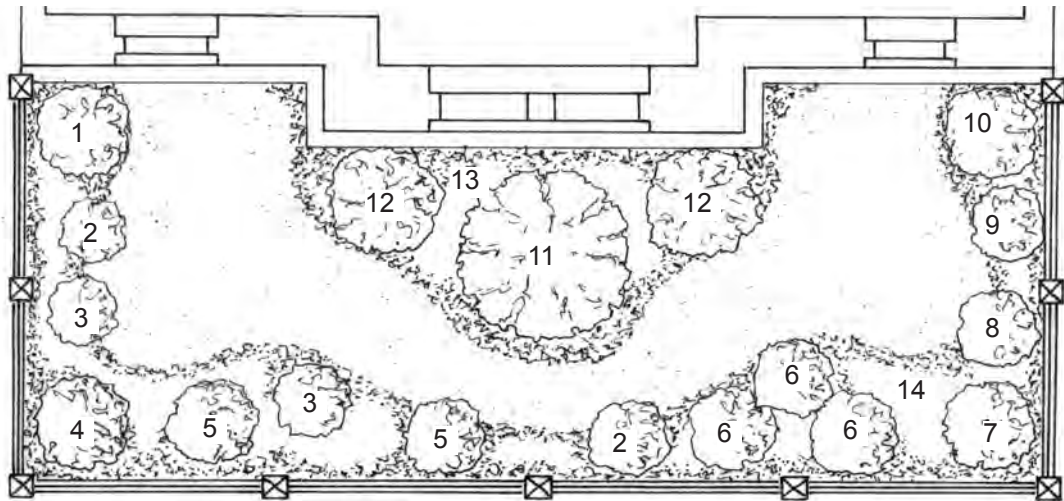


2. Beispiel für Gründerzeitgebäude:
Einfassung aus Stahlgitter- oder Holzzaun ohne Mauersockel, mit dahintergepflanzter Hecke, eine symmetrische Bepflanzung aus Blüthengehölzen mit einer Unterpflanzung aus Bodendeckern, Stauden und Blumenzwiebeln sowie eine begehbare Fläche aus Kies oder Zierrasen.

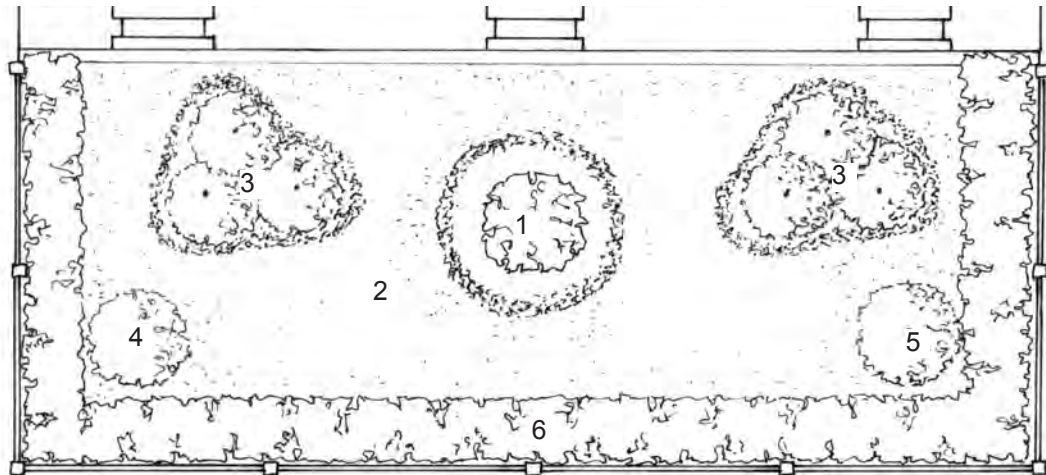


3. Beispiel für Bauern-/Ernhaus mit Eingang:
Einfassung mit einem niedrigen Holzzaun ohne Sockel, mit geschnittener Hecke, einer Rabatte aus Stauden und/oder Sommerblumen beidseitig des Eingangsweges, einer Rasenfläche mit Blüthengehölzen und einem gepflasterten Traufstreifen mit Sitzbank.

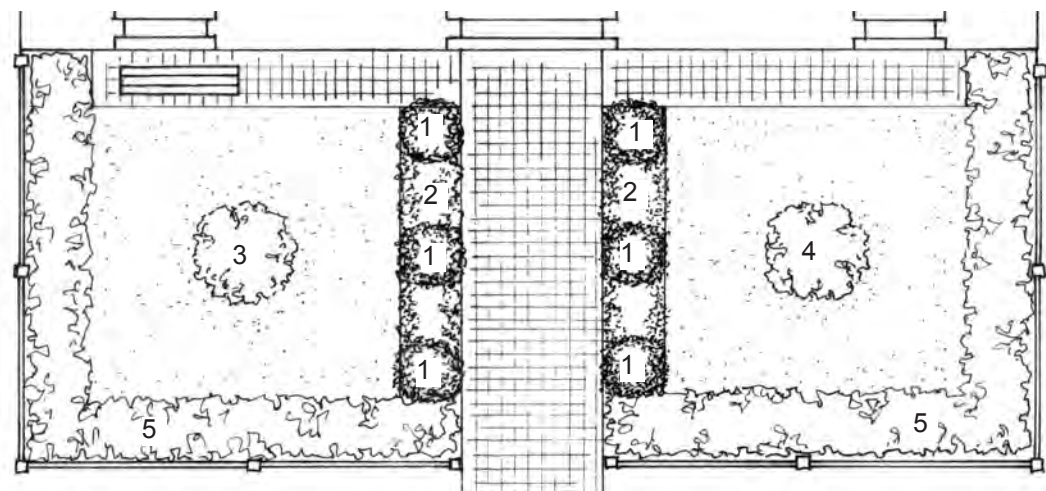
Vorschläge für Bepflanzungen von Vorgärten



- | | |
|---|--|
| 1 Berberis julianae - Berberitze | 8 Kerria japonica 'Plena' - Ranunkelstrauch |
| 2 Rhodotypos scandens - Scheinkerrie | 9 Weigela florida 'Purpurea' - Weigelie |
| 3 Symphoricarpos x chenaultii - Korallenbeere | 10 Ilex aquifolium - Stechpalme |
| 4 Spiraea thunbergii - Spierstrauch | 11 Magnolia sieboldii - Sommer-Magnolie |
| 5 Ribes aureum - Gold-Johannisbeere | 12 Rhododendron |
| 6 Paeonia suffruticosa - Strauch-Päonie | 13 Vinca minor - Kleines Immergrün |
| 7 Deutzia gracilis - Deutzie | 14 Unterpflanzung mit Bodendeckern und Stauden |



- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 Hamamelis mollis 'Pallida' - Zaubernuß | 4 Spiraea arguta - Brautspiere |
| 2 Unterpflanzung aus Hedera helix (Efeu) und Blumenzwiebeln (Blaustern) | 5 Buddleja davidii - Sommerflieder |
| 3 Strauch-Rosen mit Unterpflanzung: z.B. Schleierkraut, Lavendel, Glockenblume, Rittersporn, Ehrenpreis | 6 Hecke: Buchsbaum |



- | | |
|--|--|
| 1 Hochstamm-Rosen | 3 Hydrangea macrophylla 'Bouquet Rose' - Bauernhortensie |
| 2 Unterpflanzung aus Stauden und Blumenzwiebeln: z.B. Anemone, Glockenblume, Rittersporn, Ehrenpreis | 4 Hydrangea macrophylla 'Compacta' - Bauernhortensie |
| | 5 Hecke: Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster |

Umgestaltungsempfehlung für Vorgarten Alt-Rudow 48



Ersetzen des Jägerzaunes durch senkrecht gestäbten Metallgitter- oder Holzlattenzaun.

Zurückschneiden der ausgewachsenen Gehölze. Schrittweises Entfernen der Koniferen.

Neupflanzung von Formgehölzen, z.B. Kegeleiben oder Säulenwacholder zur Betonung des Einganges.

Anpflanzung von schönen Blütingehölzen (z.B. Zierquitte, Deutzie, Gold-Johannisbeere, Korallenbeere u.a.).



Umgestaltungsempfehlung für Vorgarten Alt-Rudow 52



Fällen der ausgewachsenen Nadelbäume.

Pflanzen einer blickdichten Hecke hinter dem erhaltenswerten Zaun, z.B. Hainbuche, Eibe, Kirschlorbeer.

Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen: z.B. Blutpflaume, Zierkirsche, Zierapfel.

Anpflanzen von verschiedenartigen Bodendeckern und Sträuchern (z.B. Gartenjasmin, Forsythie, Weigelia, Sommerflieder, Spierstrauch).



4.2.6 Gefährdung der privaten Freiflächen

Nachfolgend werden nochmals mögliche bauliche und gestalterische Maßnahmen, die den Erhalt der Vorgärten und rückwärtigen Gartenflächen gefährden und deshalb vermieden werden sollten, zusammengefasst:

- Verbauung der Vorgärten durch Anbauten an Gebäude,
- Abgrabung des Vorgartens/ Teilabgrabung durch Ausbau des Souterraingeschosses zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken,
- Abgraben von Vorgartenbereichen bzw. Aufschüttungen durch Errichtung von Tiefgaragen oder Parkdecks,
- Anpflanzen ortsbildfremder Vegetation, wie dichte Bestände aus fremdländischen Nadelgehölzen, oder Anlage von unstrukturierten Flächen,
- Fehlende oder untypische Einfriedung des Grundstücks zum Straßenraum,
- Undurchsichtige Verbauung der Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen,
- Aufstellen von überdimensionierten und die Sicht auf das Gebäude bzw. die Vorgartenbereiche versperrenden Werbeanlagen im Vorgartenbereich.

4.3 Bauliche Anlagen

4.3.1 Rückbau (Abriss) baulicher Anlagen

Rückbau von prägenden baulichen Anlagen

Zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes des Ortskerns Rudow ist ein Rückbau der Gebäude folgender Gebäudekategorien nicht zulässig (vgl. Lagepläne „Gebäudekategorien“ S. 101 und „Prägende Gebäude, Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper“ S. 117):

- 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.

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 Untersuchungsgebiet typischen Merkmale hinsichtlich städtebaulicher Struktur, Gestalt und Ortsbild aufweist.

Rückbau von baulichen Fremdkörpern

Ein Rückbau von baulichen Fremdkörpern ist grundsätzlich zulässig und wünschenswert.

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.

4.3.2 Änderung und Nutzungsänderung prägender baulicher Anlagen und baulicher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung³⁶

Bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser)

Bauweise

Die offene Bebauung mit seitlichen Grenzabständen auf dem Grundstück bzw. die halboffene Bebauung mit einseitiger Grenzbebauung mit traufständigen Hauptgebäuden soll erhalten bleiben, ein nachträgliches Verbinden mit anderen Gebäuden durch einen eingefügten Neubau, z.B. eines Nebengebäudes (Garage o.ä.), soll verhindert werden.

Geschossigkeit

Kleine Ernhäuser besitzen 1 Vollgeschoss, große Ernhäuser höchstens 2 Vollgeschosse. Eine Aufstockung soll nicht erfolgen, um die vorhandenen Gebäudeproportionen nicht zu verändern.

Baukörper

Der Baukörper soll in seiner kompakten, abgeschlossen wirkenden Kubatur erhalten bleiben. Nachträgliche Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Der Vorgartenbereich soll nicht durch Wintergärten, großformatige Werbetafeln u.ä. verbaut werden.

Fassadengestaltung

Üblicherweise besitzen die Fassaden einen Glattputz, auf den weitere Gestaltungselemente aufgebracht werden (z.B. Stuck). Der Glattputz kann durch Putzquader unterteilt werden. Kratzputz ist untypisch und sollte nicht verwendet werden.

Vorhandene Stuckelemente sollen erhalten und ggf. wiederhergestellt werden. Nachträgliche Verkleidungen (Wärmedämmung, Verklinkerung, Kunststoff) sollen unterbleiben.

Farbanstriche sollen in einer dezenten Farbgebung in warmen, den Eindruck von Naturstein erweckenden Tönen (grau, beige, sandfarben) erfolgen. Kontraste und kräftige Farbakzente sollen vermieden werden.

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) in rechteckigen, stehenden Formaten sind typisch und sollten bei Sanierungen und Umgestaltungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Das Zusammenfassen mehrerer Fenster zu Fensterbändern soll unterbleiben. Anstelle von ungegliederten Einscheibenfenstern sollen Fenster mit Kreuzsprossung verwendet werden (Pfosten, Kämpfer, ggf. weitere Sprossen).

Es soll auf eine einheitliche Gestaltung (Rahmendimensionierung, Material, Farbe) aller Fenster eines Gebäudes geachtet werden.

Der Einbau von Rolläden soll nur mit innenliegenden Kästen erfolgen; hölzerne Fensterläden³⁷ sind Rolläden vorzuziehen.

³⁶ Vgl. Lagepläne „Gebäudekategorien“ S. 101 und „Prägende Gebäude, Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper“ S. 117. Auf Aussagen zum Umgang mit Baudenkmalen wird verzichtet. Änderungen an Baudenkmalen werden nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Berlin beurteilt.

³⁷ Fensterläden gehörten ursprünglich zur Ausstattung der Gebäudeöffnungen. Sie sind jedoch aufgrund der Verbreitung von Rolläden heute eher selten vorzufinden.

Dachgestaltung

Die ursprüngliche Dachform und Deckung soll erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° sind typisch für die bäuerlichen Wohnhäuser.

Das übliche Material zur Dachdeckung ist der Tonziegel (Farbgruppe Rot / Rotbraun). Der üblicherweise verwendete Ziegel ist der Biberschwanzziegel.

Bei flacher geneigten Dächern kann auch Schiefer verwendet werden, sofern eine historische Vorlage die ehemalige Verwendung nachweist.

Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) sind nicht typisch. Nachträgliche Öffnungen in der Dachhaut sollen nur als liegende Dachflächenfenster oder einzeln stehende Gauben ausgeführt werden. Sie sollten höchstens 30% der Dachfläche einnehmen.

Nutzung

Die Gebäude sollen weiterhin zum Wohnen sowie zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, die dem Charakter des Ortsteilzentrums Rudow entsprechen.

Auf dem Grundstück vorhandene Remisen können zum Wohnen oder zu nicht störenden Gewerbezwecken umgebaut und genutzt werden. Sie sollen jedoch in ihren Gebäudeabmessungen nicht wesentlich vergrößert werden.

Einfriedungen

Passende Einfriedungen beim Ernhaus sind Holzzäune und Metallzäune mit/ohne Sockel. (Vgl. Empfehlungen „Einfriedungen“ S. 123).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante zulässige wohnfremde Nutzungen soll sich nach den Empfehlungen „Gestaltung von Werbeanlagen“ richten (S. 159).

Gestaltungsempfehlungen für bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser) - Beispiele



Dach/Dachfenster:

Satteldach, rote Dachziegeldeckung (Biberschwanz). Liegende Dachfenster fügen sich rhythmisch ein ohne die Dachfläche zu durchbrechen. Stuckfassade mit spät-klassizistischem Zierwerk in dezenter Farbgebung.

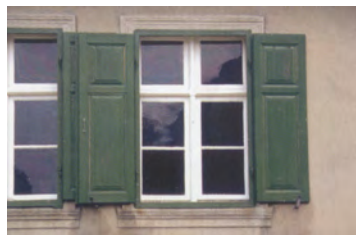
Perwenitz, Landkreis Havelland



Fassade:

Glattputzfassade, warme Farbgebung in Erdtönen, andersfarbiger Sockel. Fassade mit Stuckelementen.

Wildenbruch, Landkreis Potsdam Mittelmark



Fenster/Türen:

Einzelstehende Fenster mit Kreuzsprossung, häufig auch mit Fensterläden aus Holz. Aufgearbeitete Holztür, flankiert durch Fassadenschmuck und Freitreppe, bildet einen repräsentativen Eingangsbereich.

Perwenitz, Landkreis Havelland



Einfriedung:

Mit Holzzaun und passendem Holztor bei einem Bauernhaus. Sehr gute Gestaltung des Vorgartens mit kleinkronigen Bäumen.

Alt-Rudow 50

Gründerzeitliche Mietshäuser mit oder ohne Gewerbeanteil

Bauweise

Die offene Bebauung ohne seitliche Grenzabstände auf dem Grundstück bzw. die halboffene Bebauung mit einseitiger Grenzbebauung mit traufständigen Hauptgebäuden soll erhalten bleiben, ein nachträgliches Verbinden mit anderen Gebäuden durch einen eingefügten Neubau z.B. eines Nebengebäudes (Garage o.ä.) sollte unterbleiben.

Ausnahmsweise ist auch eine abweichende Bauweise zulässig, wenn das vorhandene Gebäude bereits Merkmale der abweichenden Bauweise besitzt bzw. die typischen Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Umbauten an den Gebäuden müssen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der Baumassen, Dachform und -neigung, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhe.

Geschossigkeit

Die vorhandene Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen soll erhalten bleiben.

Voraussetzung der Zustimmung für eine nachträgliche Aufstockung der Gebäude um 1 Geschoss (auf maximal 2 Geschosse) ist, dass die vorhandenen Proportionen des Gebäudes aufgenommen werden bzw. nicht zu seinem Nachteil verändert werden. Darüber hinaus ist hierbei eine Beeinträchtigung angrenzender baulicher Anlagen, die das Gebiet prägen bzw. von städtebaulicher Bedeutung sind, auszuschließen.

Baukörper

Der Baukörper soll in seiner kompakten, abgeschlossen wirkenden Kubatur erhalten bleiben.

Nachträgliche Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Der Vorgartenbereich soll nicht durch Wintergärten oder Befestigungen für Pkw-Stellplätze u.ä. verbaut werden.

Fassadengestaltung

Die vorhandenen Gestaltungselemente (Stuck, Mauervorsprünge u.a.) sollen erhalten bleiben und ggf. wiederhergestellt werden. Nachträgliche Verkleidungen (Wärmedämmung, Verklinkerung, Kunststoff) sollen unterbleiben bzw. innen ausgeführt werden, um die Fassadengestaltung (Putzfassade) nicht zu beeinträchtigen (Alt-Rudow Nr. 47a, Prierosser Straße 53).

Bei Gebäuden mit Putzfassade kann eine Fassadenverkleidung zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass der gegenwärtige Charakter der Fassade erhalten bleibt, bzw. wenn durch nachträgliches Aufbringen von Stuckelementen nach historischem Vorbild die Fassadengestaltung verbessert wird.

An Gebäuden, deren ursprünglicher Fassadenschmuck nicht mehr vorhanden ist, soll mit wiederhergestellten Gliederungselementen nach historischem Vorbild die ursprüngliche Fassadengliederung wieder sichtbar gemacht werden. Bei Neubauten sollte auf das Anbringen von eklektizistischem Zierrat verzichtet werden.

Farbanstriche sollen sich an Farbgebungen in Erdfarbtönen bzw. Pastelltönen orientieren. Die Materialwahl der Fassade soll sich an den vorhandenen Materialien des Gebietes orientieren (vorwiegend Putzfassaden).

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) in rechteckigen, stehenden Formaten (im Verhältnis von Breite zur Höhe, wie 2:3 oder 1:2) und deren originale Größe sollen erhalten bleiben. Der Einbau von ungegliederten Einscheibenfenstern oder Fenstern mit „aufgeklebten“ Sprossen soll unterbleiben.

Fenster für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich können abweichende Formate aufweisen.

Bei gründerzeitlichen Gebäuden sind Fenster mit Sprossung in stehenden Öffnungsformaten typisch und sollten bei Sanierungen und Umgestaltungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Fenster sollten jedoch immer einzeln stehen, Fensterbänder sollten vermieden werden.

Fenster müssen allseitig von der Wandfläche umschlossen werden und sollten farblich eingefasst werden.

Der Einbau von Rolläden soll nur mit innen liegenden Kästen erfolgen. Jalousien und Rollädenkästen müssen in die Fassade eingebunden sein. Holzene Fensterläden sind Jalousien vorzuziehen.

Bei gründerzeitlichen Gebäuden ist eine Gestaltung der Türen mit Oberlicht und Türblättern aus Holz typisch. Bei Gebäuden, die in jüngerer Zeit saniert wurden, sollte eine einfache und schlichte Gestaltung bevorzugt werden.

Dachgestaltung

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° bis max. 45° (Alt-Rudow 47a, Prierosser Straße 53) bzw. flach geneigte Sattel- oder Pultdächer sind typisch für Mietshäuser in Alt-Rudow. Die vorhandene Dachneigung sollte erhalten bleiben.

Das übliche Material zur Dachdeckung sind Tonziegel der Farbgruppe rot-rotbraun. Dieser sollte bei Sanierungen zum Einsatz kommen. Der üblicherweise verwendete Ziegel ist der Biberschwanzziegel.

Bei flacher geneigten Dächern kann auch Schiefer verwendet werden.

Bei Sanierungen, Umgestaltungen oder Neubau sollten die Dachflächen zum sichtbaren Straßenraum hin möglichst ruhig gehalten werden. Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) ergeben ein unruhiges Ortsbild und sind für den Straßenraum im Ortskern Alt-Rudow nicht typisch. Nachträgliche Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Türme) sowie größere Gauben werden daher nicht empfohlen. Möglich sind Zwerchgiebel, kleine Gauben, solange sie symmetrisch angelegt sind. Dachflächenfenster oder Gauben sollten höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, da sie ansonsten die Dachfläche gestalterisch zerstören.

Nutzung

Wohnen sowie die für das Ortsteilzentrum Rudow typischen gewerblichen Nutzungen sollen auch weiterhin die überwiegende Nutzungsart der Gebäude sein.

Auf dem Grundstück vorhandene Remisen, Scheunen u.ä. können zum Wohnen oder zu Gewerbezwecken umgebaut und genutzt werden. Sie sollen jedoch in ihren Gebäudeabmessungen nicht wesentlich vergrößert werden³⁸.

Einfriedungen

Passende Arten der Einfriedung sind Metallzäune auf Mauersockel, etc. (vgl. Empfehlungen Einfriedungen S. 123).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante zulässige wohnfremde Nutzungen soll sich nach den Empfehlungen „Gestaltung von Werbeanlagen“ richten (S. 159).

³⁸ Die Umnutzung ist planungs-/ bauordnungsrechtlich zu klären. Im Hinblick auf die Sicherung der Erhaltungsziele ist eine Konsultation mit der zuständigen Behörde erforderlich.

Gestaltungsempfehlungen für gründerzeitliche Mietshäuser - Beispiele



Dach/Dachfenster:

Satteldach, max. 45°-Neigung, rote Dachziegeldeckung, Dachfenster als Gauben fügen sich harmonisch in die Dachfläche ein.

Wildenbruch, Landkreis Potsdam Mittelmark



Fassade:

Stehende Fenster mit Sprossung, zurückhaltender Einsatz von Stuckelementen, Erhalt von Putzflächen in Glattsputz, sehr einprägsame Farbgebung. Werbung, nur im Erdgeschoss, fügt sich in die Gestaltung des Gebäudes gut ein.

Bölschestraße, Berlin-Friedrichshagen



Fenster/Türen:

Holzfenster mit Sprossung in stehendem Format und mit farblich abgesetzten Fensterbändern.

Holztür mit Fassadenschmuck bildet einen repräsentativen Eingangsbereich.

Wildenbruch, Landkreis Potsdam Mittelmark



Einfriedung:

Mit Metallzaun, modern nach historischem Vorbild auf Klinkersockel bei einem gründerzeitlichen Mietshaus.

Binzstraße, Berlin-Pankow

Gebäude von 1920 bis 1938 mit / ohne Gewerbeanteil

Bauweise

Diese Gebäude sind entweder freistehend auf dem Grundstück, bzw. einseitig in Grenzbebauung oder in Hausgruppen errichtet. Die vorhandene Bauweise sollte bei diesen Gebäuden erhalten bleiben.

Umbauten an den Gebäuden müssen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der Baumas- sen, Dachform und -neigung, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhe.

Geschossigkeit

Die vorhandene Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen soll erhalten bleiben.

Eine nachträgliche Aufstockung der Gebäude um ein Geschoss ist nur zu- lässig, wenn dabei die vorhandenen Proportionen des Gebäudes aufge- nommen werden, bzw. nicht zu seinem Nachteil verändert werden und sich das Gebäude in seine Umgebung einfügt.

Baukörper

Der Baukörper soll in seiner kompakten, abgeschlossen wirkenden Kubatur erhalten bleiben.

Nachträgliche Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite des Ge- bäudes zulässig. Der Vorgartenbereich soll nicht durch Wintergärten u.ä. verbaut werden. Ein eingeschossiger Anbau an ein dreigeschossiges Ge- bäude soll möglichst nicht zugelassen werden.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet besitzen eine rechteckige Proportion mit der Längsseite zur Straße hin (bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen wie in der Prierosser Straße . Bei kleineren Gebäuden wird dies durch das Aneinanderreihen mehrerer Gebäude erreicht (Bsp. Alt-Rudow 29-33). Die- se Gebäudeproportion sollte bei Umgestaltungen bzw. Neubau beachtet werden.

Fassadengestaltung

Die vorhandenen Gestaltungselemente (Stuck, Mauervorsprünge u.a.) sol- len erhalten bleiben und ggf. wiederhergestellt werden. Nachträgliche Ver- kleidungen (Wärmedämmung, Verklinkerung, Kunststoff) sollen unterbleiben bzw. innen ausgeführt werden, um die Fassadengestaltung (Putzfassade) nicht zu beeinträchtigen.

Bei Doppelhäusern sollte möglichst eine einheitliche Gestaltung beider Haushälften erreicht werden (Fassade, Öffnungen, Dach, betrifft Prierosser Straße 36 bis 46).

Farbanstriche sollten sich an einer Farbgebung in Erdfarbtönen bzw. Pastelltönen orientieren.

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) in rechteckigen, stehenden Formaten (im Verhältnis von Breite zur Höhe, wie 2:3 oder 1:2) und deren o- riginale Größe sollen erhalten bleiben. Der Einbau von ungegliederten Ein- scheibenfenstern oder Fenstern mit „aufgeklebten“ Sprossen soll unterblei- ben.

Fenster sollten immer einzeln stehen, Fensterbänder sollten vermieden wer- den. Fenster müssen allseitig von der Wandfläche umschlossen werden.

Fenster für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich können abwei- chende Formate aufweisen.

Der Einbau von Rolläden soll nur mit innen liegenden Kästen erfolgen. Ja- lousien und Rollädenkästen müssen in die Fassade eingebunden sein.

Dachgestaltung

Die vorhandene Dachform sollte bei Sanierungen oder Umgestaltungen erhalten bleiben. Sofern ein Umbau der Dachzone vorgesehen ist, sollte auf die Dachform der umgebenden Bebauung Bezug genommen werden.

Als Material zur Dachdeckung sollten Tonziegel der Farbgruppe rot / rotbraun verwendet werden. Bei flacher geneigten Dächern kann auch Schiefer eingesetzt werden.

Bei Sanierungen, Umgestaltungen oder Neubau sollten die Dachflächen zum sichtbaren Straßenraum hin möglichst ruhig gehalten werden. Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) ergeben ein unruhiges Ortsbild und sind für den Straßenraum im Ortskern Alt-Rudow nicht typisch. Nachträgliche Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Türme) sowie größere Gauben werden daher nicht empfohlen. Möglich sind Zwerchgiebel, kleine Gauben, solange sie symmetrisch angelegt sind. Dachflächenfenster oder Gauben sollten höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, da sie ansonsten die Dachfläche gestalterisch zerstören.

Nutzung

Wohnen sowie die für das Ortsteilzentrum Rudow typischen gewerblichen Nutzungen sollen weiterhin die überwiegende Nutzungsart sein.

Auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude können zum Wohnen oder zu Gewerbebezwecken umgebaut und genutzt werden³⁹. Sie sollen in ihren Gebäudeabmessungen nicht wesentlich vergrößert werden. Bei der Errichtung von Nebengebäuden sollen die Gebäude als selbständige bauliche Anlage mit Abständen zu vorhandenen Gebäuden zu erkennen sein.

Einfriedungen

Passende Arten der Einfriedung sind senkrecht gestäbte Zäune (Holz, Metall), ggf. auf Mauersockel (vgl. Empfehlungen Einfriedungen S. 123).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante zulässige wohnfremde Nutzungen soll sich nach den Empfehlungen „Gestaltung von Werbeanlagen“ richten (S. 159).

Wohnhäuser nach 1950

Bauweise

Diese Gebäude sind entweder freistehend auf dem Grundstück, bzw. einseitig in Grenzbebauung oder in Hausgruppen errichtet. Die vorhandene Bauweise sollte bei diesen Gebäuden erhalten bleiben.

Umbauten an den Gebäuden müssen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der Baumas- sen, Dachform und -neigung, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhe.

Geschossigkeit

Die vorhandene Geschossigkeit von max. 2 Vollgeschossen soll erhalten bleiben.

Eine nachträgliche Aufstockung der Gebäude um ein Geschoss ist nur zulässig, wenn dabei die vorhandenen Proportionen des Gebäudes aufgenommen werden, bzw. nicht zu seinem Nachteil verändert werden und sich das Gebäude in seine Umgebung einfügt.

³⁹ Die Umnutzung ist planungs-/ bauordnungsrechtlich zu klären. Im Hinblick auf die Sicherung der Erhaltungsziele ist eine Konsultation mit der zuständigen Behörde erforderlich.

Baukörper

Der Baukörper soll in seiner kompakten, abgeschlossen wirkenden Kubatur erhalten bleiben. Nachträgliche Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Der Vorgartenbereich soll nicht durch Wintergärten u.ä. verbaut werden.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet besitzen eine rechteckige Proportion mit der Längsseite zur Straße hin. Bei kleineren Gebäuden wird dies durch das Aneinanderreihen mehrerer Gebäude erreicht (Bsp. Alt-Rudow 35-37). Diese Gebäudeproportion sollte bei Umgestaltungen bzw. Neubau beachtet werden.

Fassadengestaltung

Das für die Fassadengestaltung verwendete Material sollte ortstypisch sein (vorwiegend Putzfassaden). Das Verkleiden der Fassade (z.B. für Wärmedämmung) soll so ausgeführt werden, dass die neu gestaltete Fassade dem Charakter der Fassaden im Untersuchungsgebiet entspricht.

Farbanstriche sollten sich an einer Farbgebung in Erdfarbtönen bzw. Pastelltönen orientieren.

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) sollen ein rechteckiges, stehendes Format (im Verhältnis von Breite zur Höhe, wie 2:3 oder 1:2) erhalten. Der Einbau von Fenstern mit „aufgeklebten“ Sprossen soll unterbleiben.

Fenster sollten immer einzeln stehen, Fensterbänder sollten vermieden werden. Fenster müssen allseitig von der Wandfläche umschlossen werden.

Der Einbau von Rollläden soll nur mit innen liegenden Kästen erfolgen. Jalousien und Rolllädenkästen müssen in die Fassade eingebunden sein.

Dachgestaltung

Die vorhandene Dachform sollte bei Sanierungen oder Umgestaltungen erhalten bleiben. Sofern ein Umbau der Dachzone vorgesehen ist, sollte auf die Dachform der umgebenden Bebauung Bezug genommen werden.

Als Material zur Dachdeckung sollten Tonziegel der Farbgruppe rot / rotbraun verwendet werden. Bei flacher geneigten Dächern kann auch Schiefer eingesetzt werden.

Bei Sanierungen, Umgestaltungen oder Neubau sollten die Dachflächen zum sichtbaren Straßenraum hin möglichst ruhig gehalten werden. Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) ergeben ein unruhiges Ortsbild und sind für den Straßenraum im Ortskern Alt-Rudow nicht typisch. Nachträgliche Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Türme) sowie größere Gauben werden daher nicht empfohlen. Möglich sind Zwerchgiebel, kleine Gauben, solange sie symmetrisch angelegt sind. Dachflächenfenster oder Gauben sollten höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, da sie ansonsten die Dachfläche gestalterisch zerstören.

Nutzung

Wohnen sowie die für das Ortsteilzentrum Rudow typischen gewerblichen Nutzungen sollen auch weiterhin die überwiegende Nutzungsart sein.

Auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude können zum Wohnen oder zu Gewerbezwecken umgebaut und genutzt werden⁴⁰. Sie sollen jedoch in ihren Gebäudeabmessungen nicht wesentlich vergrößert werden. Bei der Errichtung von Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass die Gebäude als selbständige bauliche Anlage mit Abständen zu den vorhandenen Gebäuden zu erkennen sind.

⁴⁰ S.O.

Einfriedungen

Passende Arten der Einfriedung sind senkrecht gestäbte Zäune (Holz, Metall), ggf. auf Mauersockel (vgl. Empfehlungen Einfriedungen S. 123).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante zulässige wohnfremde Nutzungen soll sich nach den Empfehlungen „Gestaltung von Werbeanlagen“ richten (S. 159).

Wohn- und Geschäftshäuser nach 1950

Bauweise

Diese Gebäude sind entweder freistehend auf dem Grundstück, bzw. einseitig in Grenzbebauung oder in Hausgruppen errichtet. Die vorhandene Bauweise sollte bei diesen Gebäuden erhalten bleiben.

Umbauten an den Gebäuden müssen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der Baumassen, Dachform und -neigung, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhe.

Geschossigkeit

Die vorhandene Geschossigkeit von max. 2 Vollgeschossen soll erhalten bleiben.

Eine nachträgliche Aufstockung der Gebäude um ein Geschoss ist nur zulässig, wenn dabei die vorhandenen Proportionen des Gebäudes aufgenommen werden, bzw. nicht zu seinem Nachteil verändert werden und sich das Gebäude in seine Umgebung einfügt.

Baukörper

Der Baukörper soll in seiner kompakten, abgeschlossen wirkenden Kubatur erhalten bleiben.

Nachträgliche Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Der Vorgartenbereich soll nicht durch Wintergärten u.ä. verbaut werden.

Fassadengestaltung

Das für die Fassadengestaltung verwendete Material sollte ortstypisch sein (vorwiegend Putzfassaden). Das Verkleiden der Fassade (z.B. für Wärmedämmung) soll so ausgeführt werden, dass die neu gestaltete Fassade dem Charakter der Fassaden im Untersuchungsgebiet entspricht.

Farbanstriche sollten sich an einer Farbgebung in Erdfarbtönen bzw. Pastelltönen orientieren.

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) sollen ein rechteckiges, stehendes Format (im Verhältnis von Breite zur Höhe, wie 2:3 oder 1:2) erhalten. Der Einbau von Fenstern mit „aufgeklebten“ Sprossen soll unterbleiben.

Fenster sollten immer einzeln stehen, Fensterbänder sind zu vermeiden.

Fenster für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich können abweichende Formate aufweisen.

Der Einbau von Rolläden soll nur mit innen liegenden Kästen erfolgen. Jalousien und Rollädenkästen müssen in die Fassade eingebunden sein.

Dachgestaltung

Die vorhandene Dachform sollte bei Sanierungen oder Umgestaltungen erhalten bleiben. Sofern ein Umbau der Dachzone vorgesehen ist, sollte auf die Dachform der umgebenden Bebauung Bezug genommen werden.

Als Material zur Dachdeckung sollten Tonziegel der Farbgruppe rot / rotbraun verwendet werden. Bei flacher geneigten Dächern kann auch Schiefer eingesetzt werden.

Bei Sanierungen, Umgestaltungen oder Neubau sollten die Dachflächen zum sichtbaren Straßenraum hin möglichst ruhig gehalten werden. Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) ergeben ein unruhiges Ortsbild und sind für den Straßenraum im Ortskern Alt-Rudow nicht typisch. Nachträgliche Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Türme) sowie größere Gauben werden daher nicht empfohlen. Möglich sind Zwerchgiebel, kleine Gauben, solange sie symmetrisch angelegt sind. Dachflächenfenster oder Gauben sollten höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, da sie ansonsten die Dachfläche gestalterisch zerstören.

Nutzung

Wohnen sowie die für das Ortsteilzentrum Rudow typischen gewerblichen Nutzungen sollen auch weiterhin die überwiegende Nutzungsart der Gebäude sein.

Auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude können zum Wohnen oder zu Gewerbebezwecken umgebaut und genutzt werden. Sie sollen jedoch in ihren Gebäudeabmessungen nicht wesentlich vergrößert werden. Bei der Errichtung von Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass die Gebäude als selbständige bauliche Anlage mit Abständen zu den vorhandenen Gebäuden zu erkennen sind.

Einfriedungen

Passende Arten der Einfriedung sind senkrecht gestäbte Zäune (Holz, Metall) ggf. auf Mauersockel (vgl. Empfehlungen Einfriedungen S. 123).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante zulässige wohnfremde Nutzungen soll sich nach den Empfehlungen „Gestaltung von Werbeanlagen“ richten (S. 159).

Geschäftshäuser nach 1950

Bauweise

Diese Gebäude sind entweder freistehend auf dem Grundstück, bzw. einseitig in Grenzbebauung oder in Hausgruppen (abweichende Bauweise) errichtet. Die vorhandene Bauweise sollte bei diesen Gebäuden erhalten bleiben.

Umbauten an den Gebäuden müssen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der Baumas- sen, Dachform und -neigung, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhe.

Geschossigkeit

Die vorhandene Geschossigkeit variiert. Empfohlen wird daher, die gegenwärtige Höhenentwicklung der Gebäude im Untersuchungsgebiet zu belassen. Das Überschreiten der gegenwärtig vorhandenen Gebäudehöhen der Geschäftshäuser wird abgelehnt, da es den Charakter des Untersuchungsgebietes mit seinen gegenwärtig vorhandenen Dominanten empfindlich stört (Dorfkirche, Eingangsbereich zur Katholischen Kirche).

Die nachträgliche Aufstockung von Gebäude um ein Geschoss ist nur zulässig, wenn dabei die vorhandenen Proportionen des Gebäudes aufgenommen werden, bzw. nicht zu seinem Nachteil verändert werden und sich das Gebäude in seine Umgebung einfügt (betrifft z.B. Krokusstraße 96).

Baukörper

Der Baukörper soll in seiner kompakten, abgeschlossen wirkenden Kubatur erhalten bleiben.

Nachträgliche Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Der Vorgartenbereich soll nicht durch Wintergärten u.ä. verbaut werden.

Fassadengestaltung

Das für die Fassadengestaltung verwendete Material sollte ortstypisch sein (vorwiegend Putzfassaden). Das Verkleiden der Fassade (z.B. für Wärmedämmung) soll so ausgeführt werden, dass sich die neu gestaltete Fassade dem Charakter der Fassaden im Untersuchungsgebiet entsprechen.

Farbanstriche sollten sich an einer Farbgebung in Erdfarbtönen bzw. Pastelltönen orientieren.

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) sollen ein rechteckiges, stehendes Format (im Verhältnis von Breite zur Höhe, wie 2:3 oder 1:2) erhalten. Der Einbau von Fenstern mit „aufgeklebten“ Sprossen soll unterbleiben.

Fenster für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich können abweichende Formate aufweisen.

Fenster sollten immer einzeln stehen, Fensterbänder sollten vermieden werden.

Der Einbau von Rolläden soll nur mit innen liegenden Kästen erfolgen. Jalousien und Rollädenkästen müssen in die Fassade eingebunden sein.

Dachgestaltung

Die vorhandene Dachform sollte bei Sanierungen oder Umgestaltungen erhalten bleiben. Sofern ein Umbau der Dachzone vorgesehen ist, sollte auf die Dachform der umgebenden Bebauung Bezug genommen werden.

Als Material zur Dachdeckung sollten Tonziegel der Farbgruppe rot / rotbraun verwendet werden. Bei flacher geneigten Dächern kann auch Schiefer eingesetzt werden.

Bei Sanierungen, Umgestaltungen oder Neubau sollten die Dachflächen zum sichtbaren Straßenraum hin möglichst ruhig gehalten werden. Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) ergeben ein unruhiges Ortsbild und sind für den Straßenraum im Ortskern Alt-Rudow nicht typisch. Nachträgliche Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Türme) sowie größere Gauben werden nicht empfohlen. Möglich sind Zwerchgiebel, kleine Gauben, solange sie symmetrisch angelegt sind. Dachflächenfenster oder Gauben sollten höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, da sie ansonsten die Dachfläche gestalterisch zerstören.

Nutzung

Die für das Ortsteilzentrum Rudow typischen gewerblichen Nutzungen sollen auch weiterhin die überwiegende Nutzungsart der Gebäude sein.

Auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude können zum Wohnen oder zu Gewerbezwecken umgebaut und genutzt werden⁴¹. Sie sollen jedoch in ihren Gebäudeabmessungen nicht wesentlich vergrößert werden. Bei der Errichtung von Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass die Gebäude als selbständige bauliche Anlage mit Abständen zu den vorhandenen Gebäuden zu erkennen sind.

Einfriedungen

Passende Arten der Einfriedung sind senkrecht gestäbte Zäune (Holz, Metall) ggf. auf Mauersockel (vgl. Empfehlungen Einfriedungen S. 123).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante gewerbliche Nutzungen soll sich nach den Empfehlungen „Gestaltung von Werbeanlagen“ richten (S. 159).

⁴¹ s.o.

4.3.3 Errichtung baulicher Anlagen

Der Neubau auf unbebauten Grundstücken betrifft gegenwärtig folgende Bereiche: Das Eckgrundstück Alt-Rudow 23/ Krokusstraße 97, das Grundstück Krokusstraße 94 und den Bereich Prierosser Straße zwischen den Gebäuden Nr. 45 und 53⁴². Folgende Empfehlungen für die Errichtung baulicher Anlagen auf diesen Grundstücken werden gegeben:

Bauweise

Gebäude können entweder freistehend auf dem Grundstück (Prierosser Straße), bzw. einseitig in Grenzbebauung (Krokusstraße) bzw. in geschlossener Bauweise (beidseitige Grenzbebauung am Kreuzungsbereich Alt-Rudow/ Krokusstraße) errichtet werden.

Geschossigkeit

Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird empfohlen, als Höchstzahl 2 Vollgeschosse zuzulassen (betrifft alle gegenwärtig freien Grundstücke).

Baukörper

Empfohlen werden schlichte und regelmässige Baukörper mit einer klaren abgeschlossenen Kubatur ohne Vor- und Rücksprünge.

Fassadengestaltung

Empfohlen werden Putzfassaden , bzw. Fassaden in einer Optik, die dem im Gebiet üblichen Glattputz 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 Wand-Loch- Fassade ausgebildet werden.

Die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) sollen ein rechteckiges, stehendes Format (im Verhältnis von Breite zur Höhe, wie 2:3 oder 1:2) erhalten. Eine Sprossung ist nicht unbedingt erforderlich. Es genügen auch ungliederte Fenster, jedoch mit stehendem Öffnungsformat. Der Einbau von Fenstern mit „aufgeklebten“ Sprossen soll unterbleiben. Fensterbänder sollten vermieden werden.

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.

⁴² Das Grundstück Prierosser Straße zwischen Nr. 45 und 53 besitzt wahrscheinlich problematische Gründungsverhältnisse, da sich hier der sogenannte „Schmers Fulikin“ befand, der bereits zugeschüttet ist (vgl. S. 19). Eine Bebauung wäre aus heutiger Sicht möglich.

Dachgestaltung

Vorgeschlagen wird die Errichtung von Gebäuden mit Steildach. Denkbar wäre jedoch auch das Einfügen von Gebäuden mit einem Flachdach (vgl. Fotoseite S. 153), wenn das Gebäude sich mit den weiteren Fassadenmerkmalen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt⁴³.

Als Material zur Dachdeckung sollten natürliche Materialien wie Tonziegel, Naturschiefer u.ä. verwendet werden (keine farblich auffälligen und keine glänzenden Materialien).

Dachaufbauten (Türme, breite Gauben) ergeben ein unruhiges Ortsbild und sind für den Straßenraum im Ortskern Alt-Rudow nicht typisch. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Türme) sowie größere Gauben werden nicht empfohlen. Möglich sind Zwerchgiebel, kleine Gauben, solange sie symmetrisch angelegt sind. Dachflächenfenster oder Gauben sollten höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, da sie ansonsten die Dachfläche gestalterisch zerstören.

Nutzung

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

Einfriedungen

Passende Arten der Einfriedung sind senkrecht gestäbte Zäune (Holz, Metall) ggf. auf Mauersockel (vgl. Empfehlungen Einfriedungen).

Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen für bestehende oder geplante gewerbliche Nutzungen soll sich nach den Empfehlungen „Gestaltung von Werbeanlagen“ richten.

⁴³ 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.

Gestaltungsempfehlungen zur Errichtung baulicher Anlagen - Beispiele



Ausbau von Bestandsgebäuden:

Dach: Satteldach, rote Dachziegeldeckung;
Fassade: Pastelltöne, Verwendung von Klinkersteinen innerhalb der Fassade;
Fenster: stehendes Format.

Köpenicker Straße 184



Neubau:
Gebäudekörper vermittelt zurückhaltend zwischen 2 und 3 Vollgeschossen der Nachbarbebauung.
Aufnahme bestehender Gestaltungsvorgaben:
Einzelfenster in stehendem Format, maximal 3 Vollgeschosse.
(Zahl der Vollgeschosse des Neubaus nicht übertragbar auf das Untersuchungsgebiet Ortskern Rudow.)

Kastanienallee,
Berlin-Friedrichshagen



Neubau:

Harmonisches Einfügen durch Aufnahme vorhandener Gestaltungsvorgaben, wie gleiche Dachart (Satteldach) sowie Dachfenster und stehendes Fensterformat, Anzahl der Geschosse, bis hin zur Einfriedung und Gestaltung des Vorgartens.

Kastanienallee,
Berlin-Friedrichshagen



Nachnutzung eines Nebengebäudes:

erhaltenes Natursteinpflaster auf ehemaliger Hofffläche, neu-gepflanzter Hofbaum und zum Wohnen dienender Neubau auf altem Standort einer Scheune. Verwendung ortstypischem Baumaterials, wie Klinker.

Wildenbruch, Landkreis
Potsdam Mittelmark

Umgestaltungsempfehlung für kleines Mietshaus (Alt-Rudow 55)



Bestand: Glatte und schmucklose Putzfassade, positiv: stehende Fenster.

Vorschlag: Dezentes Anbringen von Stuck. Gesimse im Obergeschoss und Putzflächen im Hochparterre gliedern die Fassade. Die Werbeträger sollten zusammengefasst werden.



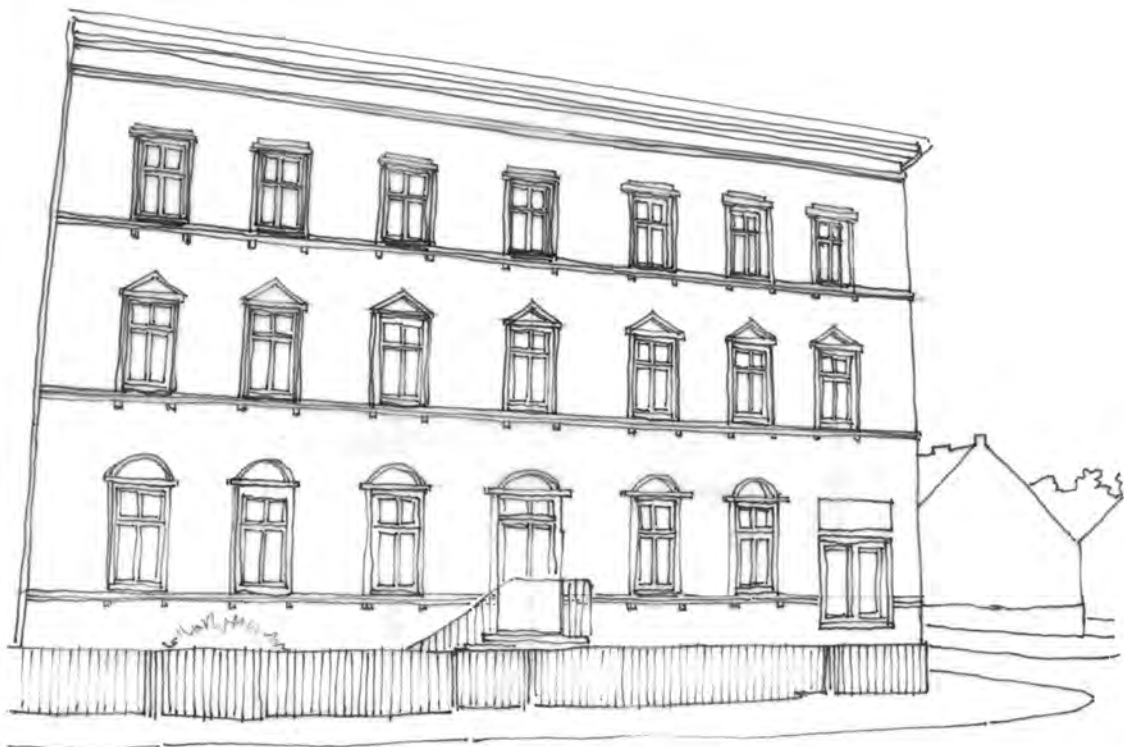
Umgestaltungsempfehlung für großes Mietshaus (Alt-Rudow 57)



Bestand: Schmuckloses gründerzeitliches Mietshaus; positiv: stehende Fenster.

Vorschlag: Horizontale Gliederung des Gebäudes durch umlaufende Gesimse. Betonung der Fensteröffnungen durch Putzrahmen und Giebfelder, differenziert nach Geschoss eingesetzt. Fenster mit Sprossung einsetzen. Das Gebäude sollte farblich gestaltet werden (Pastelltöne), um seiner städtebaulichen Bedeutung gerecht zu werden.

Vorschlag für die farbliche Gestaltung der Fassade:



4.3.4 Nebengebäude, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebengebäude wie Garagen oder Geräteschuppen sollen in keinem optisch auffälligen Kontrast zum Hauptgebäude gestaltet und in Konstruktion, Farbe, Material und Dachform auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

Neu zu errichtende Nebengebäude sollen nicht die Vorgärten verbauen, sie dürfen nur im rückwärtigen Raum des jeweiligen Grundstückes errichtet werden.

Ebenso sollen Stellplätze, sofern sie erforderlich sind, nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und nicht im Vorgartenbereich angelegt werden. Die notwendigen Zufahrten sowie die Stellflächen sollen nur in unmittelbar benötigter Dimensionierung errichtet und befestigt werden.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge (Kies, Schotter, Tenne, Rasengitter, Rasenfugensteine, Naturstein – mit breiten Fugen verlegt) sollen zur Befestigung der Zufahrten verwendet werden.

Tiefgaragen oder Parkdecks unterhalb der Geländeoberfläche sollten nicht im Untersuchungsgebiet errichtet werden. 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.

4.3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen besitzen als Bestandteil der Fassadengestaltung eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild des Untersuchungsgebietes. 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.

Ausnahme 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 sollen 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, darauf sollte generell verzichtet werden.

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 wird ein einheitliches Layout („corporate identity design“) empfohlen.
- Werbeanlagen sollen am Gebäude nicht oberhalb des ersten Obergeschosses und nicht an Balkonen befestigt werden.
- Werbeträger sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Grelle und „schreiende“ Farbakzente sollten vermieden werden. 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.) sollen nicht durch Werbeanlagen verdeckt oder „zugeklebt“ werden.
- Büro- und Praxisräume sollen sich auf Werbung in Form von Türschildern beschränken.
- Der Einsatz von Neon-/Leuchtreklame sollte unterbleiben. Empfohlen werden 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 wird nicht empfohlen, da es die Gartengestaltung beeinträchtigt und die Ansicht des Gebäudes einschränkt.
- Das Anhängen von Schildern und Werbeplanen an seitlich angrenzende Einfriedungen wirkt störend, da es den Zusammenhang der Vorgärten unterbricht und die im Gebiet ansonsten vorhandene Transparenz zwischen den Grundstücksbereichen einschränkt.

Gestaltungsempfehlungen für Werbeanlagen - Beispiele



Beispiel für ein gutes „corporate identity design“ mit einheitlichem Layout in Form verschiedener Werbearten. Das Aufstellen von Fahnenmasten sollte generell unterbleiben.

Alt-Rudow 54



Ansprechende Gestaltung der Werbung eines Geschäftes: reduziert auf die Höhe des Erdgeschosses, Größe und Form der Beschilderung, Verwendung farblich zur Fassade passender Markise.

Alt-Rudow 25



Harmonisch wirkende Werbung eines Geschäftes durch den Einklang zur Gebäudefassade.

Krokusstraße 95



Beispiel für die zurückhaltende Werbung einer Arztpraxis lediglich mit einer an der Fassade angebrachten Tafel.

Berlin-Friedrichshagen

5. Zusammenfassung

Trotz der fortschreitenden Verstädterung und einer damit verbundenen baulichen Vielfalt, die auch vor dem Ortskern Rudow keinen Halt gemacht hat, ist das historische, ehemals märkische Dorf mit seiner besonderen Dorfanlage und den prägenden, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden gut erkennbar. Mit der vorliegenden Untersuchung wurde hierbei der zum Teil eher verborgene „Wert“ und die besonderen Merkmale dieses einstigen märkischen Dorfes herausgearbeitet:

- 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, ist vollständig erhalten.
- Die Parzellenstruktur weist deutliche Bezüge zu den historischen Parzellengrenzen auf.
- Die heute vorhandene Nutzungsvielfalt korrespondiert mit der Kleinteiligkeit der Baustrukturen.
- Durch stadtstrukturelle Merkmale (Stadtgrundriss, Grenzen des Gebietes, Kleinteiligkeit und Varianz der Bebauung) in Korrespondenz mit wiederkehrenden Gebäudetypen (vor allem ehemals bäuerliche Wohnhäuser) und Gestaltungselementen wird der Eindruck eines Ortsbildes mit sich wiederholenden Gestaltungsmerkmalen hervorgerufen.
- Der große Anteil an Gebäuden im Gebiet, die vor 1915 errichtet wurden (43%), veranschaulicht den hohen Erhaltungsgrad historisch bedeutsamer Gebäude, die zudem relativ gleichmäßig im Gebiet verteilt sind.
- Gebäude, die nach 1920 errichtet wurden, wahren überwiegend die kleinteilige Parzellenstruktur.
- Viele Gebäude entsprechen der Stadtgestalt des Ortskerns Rudow und bestimmen durch ihr visuelles Erscheinungsbild (herausragende individuelle Gestaltungsmerkmale) das Ortsbild ihrer unmittelbaren Umgebung besonders positiv (z.B. vorhandene Fassaden- und Dachgestaltung). Dies sind vor allem die ehemals bäuerlichen Wohnhäuser, die prägend für den Ortskern Rudow wirken.

Vorhaben, die einen Bezug auf die Stadtgestalt und das Ortsbild des Ortskerns Rudow haben (Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Neubau baulicher Anlagen) müssen den Erhaltungszielen entsprechen. Anregungen hierzu sind ausführlich in den Empfehlungen dieses Gutachtens dargestellt.

Die vorliegende Untersuchung soll der Verwaltung als Entscheidungsgrundlage bei genehmigungsbedürftigen (und anderen) Vorhaben dienen; sie soll aber gleichzeitig und insbesondere dazu beitragen, das Verständnis bei den betroffenen Eigentümern, Mietern und Architekten für die mit einer Erhaltungsverordnung verbundenen Ziele zu erhöhen und für die erhaltenswerten Merkmale baulicher Anlagen zu sensibilisieren. Insoweit verstehen sich die Empfehlungen im Umgang mit baulichen Anlagen gleichermaßen als „Leitfaden“ sowohl für die genehmigende und planende Verwaltung als auch für die betroffenen Bewohner, Geschäftsleute und Architekten.

Der Erlass einer Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Ortskern Rudow“ wird somit als Chance verstanden, gleichermaßen eine bauliche Weiterentwicklung innerhalb dieses Ortsteilzentrums zu ermöglichen und den besonderen dörflich-geprägten Charakter des Ortskerns Rudow zu erhalten.

Verzeichnisse der Abbildungen, Fotoseiten und Lagepläne

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Name	Seite
1	Untersuchungsgebiet	6
2	Öffentliche und private Einrichtungen in Rudow an ihren historischen Orten	13
3	Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt)	25
4	Historische Karten: Rudow 1843	29
5	Rudow 1915	
6	Rudow 1936	
7	Rudow 2002	
8	Siedlungsgrundriss	32
9	Parzellen- und Gebäudestruktur 1933	33
10	Parzellen- und Gebäudestruktur 1955/59	34
11	Parzellen- und Gebäudestruktur 1975/79	35
12	Parzellen- und Gebäudestruktur 1985/89	36
13	Parzellen- und Gebäudestruktur 2006	37
14	Bebauungstypologie	41
	Gestaltungsvorschläge für Neuanlage für Vorgärten	129, 130
	Umgestaltungsempfehlung für Vorgarten Alt-Rudow 48	131
	Umgestaltungsempfehlung für Vorgarten Alt-Rudow 52	133
	Umgestaltungsempfehlung für kleines Mietshaus (Alt-Rudow 55)	155
	Umgestaltungsempfehlung für großes Mietshaus (Alt-Rudow 57)	157

Verzeichnis der Fotoseiten

Name	Seite
Gebäude früher und heute	23
Freiraumtypen	57
Freiraumstruktur	59
Merkzeichen	65
Straßen- und Gehwegbereiche	71
Einfriedungen	77
Gebäudekategorien (1)	97
Gebäudekategorien (2)	99
Gestaltungsempfehlungen für Einfriedungen und Vorgärten - Beispiele	125
Gestaltungsempfehlungen für bäuerliche Wohnhäuser (Ernhäuser)- Beispiele	139
Gestaltungsempfehlungen für gründerzeitliche Mietshäuser - Beispiele	143
Gestaltungsempfehlungen zur Errichtung baulicher Anlagen - Beispiele	153
Gestaltungsempfehlung für Werbeanlagen	161

Kartenverzeichnis

Name	Seite
Geschossigkeit	43
Stadtstruktur	45
Gebäudenutzung	47
tatsächlich bebaute Grundstücksfläche	51
Analyse Ortsbild	67
Baudenkmale	87
Baualter	91
Gebäudekategorien	101
Prägende Bestandteile des Freiraumes	111
Prägende Gebäude, Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper	117