

Bezirksamt
Neukölln

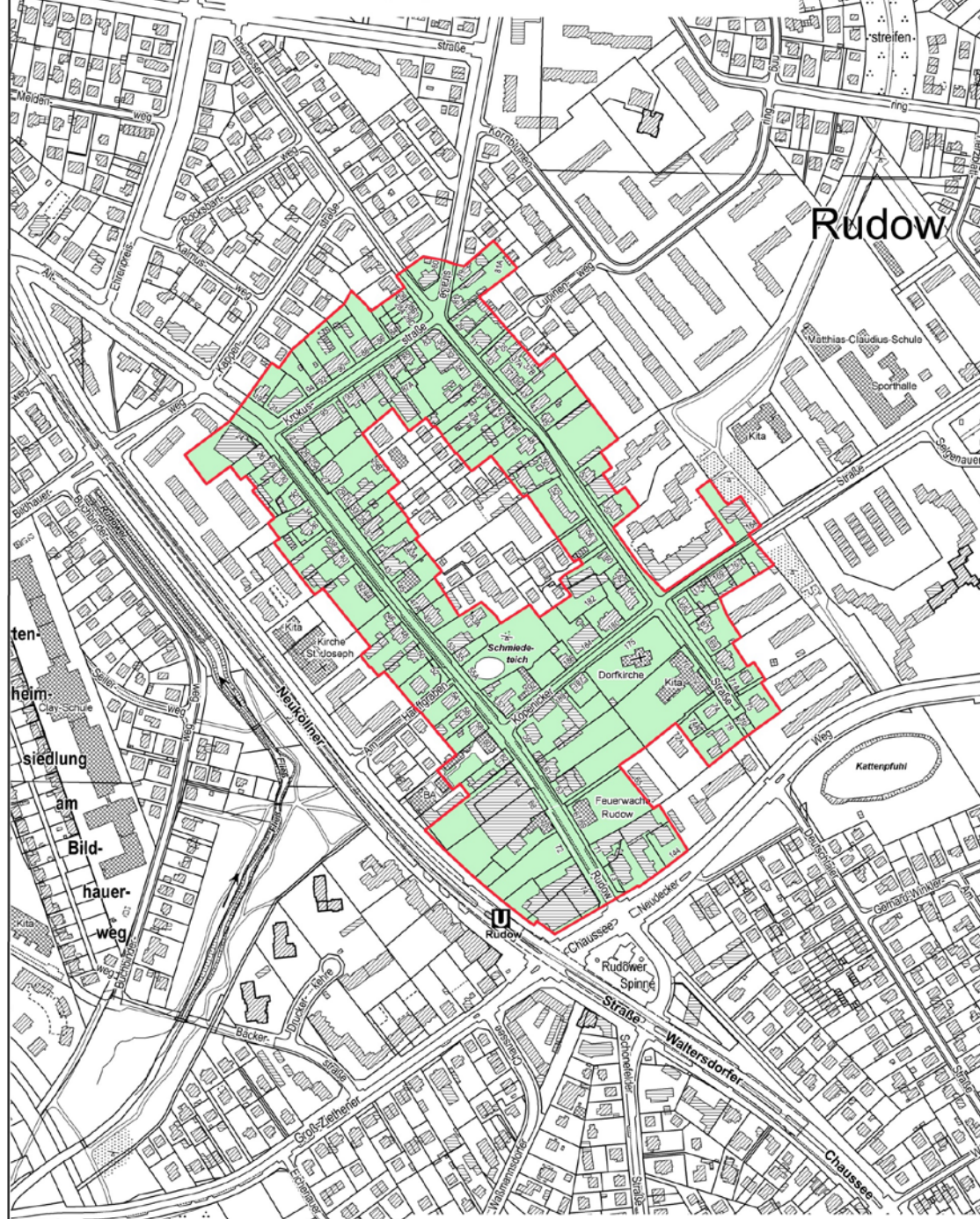
BERLIN



AKTUALISIERUNG DER ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

Ausschuss für Stadtentwicklung, 03.12.2024

Erhaltungsgebiet Ortskern Rudow

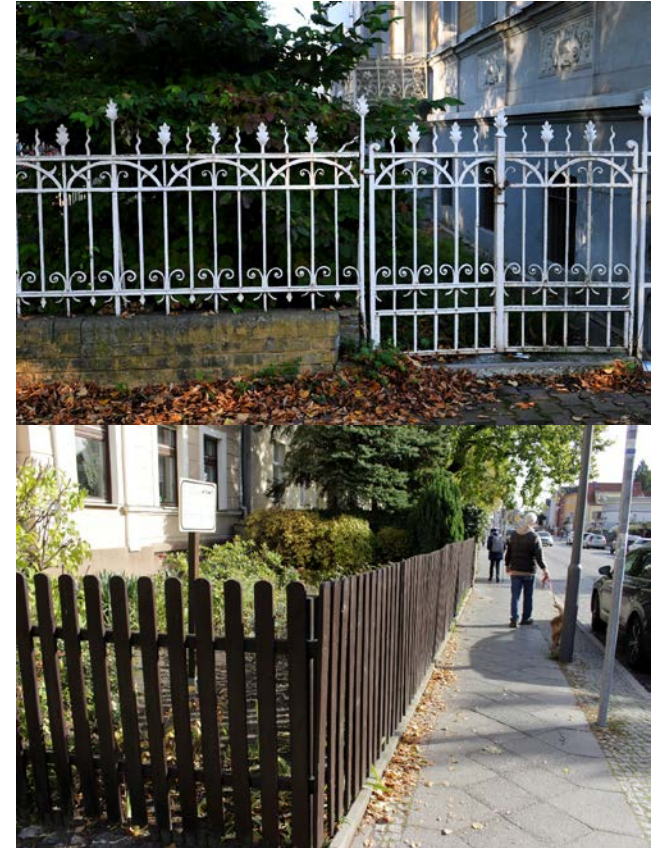


01

ZIELE DER ERHALTUNGS-VERORDNUNG

Ziele der Erhaltungsverordnung

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



Ziele der Erhaltungsverordnung

- Nicht immer kann schützenswerte Bausubstanz unter Denkmalschutz gestellt werden, abseits des Erhaltungsgebietes wird teilweise schützenswerte historische Bausubstanz durch Fertighäuser ersetzt
- Erhalt historischer Bauelemente
- Verhinderung des Abrisses historischer Bauernhäuser



Chronik der städtebaulichen Erhaltungsverordnung

- 2005 und früher: Politisch wird der Schutz des historischen Ortskerns Thema, Auftrag „Gestaltungskonzept Alt-Rudow“
- 2006: Abschluss der Städtebaulichen Untersuchung zur Erhaltungsverordnung
- 2008: Rechtsverordnung tritt in Kraft (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2016/17: Gutachten zur Überprüfung der Erhaltungsverordnung
- 2024: Öffentlichkeitsbeteiligung, Aktualisierung der Erhaltungsverordnung und der Informationsbroschüre.

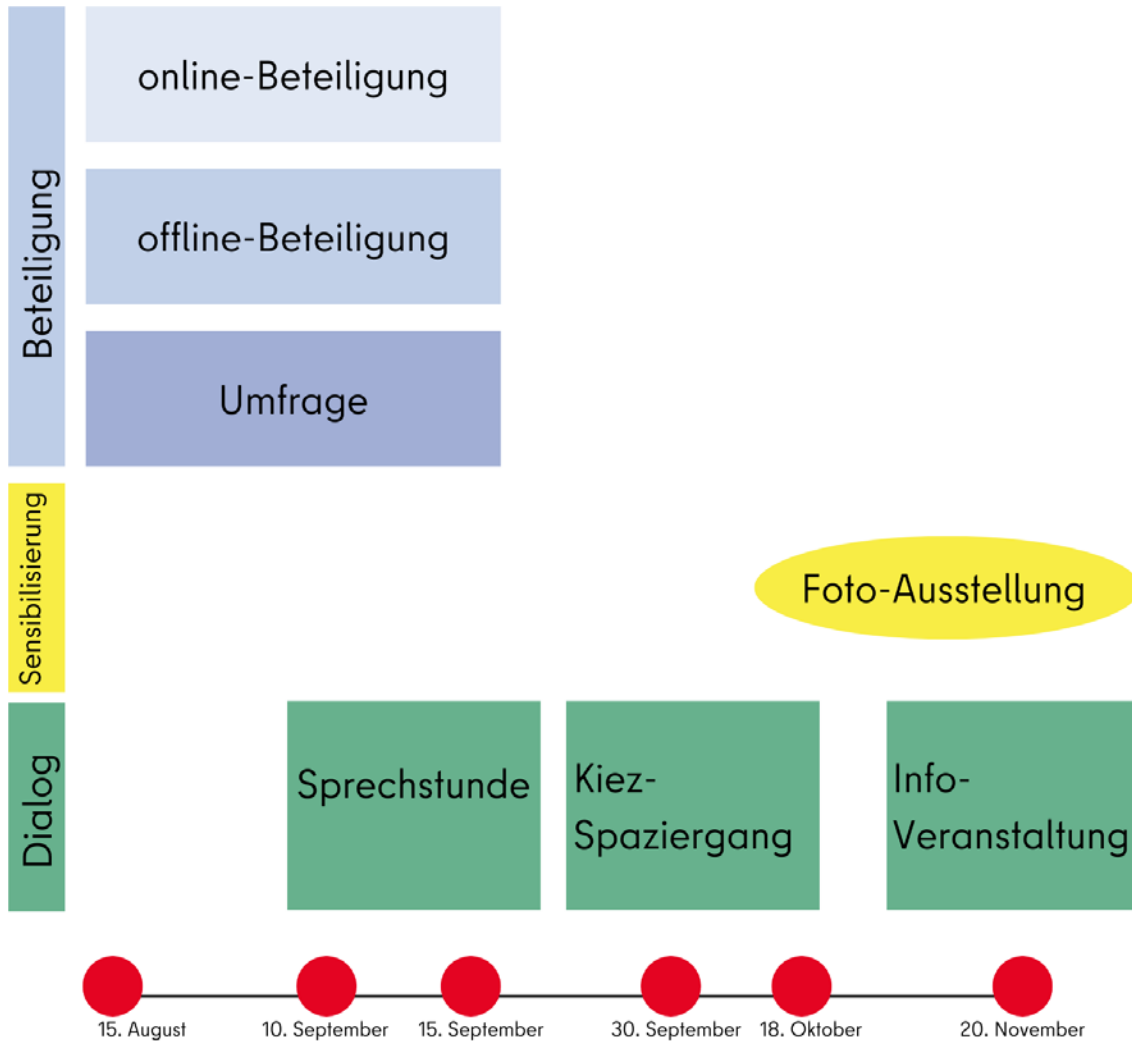
Ziel: BVV-Beschluss in 2025

Der Beteiligungsprozess



Beteiligungsprozess

Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow



02

DIE BETEILIGUNG

- 15.08. - 15.09.2024
 - Online-Beteiligung
 - Offline-Beteiligung
 - Umfrage
- Sprechstunde 10.09.24
- Spaziergang 30.09.24
- Ausstellung 18.10.24 - 13.01.25
- Info-Veranstaltung 20.11.24

Wie sehen die Zahlen aus?

- **Digital auf mein.berlin.de:**
 - Umfrage: 12 Beiträge von 4 Teilnehmenden
 - Ideenkarte: 3 Teilnehmende, 3 Ideen (Flaniermeile, Dorfteich und Markt, Edeka)
- **Analog: Gertrud Hass Bibliothek**
 - 11 Teilnehmende (Stimmungsbild), 2 Hinweiskarten
- **Per Post/E-Mail an 451 Empfänger*innen:**
 - Eigentümer*innen und Gewerbebetreibende
 - 30 haben geantwortet, 23 digital, 7 per Post, 28 konnten wir nutzen
 - Keine 10 Prozent ☹️

Kommunikation und Teilnahme an den Dialogveranstaltungen

- **Offene Sprechstunde** in der Gertrud-Haß-Bibliothek am 10.09.2024: ca. 20 Teilnehmende
- **Kiez-Spaziergang** mit Erzähl-Café in der Alten Dorfschule am 30.09.2024: 31 Teilnehmende
- **Info-Veranstaltung** im evangelischen Gemeindezentrum Rudow am 20.11.2024: 50 Teilnehmende
- Diverse **Info-Versand-Aktionen** vor jeder Veranstaltung an lokale Akteur*innen (Gewerbebetreibende, Kultureinrichtungen, Schulen, etc.)
- 2 **Pressemitteilungen** und diverse **Social-Media-Postings**





STIMMUNGSBILD

Bitte nutzen Sie einen Klebekreis um Ihre Meinung zu zeigen.

Wie wichtig ist Ihnen der Erhalt der historischen Bausubstanz im Ortskern Rudow?

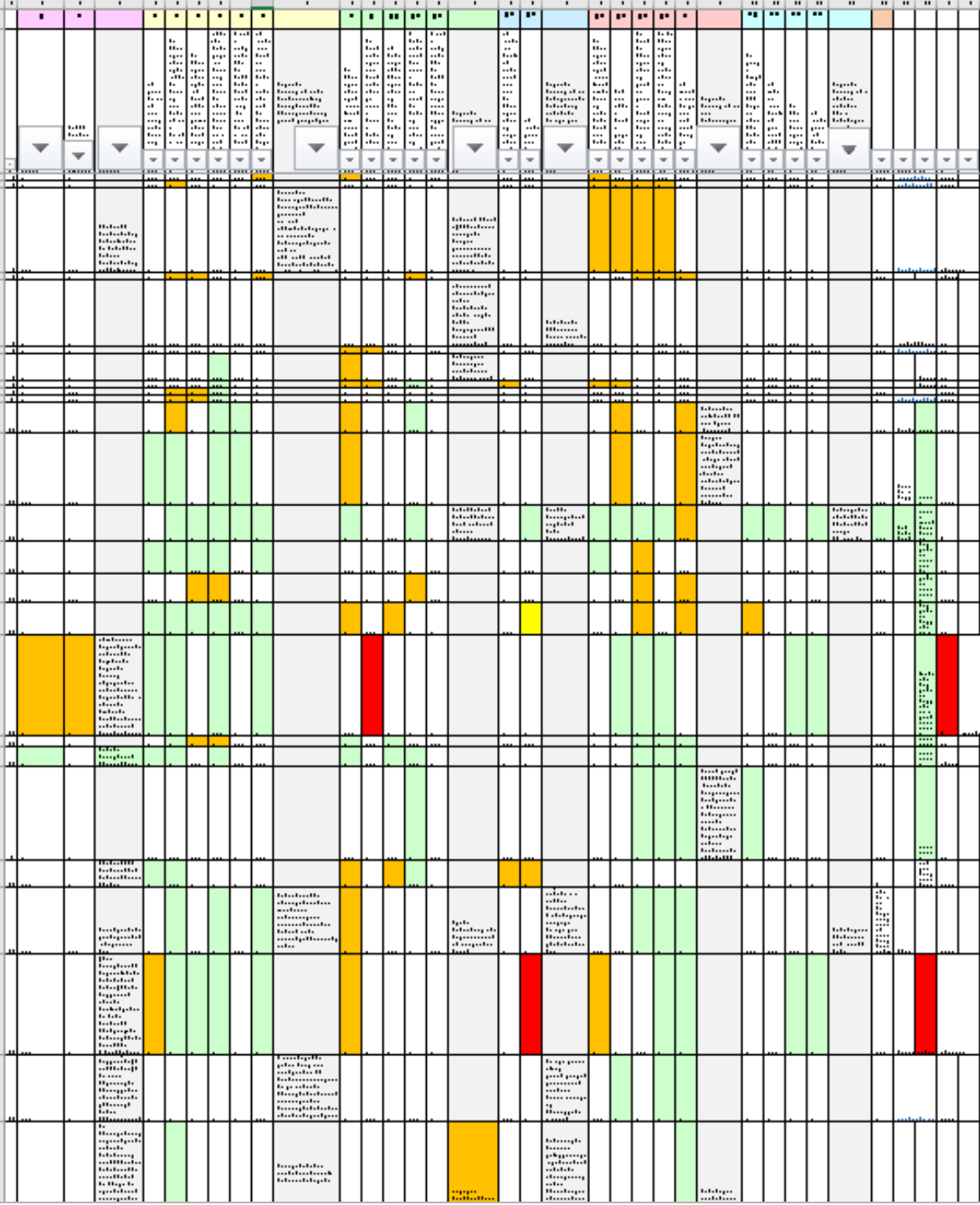


Kennen Sie die Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow?



Hilft die Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow die historische Bausubstanz im Ortskern Rudow zu schützen?





03

ERGEBNISSE DER UMFRAGE



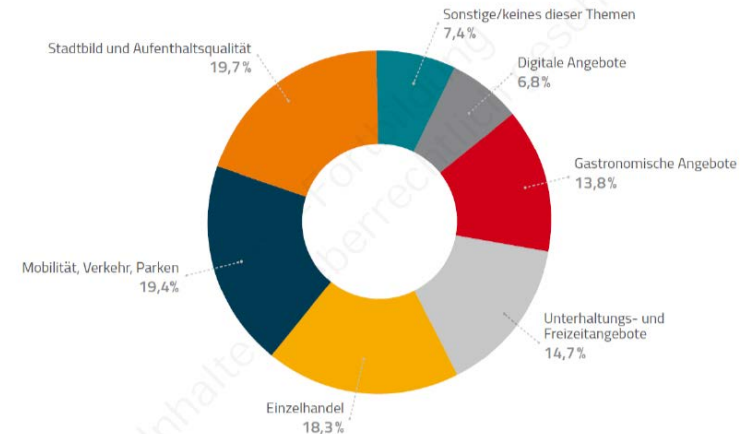
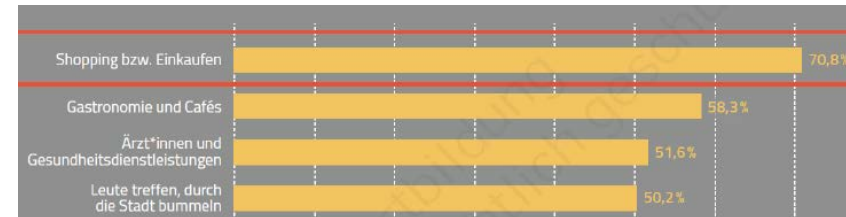
- Positive Haltung gegenüber der ErhVO
- Informationsdefizit
- Werbeanlagen sind nicht das Problem
- mehr Kfz-Stellplätze sind nicht gewünscht

Für den Blick über den Tellerrand noch kurz ein paar Fakten

- Die Hauptgründe für den Besuch der Innenstadt sind:
 - Einkaufen / Shoppen
 - Gastronomie und Cafés
 - Ärzt*innen und Gesundheitsleistungen
 - Leute treffen / Bummeln

- Der größte Handlungsbedarf für die Attraktivität der Innenstadt ist die **Aufenthaltsqualität** und das **Stadtbild** – vor Mobilität, Verkehr, Parken und Einzelhandel.

Quelle: CIMA Deutschlandstudie 2024



Welche Themen werden in der Aktualisierung berücksichtigt

- **Energetische Sanierung** wird nach Überarbeitung der Begründung im Rahmen der Erhaltungsmöglichkeiten ermöglicht
- Dem **Informationsdefizit** über die Erhaltungsverordnung konnte mit Dialogangeboten begegnet werden. Angebot einer Sprechstunde wird fortgesetzt, eine neue Broschüre ist in Arbeit
- Viele **themenfremde Hinweise** (z.B. Verkehr, Markt, Parkpflege) wurden aufgenommen und an zuständige Fachbereiche weitergegeben
- **Unklarheiten** in Bezug auf Details (z.B. Bestandsschutz, Fensterformate, Antragsverfahren) können in die Broschüre eingearbeitet werden

Welche Streitpunkte bleiben bestehen?

- Gewerbebetreibende wünschen sich mehr **Freiheit beim Werben** (z. B. Werbekästen und Digital-Boards). Diese sind aus fachlicher Sicht nicht mit einer Erhaltungsverordnung vereinbar
- Die **Erweiterung des Erhaltungsgebiets** erlaubt die Bausubstanz sowie der historische Kern nicht
- Vereinzelt zeigte sich **Unmut** über offensichtliche Verstöße und die begrenzten Ressourcen des Amtes, diese zu ahnden oder für einen Rückbau zu sorgen



Fazit der Beteiligung

Der schriftliche Rücklauf der Beteiligung war vergleichsweise gering, die Veranstaltungen wurden jedoch gut angenommen. Der Rückhalt für die Erhaltungsverordnung ist größer als

angenommen. Der Rudower Heimatverein hat sich als wichtiger Akteur für die Erhaltungsverordnung gezeigt. Der Wunsch von Gewerbetreibenden nach auffälliger Werbung bleibt ein Streitpunkt.



04

**AKTUALISIERUNG
DER
ERHALTUNGS-
VERORDNUNG**

Aktualisierung der Erhaltungsverordnung

Folgende Abschnitte der Broschüre enthalten neue Abschnitte:

1. Dach → Erweiterte Zulässigkeit von Solar / PV Anlagen
2. Fassade → Präzisere Angaben zu möglichen Dämmsystemen
3. Fenster → Hinweis zu energetischer Ertüchtigung Holzkastfenster
4. Vorgärten → Unzulässigkeit von Wärmepumpen-Außengeräten
5. Werbeanlagen → Unzulässigkeit von Digital-Boards und Bildschirmwerbung
6. Antragsverfahren → Erweiterte Darstellung zu Beratung / Antragstellung



1. Dach

Solaranlagen sind grundsätzlich möglich:

- Auf Flachdächern und straßenseitig nicht einsehbaren Dächern.
- Bei historisch nicht prägenden Gebäuden und zurückhaltender Gestaltung.

Solaranlagen sind im Einzelfall möglich:

- Auf städtebaulich prägenden, historischen Gebäuden sind einsehbare Solaranlagen nur mit farblich angepassten Modulen genehmigungsfähig.





2. Fassade

- Eine äußere Fassadendämmung muss den historischen Charakter der Fassade erhalten. Bei Gebäuden mit gründerzeitlichen Stuckfassaden muss die Gebäudedämmung innenliegend erfolgen.
- Wenn es sich um ein Gebäude ohne schützenswerte Fassadengestaltung handelt, ist zu prüfen, ob über eine äußere Fassadendämmung eine Verbesserung im Sinne des historischen Ortbildes erzielt werden kann.



3. Fenster

- Ein mit modernen Isolierfenstern vergleichbarer Kälteschutz lässt sich bei historischen Holzfenstern durch den Einbau einer inneren Zweischeiben-Isolierverglasung erzielen.
- Bei einem Neubau ist eine Holzkonstruktion den heute üblichen Aluminium- oder Kunststofffenstern vorzuziehen, da die Fensterprofile in Holz filigraner gestaltet werden können.



4. Vorgärten

- Die Vorgärten sind für das Gebiet charakteristisch. Hier dürfen keine baulichen Anlagen, Stellplätze oder Wärmepumpen-Außengeräte aufgestellt werden.
- Auch bei einer gewerblichen Nutzung müssen die typischen Gestaltungselemente der Vorgartenbereiche erhalten bleiben.



5. Werbeanlagen

Leuchtreklamen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie digitale, hinterleuchtete Werbeträger, TV-Bildschirme und LED-Screens sind im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung unzulässig.

6. Antragsverfahren

- Die Erhaltungsverordnung und ihre Ziele sind bisher offensichtlich nicht genügend bekannt. Das Beratungs- und Antragsverfahren wird deshalb detailliert dargestellt, um dem **Informationsdefizit** entgegen zu wirken.
- Zahlreiche Werbeträger sind vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung errichtet worden. Bei einer Erneuerung ergibt sich nun die **Chance, die Gestaltung** an die besonderen Anforderungen des historischen Ortskerns **anzupassen**.
- Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung ist auch dann erforderlich, wenn für das Vorhaben **keine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist** (z. B. bei kleineren Werbeanlagen). Das Vorhaben **muss mit den Zielen der Erhaltungsverordnung vereinbar sein**.



07

WIE GEHT ES WEITER?

- **Beratungsangebot:**
Kommen Sie frühzeitig mit uns in Gespräch, wir suchen gemeinsam eine Lösung
- **Offene Sprechstunde** in der Gertrud-Haß-Bibliothek wird fortgeführt (voraussichtlich 2x im Jahr)

Vielen Dank. 😊

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN

