Fontanestadt Neuruppin

Blockkonzept

KOMMUNIKATION

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG
Berlin / Neuruppin, August 2017

Blockkonzept KOMMUNIKATION
Berlin / Neuruppin: August 2017

© DSK GmbH & Co. KG 2017

Fontanestadt Neuruppin
SG Stadtplanung
Karl-Liebknecht-Straße 33/34
16802 Neuruppin

Bearbeitet von:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG,
Regionalbüro Berlin-Brandenburg
Projektbearbeitung: Rudolf Hölscher, Michael Bake, Eva Reutter, Felix Franke
Axel-Springer-Straße 54B
10117 Berlin

Inhalt

1 Anlass und Aufgabe 5

1.1 Anlass für Blockkonzept 1997 7
1.2 Kernaussagen im Konzept von 1997 7
1.3 Aktuelle Fragestellungen 2017 8

2 Herangehensweise 10

3 Bestandsaufnahme 12

3.1 Bebauung: Struktur/Gebäudealter/Geschossigkeit/Zustand/Denkmale 12
3.2 Nutzung: Wohnen/Gewerbe/Handel/Dienstleistung/Gemeinbedarf 17
3.3 Erschließung: Fließender und ruhender KFZ-Verkehr/Fußgänger/Radfahrer 19
3.4 Grün- und Freiraum: Struktur/Angebot/Gestaltung 21
3.5 Gestaltung: Qualitäten öffentlich/privat 23

4 Bestandsanalyse/Umsetzung der Ziele aus 1997 25

4.1 Bebauung 25
4.2 Nutzung 26
4.3 Erschließung 27
4.4 Grün- und Freiraum 28
4.5 Gestaltung 29

5 Exkurs: Kommunikation gestern und heute 31

5.1 Städtebauliche Planungen von 1787 bis 1997 31
5.2 Heutiges Erscheinungsbild der Kommunikation im Untersuchungsgebiet 32
5.3 Die Kommunikation als 2. Adresse 35

6 Exkurs: Gemeinbedarfsstandort am „Bullenwinkel“ 37

6.1 Variante A: Sanierung und Umbau des Bestandgebäudes 40
6.2 Variante B: Neubau einer eingeschossigen Kita 41
6.3 Vorzugsvariante: Sicherung des Standorts bei Erhalt des Bestandsgebäudes 44
6.4 Zusätzliche Wegebeziehung zur Franz-Künstler-Straße 45

7 Konzept/Neuausrichtung der Sanierungsziele 2017 47

7.1 Bebauung 47
7.2 Nutzung 48
7.3 Erschließung 49
7.4 Grün- und Freiraum 50
7.5 Gestaltung 51

8 Fazit und Fragen der Durchführung 53

Planverzeichnis

01 Luftbild
02 Hausnummernplan
03 Gebäudealter/ Anzahl der Geschosse
04 Denkmale/ Zustand der Gebäude
05 Nutzungen Erdgeschoß
06 Nutzungen Obergeschoß
07 Freiflächennutzung/ Versiegelung
08 Eigentumsverhältnisse
09 Maßnahmen- und Durchführungskonzept

1 Anlass und Aufgabe

1995: Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“

Das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ in Neuruppin wurde 1995 förmlich festgesetzt. Zur Darstellung der Entwicklungs- und Sanierungsziele lag der Fontanestadt Neuruppin lediglich eine im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete, relativ grobe Strukturplanung vor.

Eine teilräumliche Untersuchung sollte 1997 den Innenstadtbereich zwischen Schifferstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und dem heutigen Brasch-Platz, Rudolf-Breitscheid- und August-Bebel-Straße, Präsidentenstraße und der Stadtmauer vertiefend analysieren.

Blockkonzept KOMMUNIKATION – Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

1997: Blockkonzept Kommunikation

Das Blockkonzept „Kommunikation“ wurde am 15. Dezember 1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Arbeitsgrundlage für weiteres Verwaltungshandeln beschlossen. Nach nunmehr 20 Jahren seit der Beschlussfassung und der Verlängerung des Sanierungszeitraums um weitere 10 Jahre erfolgt eine aktualisierende Überarbeitung des Konzepts.

Blockkonzepte haben sich als informelle Planwerke, die durch förmliche Gremienbeschlüsse durchaus mit der Rechtswirkung eines Bebauungsplans vergleichbar sind, bewährt. Die teilräumliche Betrachtungsebene stellt für die Bearbeitung und Beurteilung sowie bauliche Umsetzung von Einzelvorhaben eine detaillierte und verbindliche Grundlage dar.

Viele Sanierungsziele haben sich in den letzten zwei Jahrzehnten als langfristig richtig erwiesen. In (räumlichen) Teilbereichen oder mit Blick auf bestimmte Fragstellungen ist eine Neujustierung jedoch sinnvoll, da sich u.a.

Rahmenbedingungen verändert haben oder die Umsetzung von Handlungsansätzen und Konzepten nicht durchführbar erscheint.

Städtebauliche Bewertungen stehen immer in einem sehr komplexen inhaltlichen Kontext und unterliegen einem Abwägungsprozess, der darauf angelegt ist, unterschiedlichste Interessen und Aspekte zu vermitteln. Im Vordergrund stehen zunächst primär die Belange des Allgemeinwohls. Private Obliegenheiten sind gewissenhaft zu prüfen, stehen jedoch hinter den Interessen des Allgemeinwohls zurück.

Je nach Wichtung einzelner Kriterien können die Ergebnisse eines städtebaulichen Abwägungsprozesses sehr unterschiedlich ausfallen. Aus heutiger Sicht ergeben sich in der Beurteilung der Kernfragen des Blockkonzepts „Kommunikation“ möglicherweise andere Rückschlüsse und Bewertungen.

Neubewertung Standort „Kita miteinander“ im Bullenwinkel

Ein wesentlicher Anlass für die Aktualisierung des Konzepts ist die Sicherung des Standorts der „Kita miteinander“ im Bullenwinkel. Akzeptanz und Auslastung der Einrichtung sprechen für den Erhalt, jedoch ist zur Bestandssicherung eine Entfristung der Betriebserlaubnis dringend erforderlich. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Neubewertung des Standorts im Rahmen der Aktualisierung des Blockkonzepts.

Mit Stand von 1997, damals noch bezugnehmend auf die Nutzung als Behinderteneinrichtung, wurde hierzu ausgeführt: *„Die nicht ganz unproblematische Andienung im Bullenwinkel, vor allem aber die bauliche Anlage und deren Freiraumnutzung mit der Unterbrechung der Kommunikation, bilden die Grundlage für die Empfehlung, einen Alternativstandort für die Behinderteneinrichtung zu suchen […]. Als Folgenutzung nach Abriss des ortsbildstörenden Gebäudes ist eine Freiflächennutzung als quartiersbezogene Platzanlage mit integriertem Spielplatz durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.“*

1997 wurde das Gebäude als Werkstatt für betreutes Wohnen genutzt, wobei damals wie heute die Nutzung „Gemeinbedarfseinrichtung“ an sich nicht als problematisch – da unkritisch mit Blick auf die Gebietskategorien nach BauNVO – anzusehen war. Die städtebauliche Bewertung und damit die Begründung für die Beschlussformulierung stellte vielmehr auf „ortsbildstörendes Gebäude“, „problematische Andienung“ und „Spielplatzdefizit“ ab.

1.1 Anlass für Blockkonzept 1997

Bereits 1997 bei der Erstellung des ersten Blockkonzepts spielte der Standort Bullenwinkel mit den dort etablierten Nutzungen eine wesentliche Rolle. Aber auch allgemeine Aspekte der Stadtentwicklung wurden thematisiert.

„Der Untersuchungsbereich des Blockkonzeptes „An der Kommunikation" liegt innerhalb des historischen Stadtkerns direkt an der Stadtmauer [...]. Er wird begrenzt von der Präsidentenstraße, der August-Bebel-Straße, der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Schifferstraße und der Stadtmauer."

Und weiter heißt es im Konzept von 1997: *„Durch seine Lage und seine z.T. großzügig dimensionierten Grundstückszuschnitte ist dieser Bereich ein attraktiver Wohnstandort. Im Untersuchungsgebiet lässt sich zurzeit eine verstärkte Bautätigkeit und Zunahme des Entwicklungsdrucks auf diese Flächen beobachten. Das Blockkonzept liefert eine Vorgabe zum künftigen Umgang mit der Kommunikation und der Bebaubarkeit der Grundstücke. Es stellt die Grundlagen dar für die Stellungnahmen der Gemeinde zu Bauvorhaben und Grundstücksteilungen.*

1.2 Kernaussagen im Konzept von 1997

Auch hierzu wieder ein Zitat aus dem Blockkonzept von 1997:
„Dabei sind die allgemein formulierten Sanierungsziele zu konkretisieren und spezielle Anforderungen auszuarbeiten:

- *Festlegung des Gebietscharakters der Blockabschnitte bzgl. der Nutzungsarten Wohnen/ Gewerbe/ Handel und Dienstleistung*
- *Festlegung der Bebauungsstruktur mit einem Regelwerk für rückwärtige Hofbebauung*
- *Festlegung der ‚von Bebauung freizuhaltenden Flächen' (Grünkonzept)*
- *Neuordnungsvorschlag für das ‚Garagenproblem' entlang der Kommunikation*
- *Standortalternativen für öffentliche Spielplätze*
- *Rechtliche Einordnung der Kommunikation*
- *Erweiterungsmöglichkeiten des Fuß- und Radwegenetzes in Form von Blockdurchwegungen*
- *Neuordnungsalternativen für den ‚Bullenwinkel'."*

1.3 Aktuelle Fragestellungen 2017

Überprüfung der Ziele und Umsetzungsstrategien

Die im ursprünglichen Blockkonzept von 1997 benannten Punkte sind nach wie vor relevant, bedürfen jedoch im Einzelnen einer Überprüfung und ggf. Nachjustierung der hieraus abzuleitenden Ziele und Umsetzungsstrategien.

Hinsichtlich der Zielerreichung zeigt sich, dass insbesondere die Ansätze zur Neuordnung in ihrer theoretischen Herleitung unverändert sind, aber hieraus kaum tatsächlich umgesetzte Maßnahmen abgeleitet werden konnten. Insbesondere hat sich die damalige Feststellung *„Im Untersuchungsgebiet lässt sich zurzeit eine verstärkte Bautätigkeit und Zunahme des Entwicklungsdrucks auf diese Flächen beobachten."* nicht weiter bestätigt.

Geringe Umsetzungsquote

Gründe für die geringe Umsetzungsquote sind einerseits im komplexen planungs- und baurechtlichen Kontext zu sehen. Das Blockkonzept schafft den rechtlichen Rahmen für die Durchsetzung der Sanierungsziele, bedarf jedoch einer kontinuierlichen Verankerung in allen Fragen des Verwaltungshandelns ebenso wie in der politischen Willensbildung und Beschlussfassung.

Viele Sanierungsziele sind im – häufig nur schwer auflösbarem – Spannungsfeld von öffentlichen und privaten Interessen zu sehen. Am Beispiel des „Garagenproblems" wird dies deutlich. Die Arbeitshypothese „Sicherung einer angemessenen Gestaltung der privaten Flächen und baulichen Anlagen im direkten Umfeld der Stadtmauer sowie der Kommunikation" lehnt sich an den im Denkmalschutzgesetz formulierten „Umgebungsschutz" an. Hiernach sind negative Auswirkungen auf die Denkmaleigenschaften bzw. dessen Wahrnehmung zu vermeiden. Folgt man dieser Definition, kann und muss attestiert werden, dass die aktuelle Gestaltung der rückwärtigen Gartenbereiche mit dem ungeordneten Erscheinungsbild der zahlreichen Garagen, Stellplätze, Einfriedungen etc. hierzu im Widerspruch steht.

Das öffentliche Interesse an einer der stadtgeschichtlichen Bedeutung der Kommunikation angemessenen Gestaltung des städtebaulichen Umfelds steht somit partiell gegen die privaten Interessen und Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümer.

Im Konzept von 1997 wurde vorgeschlagen, durch Zurücksetzen der Garagen und Stellplätze um ca. 4 Meter und Schaffung einer durchgängigen *„Zone mit heimischen Gehölzen, Obststräuchern etc."* das Erscheinungsbild der Kommunikation auf der Seite der privaten Gärten neu zu ordnen. Aus stadtgestalterischer Sicht stellt dieser Vorschlag unverändert ein sinnvolles Zielszenario dar. Die Durchführung scheitert jedoch an der kaum zu koordi-

nierenden Interessensvielfalt der privaten Anlieger, dem erforderlichen Eingriff in die private Grundstücksnutzung und dessen Gestaltung und der nur jeweils grundstücks- und anlassbezogenen „Stück-um-Stück“ umsetzbaren Realisierung.

Neubewertung und Nachjustierung

An dem vorherigen Beispiel zeigt sich, dass die „große“ Lösung einer durchgängigen Neugestaltung der an die Kommunikation angrenzenden Grundstücke nur in kleinen Schritten und über einen längeren Zeitraum umsetzbar ist. Dennoch sollte an sinnvollen Teilzielen festgehalten werden, die im Weiteren im überarbeiteten Blockkonzept näher ausgeführt werden.

Zentrale Themen für die Aktualisierung des Blockkonzepts sind:

- Sicherung/ Neuordnung der Gemeinbedarfseinrichtung Kindertagesstätte im Bullenwinkel
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Kommunikation
- Überprüfung des Bedarfs an öffentlichen Spielflächen
- Planungs- und baurechtliche Fragen (Nachverdichtung/ 2.-Reihe-Bebauung, Nutzungs-konflikte Wohnen/ Gewerbe)
- Hinweise zu weiteren Planungserfordernissen bzw. konkreten Umsetzungsmaßnahmen

2 Herangehensweise

Nach 20 Jahren ein Blockkonzept zu aktualisieren, ist eine gleichermaßen ungewöhnliche wie reizvolle Aufgabe. Die zeitliche Distanz von 2 Jahrzehnten zwischen den beiden Konzepten erlaubt interessante Vergleiche und bietet die Chance zur kritischen Reflektion.

Seit 1997 positiv veränderter Gesamteindruck

Eine erste Inaugenscheinnahme des Untersuchungsgebiets vermittelt einen positiv veränderten Eindruck. Die überwiegende Zahl der Gebäude ist saniert und instandgesetzt worden. Die straßenseitigen Fassaden erscheinen in ihrer Gestaltungsqualität sehr homogen. Hier ist kaum noch Handlungsbedarf zu erkennen. Offensichtlich hat die kontinuierliche Sanierungsberatung, unterstützt durch die Instrumente des besonderen Satzungsrechts (Sanierungs-, Denkmal- und Gestaltungssatzung) und sicherlich auch das Blockkonzept als teilräumlich vertiefende Untersuchung, dazu beigetragen, dass wertvolle Bausubstanz erhalten und nachhaltig in Nutzung gebracht werden konnte. Leerstände sind offenkundig so gut wie nicht vorhanden, was dafür spricht, dass das Untersuchungsgebiet einen attraktiven Standort für Wohnen, aber auch Handel, Dienstleistung und Gewerbe bietet.

In Teilabschnitten wurde die Stadtmauer saniert und die Kommunikation mit einem Belag aus Naturstein-/ und oder farblich abgestimmtem Betonsteinpflaster ausgebaut. Diese in 2013 durchgeführten Maßnahmen haben das Erscheinungsbild entscheidend verändert und entfalten eine Vorbildwirkung für weitere Umgestaltungsvorhaben.

Die Straßenseiten der Blöcke im Untersuchungsgebiet stellen sich stadträumlich angemessen dar. Hier sichern die Ordnungsprinzipien aus dem Denkmal- und Sanierungsrecht ein homogenes, qualitätsvoll gestaltetes Erscheinungsbild.

Übergang zur Kommunikation immer noch ungeordnet

Im Kontrast dazu – und gegenüber 1998 praktisch unverändert – präsentieren sich die Hof- und Gartenseiten leider immer noch sehr ungeordnet. Hier konnte das Ziel, den Übergang zur Kommunikation aufzuwerten, nicht erreicht werden.

Bevor die einzelnen Aspekte des ursprünglichen Konzepts erneut betrachtet und hinterfragt werden, erfolgte zunächst eine aktuelle Bestandsaufnahme. Diese wiederum konnte sich auf den Abgleich wesentlicher Parameter beschränken und erhebt daher nicht den Anspruch auf hundertprozentige Vollständigkeit.

Fokus der Überarbeitung

In Abstimmung mit dem Auftraggeber standen zwei Punkte im Fokus der Überarbeitung:

- Sicherung/ Neuordnung der Gemeinbedarfseinrichtung Kindertagesstätte im Bullenwinkel
- Evaluierung der Sanierungsziele bzw. der Umsetzungsstrategien auf Blockebene

Quervergleiche zu 1997 als Textzitate

An vielen Stellen sind Quervergleiche zwischen den Konzepten 1997 und 2017 sinnvoll. Die entsprechenden Zitate aus dem Ursprungskonzept sind kursiv kenntlich gemacht. Zitate aus anderen Quellen sind per Fußnote gekennzeichnet und mit Autorenangaben versehen.

3 Bestandsaufnahme

Keine Begehung aller Grundstücke

Der Bestand wurde durch Ortsbegehungen mit den Kartierungen aus dem Konzept von 1997 abgeglichen. Eine Begehung aller Grundstücke war nicht erforderlich, da es kaum signifikante Veränderungen in den wesentlichen Bestandsparametern

- Alter der Gebäude
- Anzahl der Geschosse
- Denkmale
- Nutzung und Versiegelung der Freiflächen
- Eigentumsverhältnisse etc.

innerhalb der letzten 20 Jahre gab. Da keine Begehung der Gebäude und Liegenschaften erfolgte, konnten auch die Nutzungen nicht „flächenscharf" erfasst werden. Dennoch ermöglicht die erneute Befassung mit dem Untersuchungsgebiet grundlegende Aussagen zu Potentialen, aber auch zu Konflikten, die sich aus den Bebauungs-, Nutzungs- und Freiflächenstrukturen des Blocks heraus ergeben.

3.1 Bebauung: Struktur/Gebäudealter/Geschossigkeit/Zustand/Denkmale

Straßenbegleitende Blockrandbebauung

Die Struktur der straßenbegleitenden Bebauung besteht aus weitestgehend geschlossenen Blockrändern. Die Länge der Blockkante ergibt entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße auf dem Abschnitt zwischen Karl-Marx-Straße und Schifferstraße mehr als 300 m. Die Blockkanten im nordwestlichen Teil der Rudolf-Breitscheid-Straße und im südwestlichen Teil der August-Bebel-Straße belaufen sich auf jeweils ungefähr 150 m.

Uneinheitliche Struktur der Nebengebäude

Im Zusammenspiel mit der überwiegenden geschlossenen Bauweise ergeben sich für das Stadtbild typische geschlossene Häuserfassaden und lange Straßenfluchten. Für die Anwohner bedeutet dies allerdings auch, dass sich umständliche Wege zu den rückseitigen Garagen, Gärten und sonstigen Anlagen ergeben, sofern diese nicht direkt der Hauptnutzung zugeordnet sind. Nur stellenweise wird die Häuserzeile durchbrochen durch eine abweichende Bauweise. Die rückseitigen Gebäude und Nebenanlagen entlang der Zuwegungen Kommunikation und am Bullenwinkel sind uneinheitlich strukturiert und weisen offene, geschlossene und abweichende Bauweise auf und stehen damit in Kontrast zur vorderseitigen Baustruktur.

Die durchlaufende historische Stadtmauer entlang der Wege Kommunikation und am Bullenwinkel kennzeichnet die Grenze der historischen Kernstadt und stellt zugleich eine weitere Barriere parallel zur Blockkante der Vorderhäuser dar. Hier gibt es allenfalls private Durchgänge, die den Zugang zu Grundstücken oder Garagen außerhalb des Sanierungsgebietes ermöglichen.

Blockrandbebauung Rudolf-Breitscheid-Straße mit gegenüberliegendem Bernhard-Brasch-Platz

Kommunikation: Stadtmauer und rückwärtige Nutzungsvielfalt

Baualter überwiegend vor 1870

Das Baualter der Blockrandbebauung ist überwiegend vor 1870 datiert, für Nebengebäude liegen nur lückenhafte Angaben vor. Es gibt unter den straßenseitigen Vorderhäusern keine Bauten aus der Zeit nach 2000.

Auffällig ist, dass die Gebäude, die öffentliche Tordurchfahrten der Kommunikation beinhalten, aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammen. Bei den Vorderhäusern und Seitenflügeln überwiegen Gebäude mit zwei Geschossen, außerdem gibt es Gebäude mit bis zu vier Geschossen.

Erwähnenswert ist ebenfalls die Vielzahl von Dachausbauten in den Wohngebäuden. Die Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind ein- bis zweigeschossig ausgebildet.

Tordurchfahrt zur Kommunikation in der Karl-Marx-Straße 66

Ecke August-Bebel-Straße / Präsidentenstraße: unterschiedliche Gebäudealter und Geschoßigkeiten

In der Präsidentenstraße/ Ecke August-Bebel-Straße wurde das Gebäude der Bäckerei nach 1880 rückgebaut, um – den Weg zum Tempeltor nutzend – die Straße auf das neue Maß der Stadterweiterung zu verbreitern. Das Gebäude Präsidentenstraße 91 wurde nach 1900 errichtet. Die August-Bebel-Straße weist, bis auf die Gebäude Nr. 29 und 29a, ein geschlossenes Baualter auf, die Geschossigkeit „springt" jedoch mehrmals. Auf Grund der eingeschossigen Teilbebauung und Hofdurchfahrt ist auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 29 eine „Teilbaulücke" vorhanden, die ggf. geschlossen werden kann.

Die Grundstücke August-Bebel-Straße 30 und 30a waren ursprünglich eine Einheit mit landwirtschaftlichem Hof. Davon zeugt die zweigeschossige Remise im rückwärtigen Bereich an der Kommunikation, die auch heute noch die beiden Grundstücke verbindet und als erhaltenswert eingestuft werden. Das Gebäude 30a ist das ältere der beiden.

Viele Zeugnisse der Stadtbaugeschichte

Die zuvor beschriebene Situation ist ein gutes Beispiel für die vielen – manchmal nur auf den zweiten Blick erkennbaren – stadthistorischen Zeugnisse, die im Untersuchungsgebiet noch vorhanden sind. Es ist aber gleichzeitig auch ein Beispiel dafür, dass es für den Erhalt und die dauerhafte Sicherung keine standardisierten Lösungen gibt. Sehr häufig bedarf es der Mitwirkungsbereitschaft „über den Tellerrand hinaus" und individueller Abstimmungen, um für die Beteiligten unter Wahrung aller, auch der öffentlichen, Interessen tragfähige Lösungen zu entwickeln.

Kommunikation/ Ecke Bullenwinkel,
Eingangsbereich der „Kita miteinander"

Gebäudeflucht der Kita am Bullenwinkel

Gebäude im Bullenwinkel nach 1970 erbaut

Das Gebäude der Stephanus-Stiftung im Bullenwinkel ist in den 1970er Jahren gebaut worden. Es ist zwar in seinen Dimensionen dem bis ca. 1919 dort vorhandenen eingeschossigen Exerzierschuppen ähnlich, durch seine Lage und den dazugehörigen privaten Freibereich wurde jedoch die Wegeführung der Kommunikation entlang der Stadtmauer unterbrochen.

Die Bauten im anschließenden Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße sind überwiegend gleichaltrig. Das Gebäude Nr. 2 fällt durch seine Eingeschossigkeit auf. Die Lücke, die sich durch den seitlichen Abstand des Nachbarhauses Nr. 3 öffnet, wird durch die räumliche Wirkung der großkronigen alten Laubbäume im rückwärtigen Bereich ausgefüllt. Bezüglich der Baustruktur werden die Grundstücke hier erheblich tiefer und sind im rückwärtigen Bereich deutlich weniger dicht bebaut. Eine weitere städtebauliche Sondersituation stellt die Karl-Marx-Straße 63 dar, da hier aufgrund des ehemals vorhandenen Königstores eine Eckbebauung mit Fassade zur Kommunikation vorhanden ist.

Zweigeschossige, erhaltenswerte Remise im rückwärtigen Teil der August-Bebel-Straße 30 und 30a

Ehemalige Likörfabrik (im Bild links) in der Rudolf-Breitscheid-Straße 9

Überbauung der Kommunikation mit Tordurchfahrten

Der Block Karl-Marx-Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße/ Schifferstraße weist eine Überbauung der Kommunikation mit Tordurchfahrten durch die Gebäude Karl-Marx-Straße 66 und Schifferstraße 4b auf. Gebäudealter und Geschossigkeit sind an der Karl-Marx-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße – bis auf die etwas jüngeren Gebäude Karl-Marx-Straße 66 und Rudolf-Breitscheid-Straße 22 und 23 – einheitlich. Die Schifferstraße erfuhr erst 1909 den Durchbruch zur Karl-Liebknecht-Straße und bietet aufgrund dieses erheblich jüngeren Baudatums mit drei- und viergeschossigen Baustrukturen, die sich von den übrigen Straßenansichten des Untersuchungsbereichs deutlich abheben.

In diesem Block befinden sich in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 9, 17 und 23 einige vormals gewerblich genutzte zweigeschossige Bauten. Ältestes Gebäude dieser Art ist ein Bau der ehemaligen Likörfabrik Degener von ca. 1895.

Direkt an das Untersuchungsgebiet südlich anschließend befindet sich das mit drei Geschossen räumlich dominante Gebäude der 1831 gegründeten Druckerei Oehmigke und Riemschneider, das auf der Stadtmauer errichtet wurde.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Denkmalbereich nach § 4 BbgDSchG . Die Gestaltungssatzung für das Stadtzentrum umfasst das Gebiet der klassizistischen Stadtanlage.

Denkmaleintragungen Stand Ende 2015

Als Einzeldenkmale sind zum 31.12.2015 eingetragen:

- August-Bebel-Straße 27 und 30a,
- Karl-Marx-Straße 58, 62, 63, 66–68, 70 und 71,
- Rudolf-Breitscheid-Straße 5, 7–16, 18, 20, 21, 26,
- Stadtmauer und Kommunikation als Teil der Stadtbefestigung
- Fontaneplatz 3a–c (Ehemaliges Fabrikgebäude der Druckerei Oehmigke & Riemschneider).

Das Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) geht davon aus, dass im Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße/ Karl-Marx-Straße von 1433 bis 1787 das St.-Gertraud-Hospital gestanden hat. Daher ist dieser Bereich als Bodendenkmal geschützt.

Kaum noch Erneuerungsbedarf bei den Vorderhäusern

Der äußere Zustand der Vorderhäuser wurde nach Ortsbesichtigung in fünf verschiedene Kategorien, die sich an dem Erneuerungsbedarf des Gebäudes orientieren, eingeteilt. Auch für die Bebauung in den rückwärtigen Bereichen werden diese Kategorien zugrunde gelegt, soweit dies eine Begutachtung von außen zulässt. Der Ausbaustandart und eine Beurteilung der Bausubstanz des Gebäudes von Innen war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Sehr guter Zustand der Gebäude
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 und 12

Hoher Erneuerungsbedarf im denkmalgeschützten
Gebäude der Rudolf-Breitscheid-Straße 10

Die Vorderhäuser, bei denen in erster Linie die Fassade und das Dach in die Beurteilung eingehen, sind bis auf wenige Ausnahmen in einem überwiegend sehr guten, seltener „nur“ guten Zustand. Die Ausnahmen stellen die Gebäude in der Rudolf-Breitscheid-Straße 10 und 29 sowie August-Bebel-Straße 26 dar. Sie sind ein starker Kontrast im ansonsten sehr gepflegten Straßenbild. Das Gebäude der August-Bebel-Straße 26 ist darüber hinaus

ungenutzt und auch die rückwärtigen Grundstücksteile machen einen verwahrlosten Eindruck. Anders verhält es sich mit dem Gebäude in der Rudolf-Breitscheid-Straße 10, welches unter Denkmalschutz steht und für das aktuell Instandsetzungsmaßnahmen geplant sind. Allgemein stellen Graffiti, bröckelnder Putz und Schäden am Dach die häufigsten Gründe für einen höheren Erneuerungsbedarf dar.

Negatives Erscheinungsbild der Nebenanlagen und Garagen

Im Gegensatz zum sehr guten Gesamteindruck der Vorderhäuser verleihen die Garagen und sonstigen Nebenanlagen der Kommunikation ein negatives Erscheinungsbild. Neben der ungeordneten Verteilung der Gebäude fallen der häufig provisorische Zustand, die zufällig erscheinende Materialwahl, die mangelnde Unterhaltung etc. ins Auge. Dies wird besonders deutlich in der Beziehung zur benachbarten Stadtmauer und dem ehemaligen Druckereigebäude, die in einem sehr guten Zustand sind.

3.2 Nutzung: Wohnen / Gewerbe / Handel/ Dienstleistung / Gemeinbedarf

Das Untersuchungsgebiet war in Bezug auf die Nutzungen der Gebäude und Flächen in den Jahren seit der Wiedervereinigung zwar Veränderungen ausgesetzt, diese blieben aber ohne gravierenden Einfluss. Stabilisierender Faktor ist die nach wie vor stark vertretene Wohnnutzung. Einige Gebäude weisen Teilleerstand auf, während zwei der Vorderhäuser komplett leer stehen.

Wohnnutzung überwiegt

Die überwiegende Wohnnutzung wird durch meist nichtstörendes Gewerbe ergänzt, welches sich an bestimmten Stellen gehäuft finden lässt. Im Untersuchungsgebiet treten kaum offensichtliche Konflikte auf, die das Nebeneinander der Gebäudenutzungen betreffen. Einzig die Zufahrten zu den an der Kommunikation gelegenen Grundstücksteilen stellen ein Konfliktpotential dar, welches sich durch den hieraus resultierenden Anliegerverkehr äußert. Dies gilt gleichermaßen für private Garagen, Hofzufahrten und vereinzelte gewerbliche Nutzungen. Konfliktträchtig ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge in Bezug auf den eher ruhigen Charakter der Kommunikation als Fuß- und Radweg.

Kaum Nutzungskonflikte

Lärmemittierendes Gewerbe ist – bis auf die Fenster- und Markisenbaufirma in der Rudolf-Breitscheidstraße 1b – im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Der Betrieb wurde 1992 gegründet und ist seitdem gewachsen, wobei die Verträglichkeit dem Umfeld nur wenig angepasst wurde. Dieser Betrieb hat seine Zufahrt über den Bullenwinkel direkt gegenüber der „Kita mitein-

ander". Einige ehemalige Betriebe, wie die Fischräucherei in der Rudolf-Breitscheid-Straße, die Fleischerei in der Rudolf-Breitscheid-Straße 23 und der Landwirtschaftsbetrieb in der August-Bebel-Straße 29 werden nur noch für Wohnzwecke genutzt.

Nutzung der Kommunikation durch Fußgänger und Radfahrer, aber auch KFZ möglich

Fenster- und Markisenbaufirma gegenüber der Kita

Nutzungsmix an der Karl-Marx-Straße

Beidseitig der Karl-Marx-Straße sind die Erdgeschosse überwiegend mit Gewerbeeinheiten besetzt. Dabei sind die Sparten Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung gleichermaßen vertreten. Die rückwärtige Bebauung wird, soweit sie bei der Bestandserhebung einsehbar war, ebenfalls für die jeweiligen gewerblichen Zwecke genutzt, z.B. als Lager-, Büro-, und Werkstattflächen. In den oberen Geschossen dominiert wiederum die Wohnnutzung. Der Bereich hat sich als typisches innerstädtisches Mischgebiet etabliert.

Wohnhäuser in der Rudolf-Breitscheid-Straße 19–21

Ladenzeile in der Karl-Marx-Straße

Seitenstraßen: Einzelhandelsnutzung rückläufig

Gegenüber vom Bernhard-Brasch-Platz an der Rudolf-Breitscheid-Straße hat die Nutzung für Dienstleistungen (u.a. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Hausverwaltung, Orthopädie) die noch vor 20 Jahren vorherrschende Einzelhandelsnutzung vollständig verdrängt. Im denkmalgeschützten Gebäude der Rudolf-Breitscheid-Straße 16 befindet sich seit 1958 ein Kinder- und Jugendwohnheim des DRK, welches erheblichen Verkehr über die Kommunikation

verursacht. Im nordwestlichen Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie in der angrenzenden August-Bebel-Straße finden sich nur vereinzelte weitere Nutzungen neben der vorherrschenden Wohnnutzung. Erst an der Kreuzung August-Bebel-Straße/ Präsidentenstraße lassen sich wieder Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen verorten.

Kita und Tafel im Bullenwinkel

Im Bullenwinkel befindet sich das Gebäude der Stephanus-Stiftung, das im südlichen Teil im Hochparterre die Kita beherbergt und im nördlichen Teil im Tiefparterre vom Bundesverband Deutsche Tafel genutzt wird.

In den ersten Obergeschossen des Untersuchungsgebietes überwiegt die Wohnnutzung. Lediglich in der Karl-Marx-Straße und ansonsten nur sehr vereinzelt sind anderweitige Nutzungen in den Obergeschossen vertreten.

Nutzung nach BauNVO

Neben der eindeutig definierten Mischgebietsnutzung entlang der Karl-Marx-Straße sind die weiteren Bereiche als allgemeine Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung einzustufen.

3.3 Erschließung: Fließender und ruhender KFZ-Verkehr/ Fußgänger/Radfahrer

Klares Erschließungssystem

Das Erschließungssystem ist klar hierarchisiert. Quer zu den Blöcken des Untersuchungsgebiets verläuft die Karl-Marx-Straße in Nord-Süd-Richtung. Dieser Straßenraum bildet das Rückgrat der gesamten Innenstadt. Der nach den Plänen des Königlichen Bauinspektors Bernhard Matthias Brasch durchgeführte Wiederaufbau in den Folgejahren des Stadtbrands von 1787 folgte streng dem klassizistischen Ideal eines rasterförmigen Straßensystems. Die Hauptachse der Karl-Marx-Straße ist auch das merkantile Nutzungsband der Neuruppiner Innenstadt. Folgerichtig befinden sich auch im Untersuchungsgebiet Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen in den Erd- und vereinzelt Obergeschossen zwischen Stadtmauer und Brasch-Platz.

Direkte Zufahrten in die Innenstadt sind darüber hinaus durch die Präsidenten- und Schifferstraße gegeben. Diesen beiden Straßen kommt eine Zubringer- aber auch Transitfunktion für die Erreichbarkeit der Innenstadt zu. Als besonders wichtige Zugangsstraßen in den historischen Stadtkern sind sie prioritär zu betrachten.

Rudolf-Breitscheid- und August-Bebel-Straße nehmen die Funktion der inneren Blockerschließung wahr. Die Straßenräume sind großzügig angelegt,

bedürfen jedoch der Adaption an zeitgemäße Anforderungen. Dies gilt insbesondere für die Belange der Fußgänger und Radfahrer, aber auch für die Schaffung von Parkraumangeboten. Der bereits erfolgte Umbau im weiteren Verlauf der August-Bebel-Straße zeigt sehr anschaulich, dass eine Neuordnung des Straßenraums in der Lage ist, den unterschiedlichen Ansprüchen aus Funktion und Gestaltung Rechnung zu tragen.

Parken im „grünen" Seitenbereich der Kommunikation

Noch nicht ausgebauter Fußgängerbereich an der August-Bebel-Straße

Die Straßenräume sind ausreichend dimensioniert um den aktuellen Erschließungserfordernissen zu genügen. Die unterschiedliche Frequentierung ergibt sich aus der jeweiligen Einbindung in das übergeordnete Straßennetz. So fällt zum Beispiel auf, dass die Eckverbindung August-Bebel- und Rudolf-Breitscheid-Straße zu abkürzendem Schleichverkehr genutzt wird und somit nicht nur die eigentliche Erschließungsfunktion der anliegenden Grundstücke wahrnimmt.

Stellplatzdefizit weiterhin vorhanden

Für den ruhenden Verkehr sind Angebote vorhanden, die jedoch nicht den Stellplatzbedarf der Anwohner decken können. Zur Einordnung des Stellplatzdefizits können die Zahlen aus dem Konzept von 1998 Anhaltspunkte liefern. Damals wurde für den „linken" Bereich westlich der Karl-Marx-Straße ein Fehlbedarf von ca. einem Drittel und für den „rechten" Bereich ein Fehlbedarf von knapp zwei Drittel der erforderlichen Stellplätze ermittelt. Da sich die Bau- und Nutzungsstrukturen praktisch nicht verändert haben, ist heute von ähnlichen Größenordnungen auszugehen.

Starke Inanspruchnahme der Kommunikation

Die kaum vorhandenen Durchfahrten zu den innenliegenden Höfen lassen einen Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück nur in Ausnahmefällen zu. Dies ist u.a. ein Grund für die starke Inanspruchnahme der Kommunikation. Obwohl historisch anders motiviert, nimmt dieser an sich hierfür weder geplante, noch optimal geeignete Stadtraum heute den wesentlichen Anteil der Andienung der Flächen für den ruhenden Verkehr auf. Die Vielzahl

der Garagen und Stellplätze, die hierüber angefahren werden, sind sowohl funktional auf Grund der Nutzungskonflikte als auch gestalterisch unbefriedigend.

Vor diesem Hintergrund ist kaum nachvollziehbar, dass die verkehrliche Erschließung des Eckgrundstücks Franz-Künstler-/ Karl-Marx-Straße über die Kommunikation erfolgt, obwohl eine direkte Anbindung an die Franz-Künstler-Straße möglich wäre. Noch dazu wird von der Karl-Marx-Straße kommend im Einfahrtsbereich geparkt und damit die Übersichtlichkeit und Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer stark eingeschränkt.

Kein separates System für Fußgänger und Radfahrer

Das Erschließungssystem für Fußgänger und Radfahrer wird nicht separat geführt, sondern bedient sich der vorhandenen Straßen. Die Kommunikation ist grundsätzlich sehr geeignet für eine konflikt- und gefährdungsfreie Nutzung durch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer. Leider wird jedoch derzeit dieser Stadtraum wesentlich durch die Belange des fließenden und ruhenden KFZ-Verkehrs dominiert. Der noch nicht durchgängig erfolgte Ausbau der Wegebefestigung sowie die fehlende Beleuchtung erschwert ebenfalls die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer.

Ergänzende Blockdurchwegungen praktisch nicht durchführbar

Bereits im Konzept von 1997 wurden ergänzende Blockdurchwegungen als wünschenswerte Attraktivitätssteigerung identifiziert. Die zum Teil sehr langen Blockkanten und die Undurchlässigkeit der Stadtmauer lassen jedoch kaum Optimierungen zu. Dennoch kann die Neuruppiner Innenstadt auf Grund ihrer kompakten Struktur und Angebotsdichte als „Stadt der kurzen Wege“ bezeichnet werden.

3.4 Grün- und Freiraum: Struktur/Angebot/Gestaltung

Hohe Wohnqualität durch Nutzgärten mit altem Baumbestand

Die Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße verfügen mit über 65 m Tiefe über sehr großzügig bemessene Flächen. Im Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und Schifferstraße sind große, z.T. noch als Nutzgärten angelegte Gärten mit altem Baumbestand vorhanden, die die Wohnqualität in diesem Abschnitt sehr positiv prägen.

Zwischen Karl-Marx-Straße und Bullenwinkel nimmt der Anteil unbefestigter Gartenflächen ab, besonders auffällig sind hier die versiegelten Garagenhöfe. Die Baumsilhouetten der Hofbäume Rudolf-Breitscheid-Straße 2 und am Rand des Bullenwinkels mildern den negativen Eindruck dieses Umfeldes

nur wenig. Zur Präsidentenstraße sind kaum noch bewirtschaftete oder gepflegte Nutz- oder Hausgärten vorhanden. Hier überwiegen die gepflasterten, gewerblich oder für Stellplätze genutzten, Hofflächen.

Private Hofzufahrt und Stellflächen an der Kommunikation

Bernhard-Brasch-Platz

Ruhige Wohnhöfe

Reizvoll – aber eher untypisch – sind die umbauten Hofsituationen der Gebäudeensemble Rudolf-Breitscheid-Straße 1 und 11. Die Potentiale solcher innerstädtischen ruhigen Wohnhöfe sind im Untersuchungsgebiet häufig gegeben und dann positiv zu bewerten, wenn die Gebäudeabstände untereinander ausreichend bemessen sind.

Unterschiedlicher Ausbau der Kommunikation

Die Kommunikation befindet sich im Untersuchungsgebiet in einem funktional und gestalterisch heterogenem Zustand. Während weite Teile gepflastert und damit gut zugänglich sind, sorgt die mangelnde Wegebefestigung auf dem Abschnitt zwischen der Karl-Marx-Straße und dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 17 für Schlaglöcher, Pfützenbildung und Staubentwicklung. Nur in Teilabschnitten der Kommunikation wurde eine Beleuchtung installiert, die sich hinsichtlich Sicherheit und Nutzungsqualität positiv bewährt hat. Jedoch sorgen die unfreundliche Garagenkulisse und spärliche Bepflanzung und Möblierung für eine wenig einladende Atmosphäre für Fußgänger und Radfahrer.

Stimmige Gestaltung in Zusammenspiel mit der historischen Stadtmauer

Die weitgehende Pflasterung der Kommunikation sorgt für ein stimmiges Bild im Zusammenspiel mit der historischen Stadtmauer und ihren Blendarkaden. Zwischen der Schifferstraße und dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 17 besteht die Fahrbahn aus einem Natursteingroßpflaster nebst einer wassergebundenen Decke auf den Abstandsflächen zu den Grundstücken. Die Verwendung gröberer Pflastersteine erschwert die Fortbewegung von Fußgängern, Radfahrern und insbesondere von mobilitätseingeschränkten Personen. Der zuvor erwähnte ungepflasterte Abschnitt besteht zum einen Teil aus Sand bzw. wassergebundener Oberfläche und zum anderen Teil aus Betonplatten, was nicht mehr den Erfordernissen der jetzigen Nutzung entspricht.

Spielplatz der „Kita miteinander“ mit Zugang durch die Stadtmauer

Spielplatz in der Puschkinstraße mit Umzäunung

Verschwenkte Wegeführung im Bullenwinkel

Die Wegeführung der Kommunikation – sonst entlang der Stadtmauer – wird am Bullenwinkel um das Grundstück der Kindertagesstätte der Stephanus-Stiftung herumgeleitet.

Keine öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet

Es befinden sich keine öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Im näheren Einzugsbereich sind mit dem Bernhard-Brasch-Platz, den Wallanlagen und dem Tempelgarten Erholungsfreiflächen gegeben. Ein großzügig bemessener öffentlicher Spielplatz befindet sich auf dem Grünstreifen an der stark befahrenen Puschkinstraße, weshalb er zum Schutz der Kinder eingezäunt ist. Die Stephanus-Kita verfügt über einen (nichtöffentlichen) Spielplatz, der zwischen der Kita und dem rückwärtig angrenzenden Grundstück der Puschkinstraße 6c liegt. Als Zugang besteht lediglich ein Tor in der Stadtmauer. Wenngleich Größe und Zuschnitt der Fläche durchaus sinnvoll bemessen sind, ist das unmittelbare Erleben der Freifläche im Kontext der Gebäudenutzung nur sehr eingeschränkt möglich.

Spielflächendefizit in der gesamten Innenstadt

Aktuelle Untersuchungen zum Spielflächenbedarf ergaben keinen signifikanten Mangel im Untersuchungsgebiet, wohl jedoch in der gesamten Neuruppiner Innenstadt. Die Betrachtungsebene des Blockkonzepts ist hier nicht zielführend, da in unmittelbarer Nähe an der Puschkinstraße ein Spielplatzangebot – mit Erweiterungspotential – besteht und geeignete Flächen im Blockbereich nicht vorhanden sind.

3.5 Gestaltung: Qualitäten öffentlich / privat

Straßenseitige Gestaltung fast ausnahmslos positiv

Die straßenseitige Gestaltung der Gebäude ist fast ausnahmslos positiv zu bewerten. Das Erscheinungsbild ist vielfältig und im besten Sinne „städtisch“ geprägt. Leerstände sind kaum vorhanden und daher nicht stadtbildrelevant.

Rudolf-Breitscheid-Straße 10 - Pissoir / Umbau nach 1900 in ehemaligen Heilig-Geist-Stift

Schifferstraße 4b: Hauseingang mit teilweise glasierten Klinkern (1928 erbaut)

Ungeordnete Übergangsbereiche längs der Kommunikation

So positiv sich das Erscheinungsbild straßenseitig darstellt, so ungeordnet und ohne jeden Gestaltungsanspruch präsentieren sich die Übergangsbereiche zwischen den privaten Freiflächen und der Kommunikation bzw. Stadtmauer. Hier dominiert nicht der eigentlich zu erwartende Blick auf Gärten und Grünanlagen die Szenerie. Stattdessen weisen die vorhandenen Stellplätze, Garagen und Grundstückseinfriedungen ein hohes Maß an Individualisierung auf, die nicht immer angemessen auf das historische Ambiente von Stadtmauer und Kommunikation reagiert.

Historische Nebengebäude werten Kommunikation auf

Wohltuend ruhig und im Erscheinungsbild sehr schlüssig setzen sich die Bereiche an der Kommunikation ab, die von – zum Teil historischen – Nebengebäuden flankiert werden. Durch ihre geschlossene Bauweise ist hier ein stadtgestalterisch spannender Raum zwischen Stadtmauer und privater Begrenzung der Kommunikation entstanden, der durch die konsequente Pflasterung „von Wand zu Wand“ noch zusätzlich akzentuiert wird. Eine weitere Aufwertung könnte durch Gestaltungsberatung der Grundstückseigentümer bei der Material- und Farbauswahl erfolgen.

Sehr gelungener Ausbau zwischen Karl-Marx-Straße/ Bullenwinkel/ Präsidentenstraße

Die öffentlichen Räume sind in Teilen bereits neu gestaltet und aufgewertet. Wo dies geschehen ist, hebt der erfolgte Ausbau die – sowieso schon im Bestand vorhandene – Qualität des Stadtraums deutlich an und arbeitet dessen Eigenschaften sehr schön heraus. Als Beispiel sei hier auf den grundsätzlich sehr gelungenen Ausbau der Kommunikation im Bereich zwischen K.-Marx-Straße/ Bullenwinkel/ Präsidentenstraße genannt. Dennoch wird auch hier die Aufenthaltsqualität durch die Funktionsüberlagerungen beeinträchtigt.

Keine Vorbildwirkung durch öffentliche Gebäude

Öffentliche Gebäude, die eine Vorbildwirkung und Ausstrahlung in die umgebende Nachbarschaft entfalten können, finden sich im Untersuchungsbereich nicht. Als Gemeinbedarfsstandort kommt jedoch der Einrichtung am Bullenwinkel, obwohl in Eigentum und Trägerschaft privat, eine solche Funktion zu

4 Bestandsanalyse / Umsetzung der Ziele aus 1997

4.1 Bebauung

Auf den ersten Blick sind gegenüber dem Stand von 1997 kaum Veränderungen zu verzeichnen. Die Bebauungsstruktur ist offensichtlich geeignet, auch heutigen Anforderungen zu genügen und ein qualitätsvolles Wohnen und Arbeiten in der Stadt zu ermöglichen. Positiv fällt auf, dass fast alle Gebäude instandgesetzt wurden. Die wenigen noch unsanierten Häuser stellen für das Stadtbild keine ernsthafte Beeinträchtigung dar. Dennoch dürfen sie nicht aus dem Fokus der weiterer Beratungstätigkeit und gezielten Eigentümeransprache geraten.

Die klare Struktur – Haupthaus bündig mit der Straßenflucht, Quergebäude mit (gewerblichen) Nebennutzungen, Hof- und Gartenflächen zur privaten Nutzung – ist nach wie vor ablesbar. Straßenseitige Hofzufahrten sind kaum vorhanden. Private Garagen und PKW-Stellplätze, die nur über die Kommunikation erschließbar sind, bringen eine Reihe von Konflikten mit sich.

Kaum Anlass für Ersatz- oder Neubebauung

Nur wenige Neubauten sind offenkundig in den letzten 2 Jahrzehnten entstanden. Dies ist selbstverständlich den schützens- und erhaltenswerten Strukturen im historischen Stadtkern Neuruppins geschuldet. Weder Baulücken (einzige Ausnahme: August-Bebel-Straße 29) noch abgängige Bausubstanz bieten die Chance der ergänzenden und architektonisch kontrastierenden Neubebauung.

Neubau zwischen Kommunikation und Franz-Künstler-Straße

Eckgebäude Rudolf-Breitscheid-Straße / Schifferstraße mit hohem Sanierungsbedarf

Bauen im historischen Kontext

Bauen im historischen Kontext ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die besonderer Sorgfalt hinsichtlich des Einfügens, aber auch der durchaus wünschenswerten Eigenständigkeit bedarf. Umso mehr stehen die Gebäude im Fokus des Betrachters, die sich zweifelsfrei als „neu“ zu erkennen geben. Für den

Untersuchungsbereich gilt dies sowohl für Vorhaben innerhalb sowie außerhalb der Stadtmauer, sofern eine direkte Nachbarschaft und Sichtkontakt gegeben sind. In jüngster Zeit ist ein Neubau im westlichen Bereich der Franz-Künstler-Straße unmittelbar neben der Stadtmauer entstanden, dessen Wirkung auf das Stadtbild hinsichtlich Dimension und Gestaltung von der Kommunikation aus betrachtet durchaus Anlass zu kritischer Reflektion gibt.

Kein Handlungsbedarf zur Identifizierung von Erneuerungspotentialen

Im Konzept von 1997 wurde unter Punkt „5.1 Gebäudebewertung" die Bebauung in drei Kategorien von *„Gebäudeabriß zulässig/ wünschenswert"* bis *„Gebäude zu erhalten"* eingeteilt. Diese Vorgehensweise orientiert sich einerseits an der Identifizierung von Erneuerungspotentialen. Andererseits stand hier die klassische Idee der Stadtsanierung Pate, Gestaltungs- und insbesondere Funktionsmängel durch das Entfernen bzw. Austauschen von Bausubstanz etc. zu beseitigen. Aus heutiger Sicht haben wir es im Untersuchungsgebiet nicht mehr mit gravierenden Problemen zu tun, die Lebens- und Wohnqualitäten dermaßen beeinflussen, dass dringender Handlungsbedarf geboten ist. Eine entsprechende Bewertung ist daher verzichtbar.

4.2 Nutzung

Primärnutzung unverändert Wohnen, aber auch lebendige Nutzungsmischung

Die Primärnutzung im Untersuchungsgebiet ist unverändert das Wohnen im eigenen Haus oder zur Miete „auf der Etage". Wie bereits im Konzept von 1997 ausgeführt, soll *„die Wohnnutzung und eine damit verträgliche gewerbliche Nutzung Vorrang haben".* Dies schloss damals wie heute das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Gemeinbedarf etc. nicht aus. Ganz im Gegenteil: die zu untersuchenden Blöcke profitieren durchaus von dieser lebendigen und Veränderungen ermöglichenden und zulassenden Nutzungsmischung.

Wahrung des Gebietscharakters

Das damals formulierte *„Sanierungsziel: Beschränkung der Wohneinheiten"* stellte auf die Befürchtung ab, dass eine Vielzahl kleinerer Wohneinheiten zu kaum lösbaren Folgeproblemen – hier sei nur stellvertretend der Nachweis von notwendigen Stellplätzen genannt – führen könnte. Wenngleich sich dieses Szenario so nicht eingestellt hat, bleibt doch das Erfordernis einer restriktiven Beurteilung im Rahmen der Beratung sowie in der Genehmigungspraxis zur Wahrung des Gebietscharakters.

4.3 Erschließung

Schwerpunktthemen im Konzept von 1997 sind drei Punkte:

- Erschließungsqualität der Kommunikation sowie deren rechtliche Einordnung,
- Stellplatzbilanz und ruhender Verkehr,
- Blockdurchwegungen bzw. Ergänzung/ Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes.

Kommunikation: keine Erschließung im Sinne des BauGB

Zur Funktion der Kommunikation wurde damals ausgeführt: *„Die Kommunikation gilt im Sinne des § 34 BauGB aufgrund fehlender technischer Infrastruktur und fehlender Feuerwehrzufahrten nicht als ‚Erschließung', so dass für die Gartenbereiche an der Kommunikation kein separates Baurecht … gegeben ist."* Die Aussagen des damaligen Konzepts sind nach wie vor richtig. Sie bilden unverändert die Handlungsgrundlage für die planungs- und baurechtliche Beurteilung von Bauanfragen und -anträgen etc. ebenso wie für die verkehrsrechtliche Ausweisung der Straßenlandparzellen.

Ruhender Verkehr bleibt problematisch, aber . . .

Die Problematik des ruhenden Verkehrs wurde 1997 u.a. am *„Defizit von über 100 Stellplätzen"* im Untersuchungsgebiet festgemacht. Die damalige Berechnung[1] hat unverändert ihre grundsätzliche Gültigkeit, wenngleich damals wie heute keine in der Praxis tatsächlich durchgreifenden Lösungsansätze angeboten werden können. Insbesondere in historischen Altstädten mit geschlossener Blockrandbebauung sind Stellplatzberechnungen bzw. der Nachweis baurechtlich erforderlicher Stellplätze nicht zielführend. Zudem verzichtet die Fontanestadt bislang bewusst auf die Anwendung einer lokalen Stellplatzsatzung.

Wenn man sich vor Augen führt, dass bei geschlossener Straßenrandbebauung ohne Durchfahrt oder rückwärtige Erschließung des Grundstücks kein einziger Stellplatz direkt der Liegenschaft zugeordnet werden kann, wird das Dilemma des Stellplatznachweises überdeutlich. Hier können nur Alternativen wie zum Beispiel Stellplatzablösesatzungen in Verbindung mit dezentralen Stellplatzanlagen oder Quartiersgaragen Abhilfe schaffen. Da die

[1] Grundlage war 1998 die VV BauO § 49, in der u.a. 1 Stellplatz/ Wohneinheit gefordert wurde. Die letzte Änderung der BbgBO von 2005 stellt den Gemeinden frei, eine Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift zu erlassen. So dies geschieht, ist der Nachweis grundsätzlich auf dem - zur Genehmigung anstehenden oder mit diesem per rechtlicher Sicherung verbundenen - Grundstück zu führen. Des Weiteren geht der „Leitfaden Stellplatz- und Stellplattablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung" (MIR aktuell 3/05) in einer Mustersatzung davon aus, dass die Zahlen für den Stellplatzbedarf sich im Rahmen der damaligen VV bewegen.

Integration größerer, oberirdischer Stellplatzangebote in einer historischen, dicht bebauten und flächig erhaltenswerten Kernstadt praktisch unmöglich ist, scheidet auch diese Alternative aus.

. . . schafft auch immer wieder individuelle Lösungen

Haus- und Grundstückseigentümer, Projektentwickler und Investoren haben von sich aus Interesse an der projektbezogenen Lösung der Stellplatzfrage, da der Vermietung und Verkaufserfolg von Wohn- und Geschäftsräumen häufig mit dem Nachweis tatsächlich vorhandener Stellplätze verbunden ist. Insofern konnten nach Auskunft der Verwaltung im Antragsverfahren bisher immer wieder Möglichkeiten gefunden werden, die individuell und dezentral den erforderlichen Stellplatzbedarf decken

Die historische Stadtmauer hatte ursprünglich nur wenige Durchlässe, die abgestimmt waren auf den Verteidigungs- und Schutzauftrag der Stadtbefestigung. Heute existieren eine Vielzahl von Öffnungen, die überwiegend privaten Interessen folgen. Diverse Türen und Tore dienen zur Erschließung von Gärten, KFZ-Abstellplätzen, Garagen etc. Daneben gibt es nur wenige Durchlässe, die wichtige Beziehungen innerhalb des öffentlichen Wegenetzes ermöglichen.

Verbesserung des innerstädtischen Wegenetzes bleibt Ziel

Die zum Teil sehr langen Blockkanten stehen dem Wunsch nach kurzen innerstädtischen Wegen entgegen. Bisherige Ideen zur Öffnung und Durchwegung einzelner Blöcke konnten nicht umgesetzt werden. Dennoch bleibt die Verbesserung des innerstädtischen Wegenetzes ein weiter zu verfolgendes Ziel.

4.4 Grün- und Freiraum

Keine öffentlichen Freiflächen vorhanden

Öffentliche Freiflächen, die für die Bewohner Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, Erholung, Bewegung, Aufenthalt etc. bereithalten, sind nicht vorhanden. Als Fuß- und Radweg ist die Kommunikation ein gut angenommenes Angebot, bietet jedoch keinerlei Aufenthalts- bzw. Verweilqualität. Im Untersuchungsgebiet des Blockkonzepts sind keine öffentlichen Spielangebote vorhanden.

Fehlende Angebote für Kinder und Jugendliche: Betrachtungsraum ausweiten

Während die fehlenden Freizeit- und Naherholungsflächen für Erwachsene – und eingeschränkt auch für Jugendliche – auf Grund der zumutbar größeren Entfernungen zu entsprechenden Angeboten nicht so relevant sind, sollten für Kinder im wohnungsnahen Umfeld Spiel- und Bewegungsflächen vorhanden sein. Diese Defizite sind innerhalb der Gebietskulisse des Blockkonzepts nicht sinnvoll auszugleichen. Hier erscheint es geboten, den

Betrachtungsraum auszuweiten. Es wäre weiter zu untersuchen, ob sich Flächen jenseits der Stadtmauer – bei Vorhandensein sinnvoller und gefahrloser Wegebeziehungen – oder Teilflächen des Braschplatzes zur Lösung des Problems anbieten.

Aufenthalts- und Verweilqualität verbessern

Senioren sowie Menschen mit Mobilitätseinschränkungen finden entlang der Kommunikation kaum Angebote zum Ausruhen und Verweilen. Insofern bleibt es eine zukünftige Aufgabe, im Verlauf der Kommunikation Flächen zu identifizieren, auf denen durch das Aufstellen von Sitzbänken eine Aufenthalts- und Verweilqualität insbesondere für diese Nutzergruppe geschaffen werden kann.

4.5 Gestaltung

Sanierungsberatung hat sich bewährt

Innerhalb des Untersuchungsgebiets unterscheiden sich die Fragen der Gestaltung der privaten Gebäude, Höfe und Gärten sowie der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze nicht von anderen Quartieren in der historischen Innenstadt. Hierzu gibt es sowohl innerhalb als auch außerhalb des Quartiers eine Vielzahl guter Beispiele und einen Gestaltungs- und Handlungskanon, der sich offenkundig in der Sanierungsberatung und Ansprache der Eigentümer bewährt hat.

Darüber hinaus sind zwei Themen von zentraler Bedeutung:

- Neuordnung Bullenwinkel/ Nordwestecke Kommunikation
- Umgang mit den Stellplatz-/ Garagenanlagen an der Kommunikation/ gegenüber der Stadtmauer

Besonderheit im Bullenwinkel: Ecksituation der Stadtmauer

Die – in dieser Form einmalige – Ecksituation der historischen Stadtmauer im Bereich Bullenwinkel bietet die Chance eine interessante Facette Neuruppiner Stadtgeschichte in den Fokus zu rücken und stärker erlebbar zu machen. Die Frage der Sicherung bzw. Neuordnung des Gemeinbedarfsstandorts am Bullenwinkel ist von zentraler Bedeutung (siehe hierzu die Ausführungen im nächsten Kapitel) zur Beantwortung dieser Fragestellung.

Stellplatz- und Garagenanlagen weiterhin gestalterisch unbefriedigend

Die gestalterisch unbefriedigende Situation der ungeordneten Stellplatz- und Garagenanlagen an der Kommunikation bzw. gegenüber der Stadtmauer ist gegenüber dem Stand von 1997 nahezu unverändert. Im Teilbereich von der Karl-Marx-Straße bis einschließlich Bullenwinkel ist die Wegefläche der Kommunikation in Verbindung mit der Sanierung der Stadtmauer in den letzten Jahren ausgebaut worden. Diese Maßnahmen werten den Stadtraum deut-

lich auf und erhöhen die Nutzungsqualität für Anlieger, Stadtbewohner und Besucher.

Kommunikation: dezente Beleuchtung sinnvoll

Entgegen den Empfehlungen von 1997 wurde in einem Teilabschnitt eine Beleuchtung vorgesehen. Die gewählte Art der Beleuchtung ist reduziert und zurückhaltend eingesetzt. Auch wenn es der *„untergeordneten Funktion als rückwärtiger Gartenweg"* nicht zwingend entspricht, trägt eine sparsame Orientierungsbeleuchtung zum sicheren Benutzen der Kommunikation durch Fußgänger und Radfahrer bei. Darüber hinaus setzt die Beleuchtung auch gestalterische Akzente und „inszeniert" die Stadtmauer als stadträumlich wichtiges Element.

„Grüner Saum" entlang der Kommunikation bleibt Ziel

Der „grüne Saum" an der Nahtstelle von Kommunikation zu den privaten Gärten ist nach wie vor eine Gestaltungsidee, die trotz der Schwierigkeiten in der Umsetzung weiterverfolgt werden sollte. Allein das Reduzieren der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf eine pro Grundstück und eine maximale Breite von 3,50 Meter bringt schon eine deutliche Verbesserung, ohne die Funktion „Parken auf dem eigenen Grundstück" einzuschränken. Diese Vorgabe eröffnet die Möglichkeit, tatsächlich längs des Grundstücks einen zusammenhängenden Grünstreifen anzuordnen und damit auf jedem einzelnen Grundstück einen Teil zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beizutragen.

Chancen zur Pflanzung von Einzelbäumen nutzen

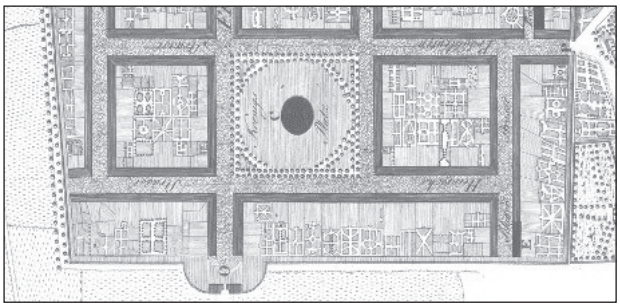
Die durchgängige Pflanzung von Einzelbäumen im Verlauf des „Grünsaums" konnte ebenfalls bisher nicht umgesetzt werden. Dennoch gilt auch hier, dass die sich bietenden Chancen zur intensiveren Durchgrünung genutzt werden und auf geeigneten Flächen zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen sollten.

5 Exkurs: Kommunikation gestern und heute

5.1 Städtebauliche Planungen von 1787 bis 1997

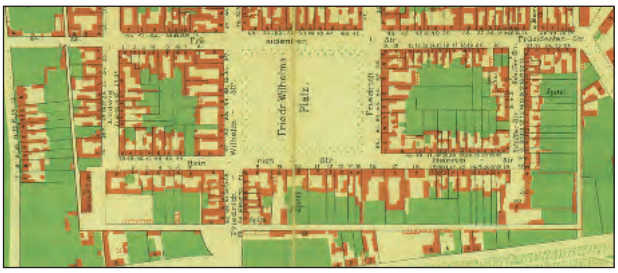
Baudenkmal „Stadtbefestigung“

„Stadtbefestigung, bestehend aus Stadtmauer, Kommunikation und Wallanlage“ lautet die sachliche Bezeichnung des Baudenkmals in der Erfassung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM). Dieses, große Teile der historischen Innenstadt begrenzende, Baudenkmal geht in seiner heutigen Erscheinungsform – insbesondere im Untersuchungsbereich des Blockkonzepts – auf den Wiederaufbau nach dem großen Stadtbrand von 1787 zurück.



Braschplan zum Wiederaufbau nach 1787

Die Anfang 1788 installierte Retablissementskommission unter Leitung von B.M. Brasch verwirklichte ein Wiederaufbauprogramm, welches von den Reformprinzipien des Klassizismus Ende des 18. Jahrhunderts geprägt war. *„Es gründete sich auf zeitgenössische Ideen, den gesellschaftlichen Fortschritt durch Aufklärung, humanistische Bildung und menschenwürdige Lebens(Wohn-)Bedingungen durchzusetzen.“*[2]



Stadtplan von 1886

Der Braschplan von 1787 zum Wiederaufbau zeigt die klare orthogonale Struktur des Erschließungssystems, die prägnante Bildung von straßenbegleitenden Raumkanten und das „Weichbild“ der rückwärtigen Gärten und Grünbereiche im Übergang zur Kommunikation. Durch die Farbgebung im Stadtplan von 1886 wird dieses Ordnungsprinzip sehr deutlich ablesbar dargestellt.

Gestaltplan aus Blockkonzept von 1997

Im Blockkonzept von 1997 wird vorgeschlagen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche neu zu ordnen. Durch eine Reihe von Maßnahmenvorschlägen wird das Ziel verfolgt, einen „Grünsaum“ entlang der Kommunikation zurückzugewinnen und damit eine Gestaltung zu erreichen, die dem ursprünglichen Bild wieder näher kommt.

2 Historische Stadtkerne: Städte unter Denkmalschutz, Hrsg.: U. Kieling u. G. Priese, Berlin/ Leipzig, 1989

5.2 Heutiges Erscheinungsbild der Kommunikation im Untersuchungsgebiet

Mobilität im 20. Jahrhundert verändert die Rahmenbedingungen

Mit zunehmendem Aufkommen des Autos als Hauptträger der Mobilität des 20. Jahrhunderts entstanden Erfordernisse, die in keiner historischen Altstadt ohne Reibungsverluste zu implantieren waren. Der fließende Verkehr findet in den Straßenräumen vieler Altstädte ausreichende Querschnitte vor. Auch das Parken in den Seitenbereichen ist vielerorts im Abgleich mit den Interessen der Fußgänger und Radfahrer einvernehmlich möglich. Probleme entstehen in der Regel durch die Vielzahl von Stellplätzen, die in der Grundidee der jeweiligen Landesbauordnungen in unmittelbarer Nähe der Wohnungen und auf dem Grundstück der Hauptnutzung angeordnet sein sollen.

Braschplan: klare Regelung der Erschließungsparameter

Die Erschließungsparameter im Braschplan waren klar geregelt: die Straßen nehmen die Funktion der Fahr- als auch der primären fußläufigen Erschließung wahr. Die privaten Gärten waren – so wie im Falle der Kommunikation vorhanden – bestenfalls durch untergeordnete Garten- oder auch sogenannte „Mistwege“ rückwärtig erschlossen. Eine Erschließungsfunktion und -qualität im heutigen Sinne wurde hiermit nicht begründet. Dies gilt erst recht nicht für eine Erschließung im Sinne des § 34 BauGB. Der Gesetzgeber fordert hier den Nachweis folgender Kriterien:

- Anschluss an das öffentliche Straßennetz,
- ausreichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser,
- funktionsfähige Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Kommunikation im rückwärtigen Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße 10/11, links Tordurchfahrt Karl-Marx-Straße

Kommunikation heute: individuelle Nutzungsvielfalt

Das obige Bild zeigt die ganze Vielfalt der Nutzungen, die heute an die Kommunikation angrenzen. Die Spanne reicht von historischen Nebengebäuden über private Freiflächen und Gärten bis hin zu Garagenfluchten und unterschiedlichsten Ausformungen von Grundstückseinfriedungen. Was in der

zentralen Bildachse zu sehen ist – grüne Gartengestaltung mit raumwirksamen Gehölzstrukturen -, stellt inzwischen die Ausnahme dar.

Kommunikation bietet praktische Alternative zur Grundstückserschließung

Die Zufahrten und parkenden Autos sind im Bild ebenfalls gut zu erkennen. Da die eigentlichen Erschließungsstraßen der Grundstücke – Präsidentenstraße, August-Bebel-Straße, Karl-Marx-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Schifferstraße – nur in wenigen Ausnahmefällen über Tordurchfahrten verfügen, hat sich in den letzten Jahren die Andienung der Grundstücke über die Kommunikation als praktische Alternative eingebürgert.

Das dieser Sachverhalt nicht gänzlich konfliktfrei ist, liegt in der zuvor beschriebenen Historie der Kommunikation begründet. Dennoch bleibt festzuhalten, dass einige Nutzungen ohne die Duldung der Zufahrt und damit die Anfahrbarkeit von erforderlichen Stellplätzen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich wären. Da es sich bei der Art der Nutzungen neben der Wohnfunktion ausschließlich um gebietsverträgliches Gewerbe oder Dienstleistungen etc. handelt, leistet die bisherige Genehmigungspraxis einen Beitrag zu der in den historischen Altstädten ausdrücklich gewünschten Nutzungsvielfalt.

Garagenanlage, deren Zustand gestalterisch unbefriedigend ist und die nur noch in Teilen zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt wird

Gestalterische Neuordnung bei gleichzeitiger Akzeptanz der vorhandenen Erschließungsfunktion

Das Beispiel der beiden obigen Fotos zeigt, dass sich viele Garagen und Nebengebäude in einem ungepflegten und sanierungsbedürftigem Zustand befinden. Da einige der Bestandsgebäude offensichtlich nicht (mehr) genutzt werden, legt dies eine Neuordnung im Sinne der Reduzierung der Nebengebäude und Ersatz durch eine „grüne“ Grundstückgestaltung bzw. -einfriedung nahe.

Im Weiteren zu untersuchen sind Nutzungsänderungen bzw. -ergänzungen, die grundsätzlich durchaus gebietsverträglich sein können, aber hinsichtlich ihrer verkehrlichen Auswirkungen zu bewerten und ggf. kritisch zu sehen

Zufahrt einer Sozialeinrichtung, die täglich von hier aus eine Vielzahl von Fahrten durchführt

Zufahrt zur Garage und zu weiteren Stellplätzen ohne direkte Zuordnung

Vorgabe: 1 Zufahrt pro Grundstück/ max. 3,50 m breit

sind. Das rechte Beispiel zeigt die Zufahrt zu einer Garage. Die links davon angeordneten Stellplätze lassen keine direkte Zuordnung zur Hauptnutzung erkennen, stehen leer, sind fremdvermietet bzw. dienen in diesem konkreten Fall dem Abstellen eines KFZ ohne Zulassung. Wenn man tatsächlich dem Prinzip „1 Zufahrt pro Grundstück/maximale Breite 3,50 Meter“ folgt, ergibt sich hier ein „grünes“ Umnutzungspotential und legt denTausch der nicht benötigten bzw. genutzten Stellplätze durch privat angelegte Pflanzflächen nahe.

Gut zonierter und gestalteter Ausbau mit Orientierungsbeleuchtung

Ausbau mit großformatigem Pflaster: schlecht begehbar mit starker Pfützenbildung

Ausbau der Kommunikation fertigstellen

Teilbereiche der Kommunikation sind in den letzten Jahren ausgebaut worden. Im linken Beispiel ist zu sehen, dass die Flächen hinsichtlich Material und Oberfläche unterschiedlich zoniert sind. Die insgesamt sehr stimmige Gestaltung erlaubt eine fußgänger- und radfahrerfreudliche Benutzung des glatten Pflasterbandes bei gleichzeitig Wahrung der historischen Gestaltungsanforderungen durch die Verwendung von Natursteinpflaster in den Seitenbereichen. Die richtungsgebende, sparsam eingesetzte Beleuchtung in Form von Bodenstrahlern hat sich ebenfalls bewährt.

Stadträumliche Bedeutung von Solitärbäumen

Gut zu erkennen ist die räumlich wirksame Qualität einzelner Solitärbäume. Dieses besonders stattliche Exemplar am Bullenwinkel gibt dem Stadtraum Maßstäblichkeit und dem Nutzer Orientierung.

Weniger gut gelungen ist der Ausbau auf dem rechten Foto. Hier ist das verwendete Pflaster wenig geh- und rollfreundlich und lässt bereits starke Nachsackungen und Pfützenbildung erkennen.

Kommunikation im Bereich zwischen Präsidentenstraße und Bullenwinkel

Verbesserungsbedürftiger Pflege- und Unterhaltungszustand der Nebengebäude und Einfriedungen

Teilabschnitt mit Pflasterung von „Wand zu Wand“

Der links oben abgebildete Teilabschnitt der Kommunikation ist von der durchgehenden Pflasterung von „Wand zu Wand“ geprägt. Die Raumbegrenzungen durch die Blendarkaden der Stadtmauer und die geschlossene Bebauung mit Nebengebäuden schafft einen spannungsvollen Stadtraum mit guten Proportionen. Lediglich der Pflege- und Unterhaltungszustand einzelner Gebäude trübt das an sich sehr positive Bild.

5.3 Die Kommunikation als 2. Adresse

Diskrepanz zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Erschließung

Die Diskrepanz in der Wahrnehmung, Wertschätzung und Gestaltung zwischen der straßenseitigen Erschließung bzw. der Hauseingänge und der rückwärtigen Zugänge zum Grundstück ist eklatant. Während die Straßenseite mit gut gestalteten Eingängen, vorgelagerten Stufenanlagen aus Naturstein, schönen – häufig noch historischen – Haustüren etc. aufwartet, präsentiert sich die Erschließung über die Kommunikation fast durchgängig als „Adresse 2. Klasse“.

Wenn man, wie zuvor im Text ausgeführt und begründet, die Erschließungsfunktion der Kommunikation als Option für die (verkehrliche) Andienung der

Grundstücke trotz aller kritischen Aspekte akzeptiert, bleibt doch der Wunsch nach einer durchgreifenden Gestaltungsaufwertung.

Etablierung der Kommunikation als „2. Adresse“

Vorschläge zur Um- und Neugestaltung wurden bereits benannt, dennoch ist der entscheidende Punkt die Etablierung der Kommunikation als „2. Adresse“. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn die Eigentümer der Grundstücke die Qualität ihrer straßenseitigen Eingänge auf die rückwärtige Erschließung übertragen und den Gartenzugang genauso bewusst und wertig wie den Hauseingang ausgestalten.

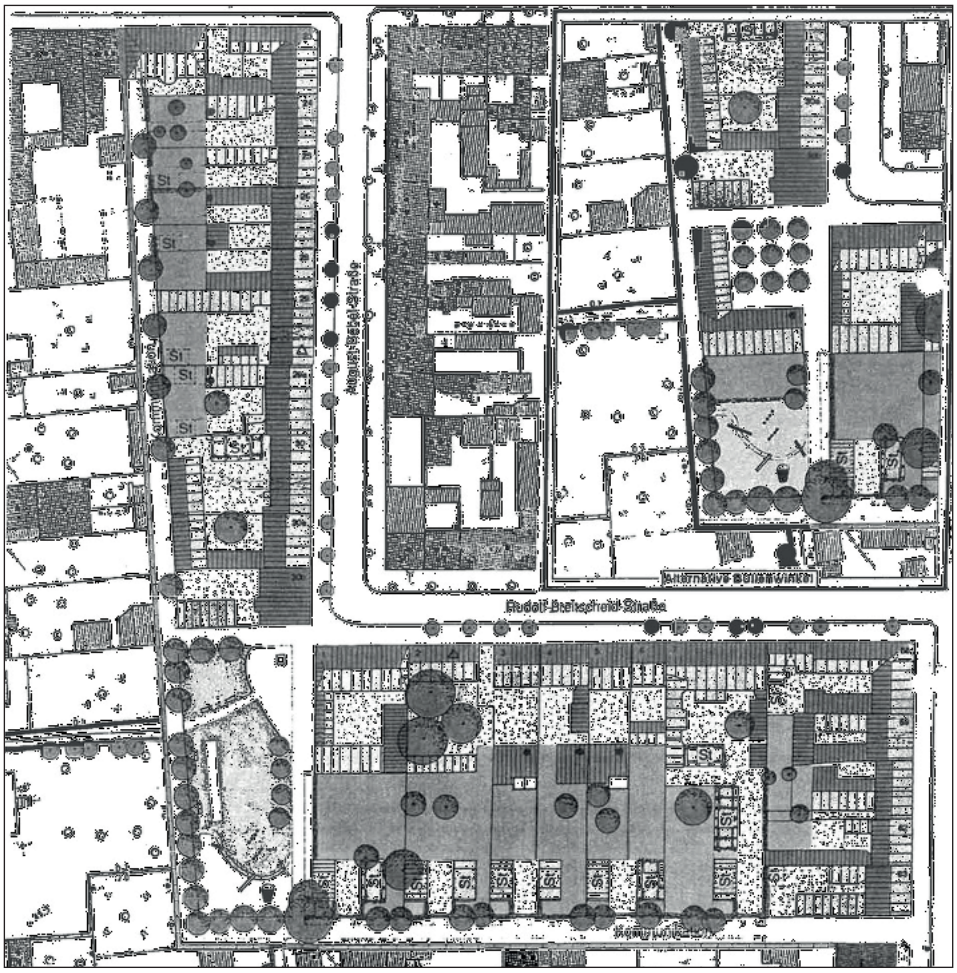
6 Exkurs: Gemeinbedarfsstandort am „Bullenwinkel“

1997: Neuordnung durch Gebäudeabriss und . . .

Im Konzept von 1997 wurde zur „Neuordnung Bullenwinkel“ ausgeführt: *„Auch wenn der Standort als Werkstatt der St.-Stephanus-Stiftung … für betreutes Arbeiten günstig gelegen ist, fordern das Gebäude, das Umfeld und die Unterbrechung der Kommunikation eine Neuordnung dieses Bereiches“.*

. . . Schaffung von öffentlichen Spiel-, Aufenthalts- und Verweilangeboten

Die genannten Aspekte sind auch aus heutiger Sicht nachvollziehbar. Die damals nach Rückbau des Gebäudes vorgeschlagenen Alternativen „Variante 1: Spielplatz“ und „Variante 2: Kleiner Stadtplatz/Spielplatz mit winkelförmigen Baukörper“ reagierten auf Defizite im Untersuchungsgebiet. Damals fehlte es an Spielangeboten für Kinder zwischen 3 und 12 Jahren ebenso wie an öffentlichen Aufenthalts- und Verweilbereichen für die Anwohner. Beide Varianten sind in der unten stehenden Grafik dargestellt.



Darstellung aus Blockkonzept von 1997

Breiter Konsens: aktuelle Nutzung durch Kita und Tafel soll bleiben

Heute nutzen die „Kita miteinander“ und die „Neuruppiner Tafel“ das Gebäude am Bullenwinkel. Die Stephanus-Stiftung als Eigentümer von Grundstück und Gebäude, der Betreiber Kinderförderverein miteinander e.V. und die Stadt stimmen überein, dass der Standort als Versorgungsangebot mit Gemeinbedarfseinrichtungen im gesamtstädtischen Kontext sinnvoll ist. Beide Nutzungen – Kita und Tafel – werden sehr gut angenommen und entsprechend stark frequentiert.

Überarbeitung Blockkonzept als Voraussetzung für dauerhafte Betriebserlaubnis

Die Betriebserlaubnis der bestehenden Kindertagesstätte mit aktuell 42 Plätzen wurde mehrfach befristet verlängert. Das zuständige Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBJS) hat eine dauerhafte Betriebserlaubnis in Aussicht gestellt, wenn die planungs- und insbesondere baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Hierzu bedarf es einer Aktualisierung des Blockkonzepts „Kommunikation“, welches am 15.12.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Das Blockkonzept ist eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung der Übereinstimmung vorliegender Planungen und Anträge mit den Sanierungszielen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“.

Wesentliche Aspekte für die Überarbeitung

Für die Bewertung der Gesamtsituation sind neben den stadträumlichen und stadtgestalterischen Aspekten bei der Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Blockkonzepts weitere Punkte zu betrachten:

- In der Altersgruppe der 0-5-jährigen Kinder sind in der Altstadt in den letzten Jahren mit leichtem Anstieg etwa 300 Einwohner zu verzeichnen.
- Für den Standort am Bullenwinkel besteht mit Bezugnahme auf Abstimmungen mit dem Jugend- und Betreuungsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (OPR) ein Bedarf für 70 Plätze. Hiervon entfallen auf die Gruppe der unter 3-jährigen Kinder ca. ein Drittel, d.h. ca. 23 Kitaplätze.
- In den Leitbildern der Sanierung werden Grundsätze wie „attraktiver Wohnstandort“ und „nachhaltige Sanierung“ formuliert. Hierzu leistet die wohnortnahe Versorgung mit Angeboten zur Kinderbetreuung einen wichtigen Beitrag.
- Der Grundstückseigentümer erklärt in einem Schreiben vom 14.07.2015 seine Bereitschaft, *„sich in die Diskussion um die notwendige Modifizierung der Sanierungsziele der Stadt Neuruppin konstruktiv einzubringen“.*

Im Lichte dieser Gesamtbetrachtung und Berücksichtigung der Sanierungsziele fanden eine Reihe von Arbeitstreffen unter der Federführung der Fonta-

Konstruktive Arbeitstreffen zur Lösungsfindung

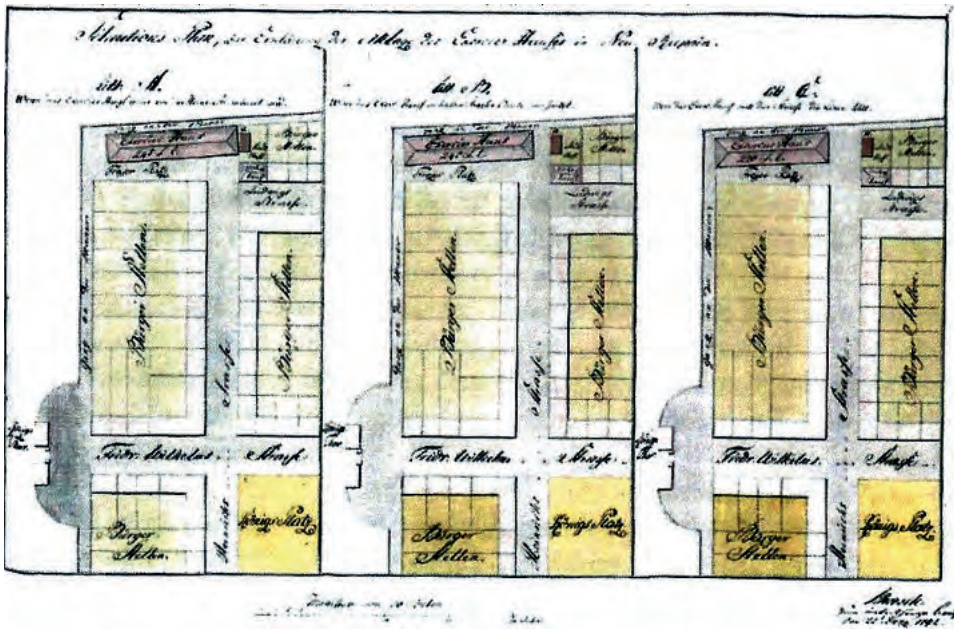
nestadt Neuruppin und mit aktiver Beteiligung der Stephanus-Stiftung, des Kinderfördervereins miteinander sowie der planenden Architektin und dem Sanierungsträger DSK statt. In verschiedenen Arbeitsschritten wurden umfassend alle Aspekte der Standort- und Nutzungsbewertung beleuchtet. Die nachstehenden Erläuterungen und Darstellungen fassen den Diskussionsprozess und die Ergebnisse zusammen.

Alle Beteiligten waren sich einig, dass die planungsmäßige Sicherung zunächst im Rahmen der Überarbeitung des Blockkonzepts erfolgen soll.

Betrachtet man zunächst den status quo aus städtebaulicher Sicht, dann erscheint heute – wie bereits 1997 festgestellt – das Bestandsgebäude hinsichtlich Lage, Kubatur und Gestaltung als „Fremdkörper“ im stadtstrukturellen Gefüge und insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft zur historischen Stadtmauer und der Kommunikation. Erforderliche Freiflächen für die Kita werden auf dem Nachbargrundstück – und damit auf der anderen Seite der Stadtmauer – nachgewiesen und intensiv genutzt.

Verweis auf historischen Vorgängerbau mit vergleichbarer Lage und Kubatur

Ein Blick in die Neuruppiner Stadtgeschichte mag helfen, diesen Eindruck zumindest hinsichtlich Größe und Kubatur zu relativieren. Ende des 18. Jahrhunderts wurde nach Plänen des Bauinspektors Brasch ein Exerzierhaus im Bullenwinkel errichtet. Der damalige Minister Voss teilte dem Bauinspektor nach Fertigstellung im Jahr 1794 mit, *„dass dieser Bau mit vorzüglicher Aufmerksamkeit ausgeführt ist“ (Quelle: siehe nachstehende Bildunterschrift).*



Aus Peter Schmidt: Neugeboren – Neurppins Wiederaufbau nach dem großen Brand, Edition Rieger

Auch wenn die eigentliche Gestaltung des Gebäudes nicht überliefert wurde, lassen jedoch die historischen Darstellungen auf eine mit dem heutigen Gebäude vergleichbare Dimensionierung schließen.

Neuordnung der Flächen und Nutzungen im Bestand möglich

Für die Umgestaltung des Bestandsgebäudes in seiner jetzigen Kubatur lagen zum Zeitpunkt der Konzepterstellung erste Planungen vor (Ruppiner Ingenieurgesellschaft mbH). Die aktuellen Überlegungen des Betreibers gehen davon aus, dass die Flächen und Nutzungen innerhalb des Gebäudes neu geordnet werden. Der Eingang ist über die nördliche Rückseite aus vorgesehen. Damit besteht zunächst einmal keine „Adressbildung“ und Erschließung vom Bullenwinkel aus. Hier konnten im Verlauf des Arbeitsprozesses Alternativen entwickelt werden, die sowohl funktional als auch gestalterisch (Stichwort „Hausgesichter“) befriedigende Lösungen aufzeigen.

6.1 Variante A: Sanierung und Umbau des Bestandgebäudes

Verstetigung und Intensivierung der Kitanutzung

Durch die Ruppiner Ingenieurgesellschaft mbH wurden in enger Abstimmung mit dem Betreiber erste Sanierungs- und Umbauplanungen skizziert. Diese Vorplanungen hatten die Überprüfung zum Ziel, ob eine Intensivierung der Kitanutzung von derzeit ca. 40 Kindern auf ca. 70 Kinder umsetzbar ist.

Lageplan mit aktuellem Bestand, 2017

Zukünftige Bedarfe im Bestand darstellbar

Im Ergebnis konnte zunächst der Nachweis erbracht werden, dass durch eine Umstrukturierung der Flächen die zukünftigen Bedarfe im Bestandsgebäude darstellbar sind. Da es sich um ein grobes Vorplanungskonzept handelt, lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Blockkonzepts noch keine Aussagen zur Umgestaltung der Gebäudehülle vor.

Gestaltungsqualität durch geeignete Verfahren sichern

Zur gestalterischen Qualitätssicherung bedarf es entsprechender Instrumente, mit denen unterschiedliche Möglichkeiten ausgelotet und reflektiert werden können. Eine Entscheidung auf Grundlage eines einzelnen Vorschlags birgt die Gefahr, dass nicht alle gestalterischen Optionen betrachtet und bewertet werden können. Ein – in Zeitaufwand und Umfang reduziertes – Gutachter- bzw. Wettbewerbsverfahren könnte eine Option sein. Hiermit kann einerseits der besonderen Situation und Aufgabe Rechnung getragen werden und andererseits auch eine Vorbildwirkung bei der Lösung gestalterisch schwieriger Bauaufgaben innerhalb des Sanierungsgebiets erreicht werden.

Hinzuziehung eines Gestaltungsbeirats prüfen

Zur einvernehmlichen und gleichzeitig verbindlichen Abstimmung von gestalterisch relevanten Projekten haben sich aber auch andere Verfahren in der Fontanestadt bereits bewährt. So kann zum Beispiel die Hinzuziehung eines „Gestaltungsbeirats“, bestehend aus 3 Fachvertretern der Disziplinen Städtebau, Architektur und Freiraumplanung, wertvolle Hinweise geben und durch den Blick von außen eine neutrale Sicht auf die zu lösende Aufgabe beitragen.

6.2 Variante B: Neubau einer eingeschossigen Kita

Argumente für eine Neubaualternative

Aus verschiedenen Gründen ergab sich im Verlauf der Gespräche die Frage nach einer Neubaualternative am Standort Bullenwinkel:

- Sanierung im Bestand unter Beibehalt der Nutzung erschwert die Umsetzung der Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Vorhandene Raumzuschnitte sind wenig variabel
- Mittelflur, Lage der Sanitärräume, Zuordnung von „Sonderräumen“ (Bewegung) erschweren eine gute Flächenorganisation
- Brandschutz, Rettungswege/ -anforderungen sind darstellbar, aber etwas schwieriger/ nicht optimal lösbar
- Barrierefreiheit – und damit eine konsequente Umsetzung der Forderung des Gesetzgebers nach Inklusion – ist nicht durchgängig umsetzbar
- Hochparterre schafft einerseits relativ gut nutzbare Kellerräume, befördert aber den zuvor genannten Punkt nicht gerade

- Details, Ausstattung etc. – wie zum Beispiel Heizkörper statt Fußbodenheizung – bleiben immer hinter der Qualität eines Neubaus zurück
- Energetische Standardverbesserung ist machbar, aber auch hier sind Einschränkungen hinzunehmen
- Betriebskosten spielen für die Langfristbetrachtung eines Gebäudes eine immer größere Rolle und stellen sich bei einem Neubau günstiger dar

4 Varianten von Bestand bis Neubau

In skizzenhafter Form wurden Alternativen entwickelt und zunächst primär hinsichtlich ihrer Potentiale aus stadträumlicher und gestalterischer Sicht untersucht. In der Abfolge zeigen die Skizzen 4 Alternativen:

1. Bestandssituation mit Kenntlichmachung der Kommunikation entlang der Stadtmauer durch Fortführung des Wegematerials
2. Einkürzen und Aufstocken des Bestandsgebäudes, Kenntlichmachung Kommunikation wie vor, jedoch ergänzt um einen kleinen Platz/ Aufenthaltsbereich
3. Neubau als 2-geschoßiger Hauptbaukörper parallel zur Stadtmauer mit Quergiebel zur Schaffung von differenzierten Teilräumen/ Eingangsbereichen für Kita und Tafel, sonst wie vor
4. Neubau als 2-geschoßiger Hauptbaukörper parallel zum Bullenwinkel, sonst wie vor

Bewertung der Varianten aus städtebaulicher Sicht

Die Kurzbewertung der Lösungsansätze bringt bei Alternative 1 aus städtebaulicher Sicht kaum positive Effekte. Die Alternative 2 ermöglicht eine stadträumliche Verbesserung, die jedoch durch die konstruktiv aufwändige und „unter Nutzung“ nur schwer durchführbare Aufstockung praktisch ausscheidet.

Die Alternativen 3 und 4 zeigen Potentiale auf, die sowohl das städtebauliche Einfügen, die Gliederung der Baumassen, die Ablesbarkeit der beiden Nutzungen Kita und Tafel, die Ausbildung differenzierter Teilräume mit klarer Zuordnung der jeweiligen Eingänge, die Verbindung der Innenräume mit den Freianlagen etc. erkennen lassen.

In den Arbeitsbesprechungen wurden die Optionen konstruktiv diskutiert und die Argumente aus den unterschiedlichen Blickwinkeln heraus vorgetragen.

In Reaktion auf einen wesentlichen Punkt im aktuellen pädagogischen Konzept der Kita – alle Nutzungen auf einer Ebene fördern die Kommunikation und den Austausch der Kinder untereinander – wurde eine weitere Variante entwickelt:

5. eingeschossige Kita, jedoch ohne Integration der Tafel.

Lösungsansätze von „Nutzung im Bestand“ über „Einkürzen/Aufstocken“ bis zu „Neubau“ in 2 Alternativen

Alternative 5: eingeschossiger Neubau

Das Ergebnis ist rechts oben in der Skizze in analoger Darstellung zu den vorherigen Varianten abgebildet, wurde aber auch in der stadträumlichen Herleitung sowie dem Nachweis der unterzubringenden Nutzflächen noch weiter untersucht.

Stadtmauer und Kommunikation als Chance und Besonderheit des Ortes

Die Stadtmauer stärker erfahrbar zu machen und als Besonderheit des Ortes in das Gestaltungskonzept der Kita einzubinden könnte ein Alleinstellungsmerkmal oder auch ein mottogebendes Thema werden („Kleine Mauerspechte“ o.ä.). In diesem Zusammenhang sind Abstimmungen mit den Denkmalbehörden unabdingbar. Die konzeptionelle Einbeziehung der Stadtmauer in den Kitaalltag und/ oder die freiräumliche Gestaltung – gerne auch durch das Einfügen zusätzlicher Öffnungen in der Stadtmauer – kann eine Beitrag zu Vermittlung von Stadt(bau)geschichte liefern.

Abwägung und Entscheidung pro Bestandsgebäude

Die Vorzüge, die ein Kitaneubau zweifelsfrei hätte, wurden von allen Beteiligten gesehen. In der Abwägung spielt jedoch die Frage eines Ersatzstandorts für den gesamten Zeitraum der Abriss- und Baumaßnahmen von ca. anderthalb Jahren eine entscheidende Rolle. Da die dann zu findenden Räumlichkeiten eine Betriebsgenehmigung als Kindertagesstätte benötigen, ist die Neubauvariante schon aus diesem Grund nur mit erheblichem organisatorischen und finanziellen Aufwand zu realisieren.

6.3 Vorzugsvariante: Sicherung des Standorts bei Erhalt des Bestandsgebäudes

Dauerhafte Sicherung des Kitastandorts

Der Fortbestand des vorhandenen Standorts als Kindertagesstätte erhält bzw. stärkt die sozialen Versorgungsstrukturen in der historischen Innenstadt. Die dauerhafte Sicherung des Standorts wird daher eindeutig empfohlen.

Entscheidung zum Erhalt des Bestandsgebäudes

Im Ergebnis der sehr konstruktiv geführten Arbeitsgespräche bleibt festzuhalten, dass die Argumente für den Erhalt und die Ertüchtigung des Bestandsgebäudes stärker wiegen und daher die Neubauvariante nicht weiter verfolgt wird.

Sanierung im laufenden Betrieb, optionaler Verbleib der Tafel

Mit dieser Entscheidung verbunden sind eine Sanierung im laufenden Betrieb – mit allen Vor- und Nachteilen – sowie der optionale Verbleib der Tafel im Gebäude, aber auch die Erfordernis zur Abstimmung der städtebaulichen Ziele auf die Bestandssituation.

Sicherung einer hohen Entwurfs- und Gestaltungsqualität

Wichtigster Baustein zur stadträumlichen Verbesserung der Bestandssituation ist die Sicherung einer hohen Entwurfs- und Gestaltungsqualität bei der Neugestaltung des Gebäudes und insbesondere der Gebäudehülle. Hierzu wurde im Kapitel 6.1 bereits auf Verfahrensmöglichkeiten und Instrumente der Qualitätssicherung verwiesen.

Herausarbeiten der lokalen Besonderheiten

Für das Umfeld und die Freiraumgestaltung der Einrichtung sind die Möglichkeiten einer durchgreifenden Verbesserung auf Grund der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und der sich hieraus ergebenden Zuschnitte der Freiflächen begrenzt. Dennoch sollte an dem Ziel der Kenntlichmachung der Kommunikation entlang der Stadtmauer durch Materialwahl, Oberflächengestaltung, Beleuchtung etc. festgehalten werden. Dieser Bereich ist unbedingt von Einbauten, Geräten, Bepflanzung etc. freizuhalten – nur so ist der visuelle Eindruck „Fortführung der Kommunikation entlang der Stadtmauer“ zu erreichen.

Zunächst Abstimmung des Konzepts auf Grundrissebene

Da die Ausformung der Außenbeziehungen des Gebäudes in enger Abhängigkeit mit den innenräumlichen Strukturen zu sehen ist, bedarf es zunächst einer abgestimmten Entwurfslösung auf Grundrissebene. Erst wenn zum Beispiel die Lage der Eingänge, der Treppen, der Ausgänge der Rettungswege, der Anlieferung für die Tafel etc. fixiert sind, können die Freianlagen und damit das städtebauliche Umfeld der Gemeinbedarfseinrichtung entworfen werden.

Empfehlung: keine öffentliche Zugänglichkeit der Ecksituation schaffen

Die öffentliche Erreich- und damit Erlebbarkeit der Ecksituation der Stadtmauer sollte nicht weiter verfolgt werden. Der Grundstückszuschnitt mit dem Bestandsgebäude lässt hier – im Unterschied zu der Neubauvariante – keine räumlich, funktional und gestalterisch befriedigende Lösung zu.

Klare Trennung der Grundstücke privat < > öffentlich

Die klarere Haltung – und daher auch eindeutige Empfehlung – ist das Beibehalten der jetzigen Trennung von Kitagrundstück und öffentlichem (Straßen) Raum und die verschwenkende Führung der Wegebeziehung über den Bullenwinkel und die Verlängerung der Rudolf-Breitscheid-Straße.

6.4 Zusätzliche Wegebeziehung zur Franz-Künstler-Straße

Ver- und Entsorgung/ Anfahrbarkeit der Einrichtungen neu ordnen

Die „normale“ Anlieferung der Nutzungen Kita und Tafel stellt im nachbarschaftlichen Miteinander kein Problem dar. Problematisch hingegen ist das tägliche Bringen und Abholen der Kita-Kinder und die Ausgabe von Lebensmitteln durch die Tafel. Hierdurch entstehen Konflikte, die einerseits mit dem „direkt vor die Tür fahren“ sowie andererseits auch mit der Nutzung der Kommunikation als „Schleichweg“ in Richtung Karl-Marx-Straße und Präsidentenstraße zu tun haben. Hier sind dringend ordnungsrechtliche Regelungen bzw. Alternativlösungen erforderlich.

Zusätzliche Wegebeziehung zur Franz-Künstler-Straße einrichten

Eine Idee zur Lösung insbesondere des täglichen „Bringens und Abholens“ der Kitakinder wurde im Laufe der Konzepterarbeitung gemeinsam entwickelt. Es besteht die Möglichkeit eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Bullenwinkel und der Franz-Künstler-Straße über das städtische Grundstück der Franz-Künstler-Straße 8 „Haus der Begegnung“ zu schaffen. Damit könnten Eltern die vorhandenen Parkstände in der Franz-Künstler-Straße zur Anfahrt mit dem PKW nutzen. Von dort aus können sie ihre Kinder auf dem fußläufigen Weg zur Kita begleiten oder die älteren Kinder selbstständig den täglichen Weg zur Kita machen lassen. Diese kurze Verbindung ist gefahrlos und konfliktfrei nicht nur für die Kitakinder bzw. deren Eltern nutzbar. Im Kontext der schon im Konzept von 1997 festgestellten Notwendigkeit der besseren Vernetzung der Wegebeziehungen und Ziele innerhalb und außerhalb der Stadtmauer, würde hier ein hochattraktives Angebot geschaffen.

Attraktives Angebot innerhalb des städtischen Wegenetzes

Öffnung der Stadtmauer erforderlich

In den vorstehenden Neuordnungsvarianten I bis V ist diese Wegebeziehung bereits dargestellt. Erste Sondierungsgespräche hinsichtlich der Realisierbarkeit stellten die Zustimmung der städtischen Fachabteilungen in Aussicht. Für die zusätzlich anzulegende Öffnung in der Stadtmauer sind Gespräche

mit den Denkmalbehörden zu führen. Dafür könnte die Öffnung zum Grundstück Franz-Künstler-Straße 7 wieder geschlossen werden.

Kurzzeitparken im Eckbereich A.-Bebel-/R.-Breitscheid-Straße ausweisen

Eine weitere Empfehlung aus den Arbeitsgesprächen ist die Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen im Eckbereich der August-Bebel-/ Rudolf-Breitscheid-Straße. Mit dieser Maßnahme könnte verhindert werden, dass Eltern in den Bullenwinkel einfahren, ihre Kinder unmittelbar vor dem Gebäude aussteigen lassen und dann die Kommunikation zur Ausfahrt Richtung Karl-Marx-Straße nutzen. Auch für diesen Vorschlag bedarf es der weiteren Prüfung durch die zuständige Fachabteilung.

7 Konzept/Neuausrichtung der Sanierungsziele 2017

7.1 Bebauung

Bestand erhalten

Der Erhalt wertvoller Bausubstanz in Verbindung mit den Parzellen- und Freiraumstrukturen ist mit höchster Priorität auch weiterhin sicherzustellen. Die vorhandenen Satzungen und Planungsinstrumente sind erprobt und haben sich in den ersten zwei Jahrzehnten der Stadterneuerung in Neuruppin bewährt.

Anpassungspotentiale ausloten

Innerhalb der bestehenden Strukturen gilt es, Veränderungswünsche der Eigentümer und Bewohner positiv zu begleiten und damit die Chancen der zeitgemäßen Adaption von Bauformen zu nutzen.

Neubau-/Umbauqualitäten fördern

Neubauprojekte werden innerhalb des Untersuchungsgebiets kaum eine relevante Rolle spielen. Dennoch ist es wichtig, dass die wenigen Anlässe einer Neubebauung oder auch von stadtgestalterisch wirksamen Umbauten genutzt werden, um eine weitere Diversifizierung der Strukturen zu fördern

Leerstehende Gebäude wieder in Nutzung bringen

Auch wenn es im Untersuchungsgebiet kaum Leerstände gibt, sollten die wenigen Fälle aufmerksam beobachtet werden. Ansprache und Unterstützung der Eigentümer bei der Reaktivierung des Gebäudes sollten mit hoher Priorität verfolgt werden.

Baulücke überplanen und bebauen

Mit der August-Bebel-Straße 29 gibt es im Untersuchungsgebiet aktuell eine Baulücke. Hier könnten im Rahmen eines kleinen Gutachterverfahrens Bebauungslösungen entwickelt werden. Innerhalb des Blocks bietet sich somit – neben der Umgestaltung des Bestandsgebäudes der Kita – eine Option, das Thema „Neues Bauen im Bestand“ ins Bewusstsein zu rücken.

Maßnahmenempfehlung | Bebauung

- Sicherung der Bau-, Parzellen- und Freiraumstruktur über Sanierungszeitraum hinaus
- Behutsame Ergänzungsbebauung prüfe und ggf. durch B-Plan sichern, z.B. im rückwärtigen Bereich der Eckgrundstücke Karl-Marx-Straße/Schifferstraße und Kommunikation im Sinne von „Seitenflügel zum Hauptgebäude“
- Qualitätssicherung bei größeren Bauvorhaben durch Hinzuziehung eines Gestaltungsgremiums
- „Neues Bauen im Bestand“/Förderung der Baukultur durch Gutachterverfahren etc.
- Leerstände beseitigen durch gezielte Ansprache der Eigentümer

7.2 Nutzung

Vielfalt sichern

Die Neuruppiner Innenstadt ist ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten. Aber auch Kultur, Freizeit und Naherholung werden hier nachgefragt. Im Untersuchungsgebiet gibt es eine sehr gute Durchmischung und damit eine Vielfalt von Angeboten, die es zu sichern, unterstützen und auszubauen gilt.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen Kita und Tafel leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Angebotsstruktur über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus. Der Standort für die Kita – und wenn möglich auch der Tafel – ist nachhaltig und dauerhaft zu sichern.

Nutzungskonflikte moderieren

Die wenigen tatsächlich vorhandenen Nutzungskonflikte haben in der Regel in dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ihren Ausgangspunkt. Gegenseitiges Verständnis und Rücksichtnahme sind Voraussetzung für ein gutes Miteinander. Hier kann eine gezielte Moderation einen Ausgleich herbeiführen und den Interessensausgleich herstellen.

Initiativen fördern

Beispielhaft seien hier Projektideen wie „Wohnen + Arbeiten“ oder „Gemeinschaftswohnen“ genannt, die häufig innerhalb der vorhandenen Gebäudestrukturen nur begrenzte Entfaltungsmöglichkeiten haben. Unstrittig ist jedoch, dass diese Projekte für die Angebotsvielfalt einer (Innen)Stadt von großem Wert und Nutzen sind.

Neuordnung von Garagenanlagen

Nicht mehr genutzte oder abgängige Garagengebäude entlang der Kommunikation legen eine Neuordnung im Sinne der Reduzierung der Nebengebäude sowie der Zufahrten und Ersatz durch eine „grüne“ Grundstücksgestaltung bzw. -einfriedigung nahe. Diese Vorgehensweise ist auch Grundlage der Darstellung im Maßnahmen- und Gestaltplan. Der Plan zeigt daher bewusst einen Zwischenstand, der jedoch schon deutliche Verbesserungen der Gestaltungsqualität erkennen lässt.

Maßnahmenempfehlung | Nutzung

- Sicherung des Standorts für Gemeinbedarfseinrichtungen am Bullenwinkel
- Nutzungsalternativen/ -initiativen positiv begleiten
- Neuordnung von Garagenanlagen zu Gunsten von alternativen (Freiraum)Nutzungen

7.3 Erschließung

Straßen- und Seitenbereiche umgestalten

Das äußere Haupterschließungsnetz ist leistungsfähig und gut geordnet. Hier sind es eher die noch ausstehende Um- und Neugestaltung der Straßen- und Seitenbereiche, die zur Aufwertung und Beseitigung der vorhandenen Probleme und Defizite zeitnah angegangen werden sollte.

Ausbau Kommunikation fertigstellen

Der bereits erfolgt Ausbau der Kommunikation zwischen Karl-Marx-Straße, Bullenwinkel und Präsidentenstraße hat diesen wichtigen Stadtraum sehr aufgewertet. Mit Blick auf den schlechten Zustand der Oberflächenbeschaffenheit zwischen Karl-Marx- und Schifferstraße ist ein zeitnaher Ausbau auch in diesem Abschnitt wünschenswert. Hierbei sollte auch die Chance zur gezielten Ansprache der Anlieger mit Blick auf die Aufwertung des Übergangsbereichs von öffentlich zu privat genutzt werden.

Erschließungsfunktionen klären

Die Kommunikation ist hinsichtlich ihrer Erschließungsfunktion eindeutig von untergeordneter Bedeutung. Das Hauptaugenmerk ist auf die Belange der Fußgänger und Radfahrer zu legen. Vermeidbare Fahrbeziehungen sollten kurzfristig ordnungsrechtlich unterbunden werden. Bestehende (Schleich) Wegebeziehungen sind durch Einbauten wie Poller etc. zu unterbinden. Weitere Grundstückserschließungen sollten keinesfalls über die Kommunikation erfolgen.

Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr neu ordnen

Die Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr können nur sukzessiv neu geordnet werden. Hier sollten immer dann aktiv Änderungsanträge oder sonstige Grundstücksvorgänge genutzt werden, um ordnend in die Gestaltung einzugreifen. Der Erwerb von Parzellen, die heute noch für Garagen oder Stellplätze genutzt werden, ist durch die Stadt im Einzelfall zu prüfen . Diese Flächen können dann zum Beispiel als Verweil- und Aufenthalts- oder ggf. auch als Kinderspielbereiche umgenutzt werden.

Kurzzeitparken anbieten

Der An- und Abtransport der Kinder zur Kita am Bullenwinkel ist ein beredtes Beispiel für den Bedarf an passgenauen Angeboten für lokalspezifische Anforderungen. Die Ausweisung von Kurzzeitparkzonen kann helfen, Verkehre und Belastungen zu vermeiden und gleichzeitig bei entsprechender Kontrolle zuverlässige Angebote vorzuhalten.

Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer ausbauen

Die Verbindung zwischen Bullenwinkel und Franz-Künstler-Straße schafft eine neue Qualität innerhalb des bestehenden Wegenetzes. Neben dieser Neuanlage eines Wegeabschnitts ist beim Ausbau vorhandener Flächen auf die Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und mobilitätseingeschränkter Personen stärker Bezug zu nehmen.

Maßnahmenempfehlung | Erschließung

- Sanierung der Haupteingangsstraßen in die historische Innenstadt mit höchster Priorität umsetzen
- Ausbau Kommunikation fertigstellen
- Schleichverkehre durch geeignete Absperrungen verhindern
- Zufahrten von der Kommunikation auf 1 pro Grundstück und max. 3,50 m Breite reduzieren
- Lokale Ausweisung von Kurzzeitparkzonen nach Bedarf
- Wegebeziehung zwischen Franz-Künstler-Straße und Bullenwinkel kurzfristig umsetzen

7.4 Grün- und Freiraum

Bestand sichern und qualifizieren

Ein öffentliches Grün- und Freiraumangebot ist im Untersuchungsgebiet nur rudimentär vorhanden. Umso wichtiger ist es, dass stadträumlich wirksame Strukturen wie zum Beispiel der Laubbaum Ecke Kommunikation/ Bullenwinkel unbedingt erhalten und in ihren Standortbedingungen gefördert werden. Abgängige Bäume sind durch adäquate Nachpflanzungen zu ersetzen.

Verweil- und Aufenthaltsangebote schaffen

Eine attraktivere Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume kann auch durch verhältnismäßig kleine Maßnahmen erfolgen. Das Aufstellen von Ruhebänken, die Sicherung von Wege durch eine Orientierungsbeleuchtung etc. ist an vielen Stellen im Untersuchungsgebiet möglich.

Privates Grün schützen und ausbauen

Die wenigen im Untersuchungsgebiet vorhandenen raumbildenden Großgehölze sind zu erfassen und weiterhin durch eine Baumschutzsatzung zu schützen. Aber auch die „kleinen“ Strukturen sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern und auszubauen. Ggf. kann hier eine vertiefende Untersuchung wertvolle Anhaltspunkte, Beratung und Unterstützung der privaten Eigentümer liefern.

Erlebbarkeit der „grünen Gärten“ sichern

In einigen Teilbereichen der Kommunikation bestehen noch sehr schöne Blickbeziehungen in die „grünen Gärten“. Hier wäre es wünschenswert, wenn in Abstimmung mit den Anliegern die Einfriedungen so gestaltet werden, dass die Erlebbarkeit der privaten Grün- und Freiräume auch weiterhin gewährleistet ist.

Grundstücksneuordnung August-Bebel-Straße/ Bullenwinkel/ Kommunikation

Mit der Arrondierung der Grundstückzuschnitte und dem Herstellen von klaren Raumkanten kann in diesem Verschwenkbereich der Kommunikation eine stadträumliche Aufwertung erfolgen. Die kleine Platzaufweitung sollte jedoch nicht befahrbar sein und durch entsprechende Gestaltungs- und Ausbaumaßnahmen geschützt werden.

Maßnahmenempfehlung | Grün- und Freiraum

- Stadträumlich wirksame Baumstandorte sichern und ggf. Standortbedingungen verbessern
- Abgängige Bäume zeitnah durch adäquate Nachpflanzungen ersetzen
- Erlebbarkeit der „grünen Gärten“ durch geeignete Einfriedungen gewährleisten
- Nutzung und ggf. Erwerb von geeigneten Grundstücken zur Anlage von Verweil-, Aufenthalts- und Ruhezonen und/oder Pflanzflächen

7.5 Gestaltung

Tordurchgänge akzentuieren

Im Untersuchungsgebiet sind drei Tordurchgänge vorhanden, die den die angrenzenden Straßen mit der Kommunikation verbinden. Diese besonderen Orte im Stadtgefüge sind sehr geeignet, durch kleine Maßnahmen stärker ins Bewusstsein gerückt zu werden. Dies kann zum Beispiel durch Beleuchtung (Vermeidung von Angsträumen), Farbgebung etc. erfolgen. Ebenso wichtig ist das einladende Erscheinungsbild der zum Durchgang gehörenden Hausfassaden.

Gestaltungssatzung für Übergangsbereich Kommunikation zu privaten Grundstücken

Die Gestaltungssatzung der Fontanestadt Neuruppin leistet für die „üblichen“ Fragestellungen gute Dienste. Es wäre zu überlegen, ob durch eine Ergänzung bzw. Neufassung der bestehenden Satzung die Besonderheit des Umfelds der Kommunikation stärker herausgearbeitet und durch entsprechende Regelungen besser geschützt werden kann.

Besondere Orte im Untersuchungsbereich

Entlang der Kommunikation – die den Untersuchungsbereich von anderen Stadtquartieren unterscheidet – gibt es eine Reihe von Orten, die eine besondere Qualität haben. Die sind zum Beispiel die Tordurchgänge zur Kommunikation, die Durchgänge in der Stadtmauer, das Umfeld der Kita am Bullenwinkel. Aber auch Solitärbäume oder markante (historische) Nebengebäude geben diesem Stadtraum sein unverwechselbares „Gesicht“, Orientierung und Maßstäblichkeit.

Ideen / Konzepte/ Wettbewerbe / Baukultur

Gestaltungsqualität wird nur sehr bedingt durch Satzungen sondern wesentlich durch gute Beispiele und kompetente Beratung gefördert. Hierbei steht der Stadt eine ganze Palette von Instrumenten zur Verfügung, die aktuell bereits je nach Aufgabenstellung eingesetzt werden. Für größere Projekte und entsprechendem zeitlichen Vorlauf bieten sich Wettbewerbe oder konkurrierende Verfahren an. Aber auch Planungs- und Entwurfswerkstätten haben sich im häufig kleinmaßstäblichen Kontext der Stadterneuerung bewährt.

Öffentlichkeitsarbeit

Das Thematisieren von Gestaltungsfragen und das Aufzeigen qualifizierter Antworten ist ein wichtiger Beitrag zur Planungs- und Baukultur. Eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung macht den Anspruch der Fontanestadt deutlich, stellt Gestaltung immer wieder in den Fokus, fördert und kommuniziert gute Beispiele.

Maßnahmenempfehlung | Gestaltung

- Stadträumliche Besonderheit der Tordurchgänge akzentuieren
- Kommunikation stärker in Gestaltungssatzung thematisieren
- Besondere Orte im Untersuchungsgebiet herausarbeiten
- Sanierungsberatung fortsetzen
- Wettbewerbe / konkurrierende Verfahren zur Lösungsfindung nutzen
- Information durch Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung sicherstellen
- Erfahrungen von – auch privaten – Best-Practice-Beispielen sammeln und vermitteln

8 Fazit und Fragen der Durchführung

Erfolgreiche Sanierungsarbeit seit 1995

Das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ in Neuruppin wurde 1995 förmlich festgesetzt. Damit wurde der Grundstein gelegt für eine kontinuierliche Arbeit an den vielschichtigen Themen der Stadtsanierung und -erneuerung in der Fontanestadt Neuruppin.

Kritische Würdigung der Ziele und Ergebnisse

Zwischen dem ersten Konzept von 1997 und der jetzt vorliegenden Überarbeitung des Blockkonzepts „Kommunikation“ liegen zwei Jahrzehnte – Anlass genug zu einer kritischen Würdigung der Ziele und Ergebnisse.

Erneute Abwägung lässt andere Ergebnisse zu

Stadterneuerung ist immer auch auf dem Hintergrund der gesellschaftlichen Aktualität zu sehen. Während uns die historische Bausubstanz ein beständiger, weil „immobiler“ Begleiter ist, unterliegen die demografischen und sozialen Strukturen einem stetigen Wandel. Folgerichtig kommen wir heute zu anderen Bewertungen, wenn es um die Abwägung von zum Beispiel stadtgestalterischen und stadtsozialen Fragen geht.

Klares Bekenntnis zum Erhalt des Gemeinbedarfsstandort im Bullenwinkel

Ein wesentliches Ergebnis der erneuten Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsbereich „Kommunikation“ ist das klare Bekenntnis aller Beteiligten zum Erhalt des Kita-Standorts - und sofern möglich auch der Tafel - im Bullenwinkel. Barrierefreiheit und Inklusion, Integration und das Ringen um intakte Sozialstrukturen sind allgegenwärtige Themen im gegenwärtigen Diskurs. Die vorhandenen Einrichtungen im Bestandsgebäude am Bullenwinkel leisten hierzu einen wichtigen Beitrag, den es zu würdigen und bewahren gilt.

Anlieger- und Behördenbeteiligung

Dieses Konzept durchläuft in den nächsten Monaten die Verfahrensschritte der Erörterung und Beschlussfassung in den städtischen Fachgremien ebenso wie die Kenntnisgabe und Einholung von Stellungnahmen im Rahmen der Anlieger- und Behördenbeteiligung. In der Folge werden die Anregungen und Hinweise abgewogen und in das Konzept eingearbeitet.

Konzept wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt

Die in der 2. Jahreshälfte 2017 vorliegende Schlussfassung der Überarbeitung des Blockkonzepts „Kommunikation“ wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit dem Beschluss erlangt das Konzept eine Verbindlichkeit, die dazu dient, den Sanierungsprozess für den Untersuchungsbereich auch weiterhin auf dieser Grundlage zu planen, zu gestalten und zu steuern.

Kontinuität durch Weiterführung der Sanierungsberatung

Wie bereits in den letzten Jahren erfolgreich eingesetzt, stehen mit der Verlängerung des Sanierungszeitraums die Unterstützungsmöglichkeiten der Stadtbauförderung auch weiterhin zur Verfügung. In Verbindung mit einer

kontinuierlichen und kompetenten Sanierungsberatung lassen sich die aus dem „alten“ Konzept übernommenen ebenso wie die nachjustierten Ziele in dem noch verbleibendem Zeitraum bis zum Ende der Sanierung im Jahr 2025 umsetzen.