

BERICHT ÜBER DIE GRÜNDE ZUR FÖRMLICHEN FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "ORTSKERN WUSTRAU"

Es ist beabsichtigt, den Ortskern Wustraus zu sanieren.

Im Rahmen einer einheitlichen Vorbereitung zur Sanierung hat die Gemeinde Wustrau-Altfrisesack am 27.09.1990 beschlossen, für den Ortskern Wustraus **Vorbereitende Untersuchungen** gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Am 16.12.1992 wurde eine Erweiterung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen Ortskern Wustrau beschlossen. Beide Beschlüsse wurden ortsüblich bekanntgemacht; auf die Auskunftspflicht nach

§ 138 BauGB wurde hingewiesen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, daß der Untersuchungsbereich städtebauliche Mißstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung des § 136 Abs. 3 BauGB aufweist. Es wurden 4 Gebietsschwerpunkte ermittelt, in denen aufgrund der Komplexität der zu lösenden Aufgaben, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 BauGB erforderlich sind:

1. ANGERDORF (Blöcke 1 tlw., 2 tlw., 3 tlw., 4 tlw., 6 tlw.)

- In diesem Gebiet überlagern sich Substanz- und Funktionsschwächen.
- Funktionsschwächen liegen aufgrund von Defiziten im Bereich der touristischen Infrastruktur vor, so daß das Gebiet gegenwärtig nur unzureichend die Aufgabe erfüllt, die ihm durch die örtliche Planung zugewiesen ist (touristischer Anziehungspunkt).¹
- Die Aufenthaltsqualität im Bereich des Angers ist aufgrund gestalterischer Mängel im Ortsbild sowohl in der Bebauung (unangepaßte Baukörper, Fassadenveränderungen usw.) als auch in den öffentlichen Freiflächen (Fehlnutzung des Angers als Parkplatz usw.) gemindert.

¹ Planungsziel formuliert in der Räumlichen Entwicklungsplanung 1991 als 1. Teil. der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack.

- Verhältnismäßig viele Gebäude, z.T. Denkmale bzw. denkmalwürdige Bauten, weisen sehr starke Schäden in ihrer Bausubstanz, Leerstand und Unternutzung auf, so daß sie fortschreitend in ihrem Bestand gefährdet sind.
- Mängel in der Verkehrsstruktur sind hauptsächlich beim ruhenden Verkehr aufgrund eines ungenügenden, ungeordneten Parkplatzangebotes festzustellen.

2. GUTS- UND SCHLOSSBEREICH (Blöcke 6 tlw., 7)

- In diesem Gebiet überwiegen Funktionsschwächen. Das Gebiet entspricht weder in seiner Nutzung noch in seinem Erscheinungsbild seiner besonderen städtebaulichen Lage: am Ortseingang Wustraus, am Ufer des Ruppiner Sees, im Umfeld des Schlosses, im Verflechtungsbereich des Schloßparks.
- Funktionsschwächen liegen auch aufgrund der erheblichen Abweichungen des gegenwärtigen Gebietszustandes (un-, unter-, fehlgenutzte Flächen und Gebäude, keinerlei touristische Infrastruktur) zum geplanten Zustand vor (touristischer Schwerpunktbereich Wustrau).¹
- Substanzschwächen zeigen sich in der z.T. mangelhaften und stark desolaten Bausubstanz mit überwiegendem Leerstand. Darüber hinaus sind in diesem Bereich durch Garagengebäude, Bootshäuser usw. starke Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes feststellbar.

¹ Planungsziel formuliert in der Räumlichen Entwicklungsplanung 1991 als 1. Teil der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wustrau-Altfriesack.

3. GUTSARBEITER- UND SCHIFFERSIEDLUNG (Blöcke 5 tlw., 6 tlw., 8 tlw., 9 tlw., 11 tlw.)

- In diesem Gebiet überlagern sich Funktions- und Substanzschwächen.
- Das Gebiet ist aufgrund von Defiziten vor allem im Ausstattungsgrad von Einrichtungen im Bereich Handel, Handwerk, Dienstleistung in der Erfüllung der Funktion beeinträchtigt, die ihm die örtliche Planung¹ und die Kreisplanung zugedacht haben (Umlandfunktionen).
- Substanzschwächen liegen aufgrund der z.T. stark desolaten Bausubstanz und des teilweise vorhandenen Leerstands vor.
- Mängel in der Verkehrsstruktur sind sowohl beim fließenden Verkehr (störender Durchgangsverkehr, hohe Geschwindigkeiten, z.T. schlechter Straßenzustand) als auch beim ruhenden Verkehr (ungenügendes Parkplatzangebot im Versorgungsbereich) sowie in der Straßenraumgestaltung festzustellen.

4. MÜHLENBEREICH (Block 12)

- In diesem Gebiet überlagern sich Funktions- und Substanzschwächen.
- Funktionsschwächen liegen in diesem Bereich aufgrund der erheblichen Abweichungen des gegenwärtigen Zustandes (Betriebsstillegung der Mühle und überwiegender Leerstand) zum geplanten Zustand (wesentliches Umnutzungspotential der wirtschaftlichen und/oder touristischen Entwicklung) vor.
- Substanzschwächen liegen aufgrund der Mängel in der Bausubstanz und dem überwiegenden Leerstand der Gebäude vor.

SANIERUNGSZIELE:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 140 Nr. 3 BauGB die folgenden Sanierungsziele ermittelt, die der Behebung der städtebaulichen Mißstände dienen sollen.

¹ Planungsziel formuliert in der Räumlichen Entwicklungsplanung 1991 als 1. Teil der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack.

ORTSBILD:

- Sicherung und Verbesserung der vorhandenen, historisch und städtebaulich wertvollen Bausubstanz.
- Sicherung des differenzierten Charakters der verschiedenen Quartiere, Erhaltung ortsbildprägender Gebäude und Straßenzüge.
- Erhaltung der kleinteiligen, typisch dörflichen Strukturen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Grünanlagen sowie der Straßenräume unter Berücksichtigung prägender Baumbestände.

NUTZUNG:

- Stärkung des bestehenden Versorgungsstandortes.
- Sicherung, Attraktivierung und Ergänzung des vorhandenen Angebots im Bereich Tourismus, Freizeit und Erholung.
- Abbau der Defizite im Bereich der Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen.
- Verbesserung des Bauzustands und des Ausstattungsstandards der Wohnbebauung.
- Erhaltung und Sicherung und ggf. Neunutzung wertvoller historischer und für das Ortsbild wichtiger Bausubstanz.

VERKEHR:

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch eine abgestimmte Verkehrsführung und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens.
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, insbesondere an das Mittelzentrum Neuruppin, das Grundzentrum und den Verwaltungssitz Fehrbellin und den Bahnhof Radensleben.

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch ein aufeinander abgestimmtes und hierarchisiertes Kfz-, Fuß- und Radwegenetz unter besonderer Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen an den Straßenraum.

GRÜNFLACHEN / FREIFLACHEN:

- Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit von Grün- und Freiflächen.
- Erhaltung und Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen, insbesondere des "grünen Vegetationsgürtels" um die Anger bebauung.
- Erhaltung der ortstypischen Grünflächen in ihren sehr differenzierten Ausprägungen (parkartige Bereiche, Hausgärten, öffentliche Platzräume usw.) und ihren typischen Bepflanzungsstrukturen.

Insgesamt soll durch die Behebung der städtebaulichen Mißstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgendes erreicht werden:

- eine wesentliche Verbesserung von Gebietsbereichen durch Errichtung, Modernisierung, Instandsetzung oder Erhaltung von baulichen und sonstigen Anlagen unter Aufrechterhaltung der Gebietsstruktur sowie
- eine wesentliche Umgestaltung von Gebietsbereichen durch Veränderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche oder der Erschließung.

DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Die komplexe Aufgabenstellung erfordert eine städtebauliche Saniierungsmaßnahme, die als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet ist, für das festgelegte Gebiet mehrere städtebauliche Einzelmaßnahmen über längere Zeiträume zu koordinieren und aufeinander abzustimmen sowie zügig durchzuführen.

Aus diesem Grund beinhalten die Ergebnisse der **Vorbereitenden Untersuchungen** ein Leitmodell, das - unter Berücksichtigung der allgemeinen und anzustrebenden Sanierungsziele - die Grundlage bildet für

- die formulierten Sanierungsmaßnahmen,
- den noch zu erarbeitenden "Städtebaulichen Rahmenplan",
- die Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB für die Gesamtmaßnahme.