

# Kurmärker Quartier

## Entwicklung der Kaiserlichen Kasernen in Perleberg

Der Städtebauliche Rahmenplan entwickelt ein langfristiges, räumliches Zielbild und zeigt gleichzeitig die Variablen und möglichen Phasen der Entwicklung auf. Neben der baulichen Sicherung und sukzessiven Inzunahme des, in vielerlei Hinsicht wertvollen Gebäudebestandes und der zugehörigen Außenanlagen, kommt der Einbindung des neuen Quartiers in den gesamtstädtischen Kontext erste Priorität zu. Es erfolgt eine direkte Radverbindung entlang der ehemaligen Bahntrasse zum Bahnhof Perleberg sowie von dort eine Anbindung des Areals an die Innenstadt über die Rudolf-Breitscheid-Straße.

Die an das Aktivband angegliederten Brachflächen können unter Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements temporär bespielt werden. Ziel ist es dabei, einen Teil der Fläche für eine freiräumlichen Nutzung, zum Beispiel als Ort des informellen Spielens und Naturerlebens zu verestigen.

Das Kurmärker Quartier ist durch die namensgebende Straße in zwei Bereiche, ehemals die erste und zweite Abteilung des Regiments, gegliedert. Im Südosten befinden sich Fragmente der älteren Selbinger Kaserne, welche neben der Achters Kaserne als Keimzelle der Kaiserlichen Kasernen gelten. Prägend für alle drei, nach ablesbaren Kasernenanlagen sind die platzartigen Außenanlagen, zu denen sich die Kasernengebäude orientieren.

Das städtebauliche Konzept folgt dieser Logik und sieht nur in untergeordnetem Maß Hauszugänge vom öffentlichen Raum der Kurmärker Straße vor. Die beiden ehemaligen Appell- und Aufmarschplätze werden denkmalgerecht saniert und erhalten einen gemeinschaftlichen Charakter. Die öffentliche Zugänglichkeit wird jederzeit gewährleistet. Der Bereich östlich der Kurmärker Straße wird mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickelt und bildet gemeinsam mit den bereits gewerblich genutzten Ställen ein kleines, lebendiges Quartier mit guten Aufenthaltsqualitäten. Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr werden ebenerdig realisiert. Die Mitte um den Platz bleibt dabei weitgehend von motorisiertem Verkehr frei, ein Befahren der historisch, schmalen Straßenräume ist nur im Einrichtungsverkehr für Sonderverkehre zulässig. Die hausnahen Bereiche bleiben in Anlehnung an die befundeten Oberflächen relativ stark versiegelt, die Niederschlagswasserentsorgung wird möglichst vollständig mittels Versickerung innerhalb der grünen Mitte realisiert. Die Nutzung der ehemaligen Selbinger Kaserne durch die Stadterweiterung wird weiter ausgebaut. Für notwendige Archivräume erfolgt ein Neubau in Anlehnung an die historische Kubatur der Pferdeställe an der Kurmärker Straße. Neben der Schaffung von statisch und bautechnisch anspruchsvollen Archivräumen im Neubau, ermöglicht diese Maßnahme auch die Klärung der räumlichen Situation an diesem wichtigen Eingang in das Kurmärker Quartier.

Der Bereich östlich der Kurmärker Straße wird von der Abteilkaserne dominiert. Dieses Gebäude wird als Joker gesetzt, was bedeutet, dass dieses Gebäude nicht im ersten Schritt entwickelt, sondern erst mittelfristig einer Nutzung, ausgerichtet an den tatsächlichen Bedürfnissen, zugeführt wird. Die verbleibenden drei Gebäude werden entsprechend ihrer vorgegebenen Grundrisstrukturen vornehmlich mit Nicht-Wohnnutzungen belegt und übernehmen dienende Funktionen innerhalb des Gesamtquartiers. Ausgehend davon wird der große Appellplatz entsprechend seiner historischen Bedeutung zurückhaltend und flexibel gestaltet, so dass er als gesamtstädtisch bedeutender Freiraum vielen unterschiedlichen Nutzergruppen dienen kann. Zur Verdeutlichung der rückwärtigen, teilweise überformten Grenze wird eine umlaufende Bahn als wassergebundene Decke ausgebildet, in der die um Neupflanzung ergänzte, umlaufende Baumreihe aufgenommen wird.

Die Parkierung erfolgt in einer nicht überbauten Tiefgarage auf Teilen des historischen Appellplatzes, so dass der Innenbereich vollständig von parkenden Pkw freigehalten werden kann. Die Befahrung der inneren Straße westlich der Abteilkaserne erfolgt im Einrichtungsverkehr nur zum Zwecke des Be- und Entladens. Die, in ihrer historischen Breite beibehaltende Kurmärker Straße kann vereinzelt öffentliche Kurzzeitparkplätze aufnehmen. Zur Rahmung der nördlichen Seite des ehemaligen Appellplatzes wird mittelfristig der Neubau einer Kindertagesstätte vorgeschlagen. Andere Nutzungen in ähnlicher Kubatur sind je nach den, zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bedarfen möglich.

Die weiteren, baulichen Entwicklungen im Norden und Westen des Plangebietes sind als Arrondierung und Kompletzierung der umgebenden Strukturen zu verstehen. Während mit den großformatigen Wohnungsbauten für Baugruppen weitere Zielgruppen angesprochen und damit Zuzüge befordert werden können, wird im Westen die Einfamilienhausstruktur in verdichteter und damit nachhaltiger Bauweise in Form von Reihenhäusern fortgesetzt.



- Startphase**
- Wegverbindungen**
- Ausbau des Aktivbandes als Radweges entlang der Hopfenstraße
  - Herstellung einer Wegeverbindung von der Hopfenstraße zur August-Bebel-Straße und weiter in die Altstadt
- Quartier West**
- Umbau und Sanierung Kasernengebäude zum Ärztehaus
  - Umbau und Sanierung Stabsgebäude mit Einrichtung einer Ausstellung zu Geschichte und zukünftigen Entwicklung des Areals
  - Herstellung gebäudenaher Außenanlagen einschließlich Erschließung
  - Bepflanzung und Herstellung des ehemaligen Appellplatzes einschließlich Tiefgarage Süd

- Quartier Ost**
- Umbau und Sanierung aller Gebäude mit rund 40 Wohneinheiten in unterschiedlichster Größe, seniorengerechtem Wohnen und weiterer Seniorinfrastruktur, wohnliches Gewerbe und Dienstleistungen
  - Gestaltung der Außenanlagen und Herstellung der notwendigen Stellplätze
  - Entwicklung von temporären Nutzungen für die westlichen Brachflächen unter Einbindung der Stadtgesellschaft, z. B. Kreativworkshop zur Ideensammlung, Anlage von ökologischen Blühwiesen und Naturerlebnisräumen
  - Entwicklung von temporären Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für die Erdgeschosszonen, z. B. Sommerateliers, Mietlager, Führungen und Veranstaltungen



- Konsolidierungsphase**
- Quartier West**
- Umbau und Sanierung der Abteilkaserne je nach Bedarf zu Schule, Verwaltung oder als gemischtgenutztes Gebäude mit Wohnen und Gewerbe
  - Umbau und Sanierung Wirtschaftsgebäude mit Funktionen für das Quartier und für die Gesamtstadt, z. B. Quartiertreff, Veranstaltungssaal, Musikschule, Fahrradverleih etc.
  - Neubau des nördlichen Schlusssteines am Platz, z. B. als Kindertagesstätte
  - Herstellung der Tiefgarage Süd nach Bedarf, abhängig von der Nutzung des Jokers

- Selbinger Kaserne**
- Neubau eines Stadtarchivs an der Kurmärker Straße
- Zwischennutzung**
- Konsolidierung eines Teils der temporären Zwischennutzung, z. B. Einrichtung eines informellen Abendteuer- und Naturerlebnisraum



- Wachstumsphase**
- Quartier Nord**
- Neubau Wohngebäude, z. B. durch Baugruppen, an Stelle des historischen Geschüttschuppens
  - Kompletzierung des Quartiers mit mittlerer Gemeinschaftsfläche, z. B. Streubstweiese oder Gemeinschaftsgärten

- Siedlung West**
- Kompletzierung der Einfamilienhausssiedlung mit verdichteten Eigentumsformen, z. B. Reihenhäuser

