

# **kollektiv stadsucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

Anwesende kollektivist\*innen: SM, VE, KN, JF, MD und LK

Weitere Personen: Frau Lies und Frau Zybell + Eigentümer:innen

Anfang: 17:00, Ende: 19:30

- Begrüßung durch Frau Wiezorek (Bürgermeisterin)
- Begrüßung durch Frau Zybell
- Begrüßung durch Frau Lies
  - Erklärung des Verfahrens und Aufforderung zur Beteiligung
- Einladung der Eigentümer:innen für Rückfragen nächsten Donnerstag (11.12.2025)
- Begrüßung von JF
  - Vorstellung des Teams
  - Vorstellung kollektiv stadsucht
  - Vorstellung Ablauf und Agenda
- Erklärung Verfahrensablauf Bebauungsplan (SM)
- Vorstellung Gestaltungsmöglichkeiten B-Plan und Variantenuntersuchung (VE)
- Darstellung verschiedene Ausführungen des Geltungsbereichs (SM)
- Fragen:

<b>1.</b>	<b>Frage</b>	<b>Warum wurde GRZ 0,4 gewählt?</b>
	Antwort	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erklärung was eine GRZ ist</li><li>- Die Festlegung einer GRZ von 0,4 kommt aus der BauNVO und der Festlegung eines allgemeinen Wohngebiets</li><li>- Ist aber nach unten hin flexibel und nur in Variante Max anvisiert</li></ul>
<b>2</b>	<b>Frage</b>	<b>Wenn die Wohneinheiten gebaut werden, wo sollen die Autos parken? Ist das mit geplant?</b>
	Antwort	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stellplatzsatzung KW</li><li>- Garagen sollen auf den Grundstücken verortet werden</li><li>- Es ist nicht geplant, dass im öffentlichen Straßenraum geparkt wird</li></ul>
<b>3</b>	<b>Frage</b>	<b>Stellplätze werden auf Landesebene diskutiert, wie sieht es damit aus?</b>
	Antwort	Es gibt eine gültige Stellplatzsatzung in Königs Wusterhausen – Aktualisierung wird diskutiert
	Aussage Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vorschriften können geändert werden</li><li>- Realität ist, dass nicht auf dem Grundstück geparkt wird.</li></ul>
<b>4</b>	<b>Frage</b>	<b>Warum ist die Bebauung mit den Mehrfamilienhäusern so eingezeichnet (Variante MIN)?</b>
	Antwort	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fläche effizient nutzen, wie es geht</li><li>- Es ist nicht sinnvoll in der Mitte zu bauen, u.a. weil es dort Starkregenereignisse gibt</li><li>- Außerdem will man nicht unnötige Bäume fällen</li></ul>
<b>5</b>	<b>Frage</b>	<b>Zu den Mehrfamilienhäusern gehören auch Autos. Wo sollen die parken?</b>

**kollektiv stadsucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des  
Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

	Antwort	Hinter den Gebäuden können Flächen genutzt werden, um mögliche Parkplätze für die Bewohner:innen zu schaffen
<b>6</b>	<b>Frage</b>	<b>Warum gibt es 3 verschiedene Varianten vom Geltungsbereich?</b>
	Antwort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Vorschläge, wie der Geltungsbereich aussehen kann, um städtebaulichen Spielraum in unters. Intensität zu erwirken</li> <li>- Dorfanger sollte aus städtebaulichen Gründen mit einbezogen werden</li> <li>- Flickenteppich an Einzelbebauung vermeiden und damit Prävention von Nachbarschaftsstreits</li> </ul>
	Aussage Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorteil ist, dass perspektivisch alle gleich behandelt werden</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Frage</b>	<b>Grünfläche ist verwildert und die Hoffnung, dass die Umgebung durch Bebauung wieder ordentlich und hübsch aussieht. Aber das Verfahren dauert ja dann auch seine Zeit (10 Jahre) oder?</b>
	Antwort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bplanverfahren dauert im Regelfall keine 10 Jahre</li> <li>- Dauer eines Bplanverfahrens misst sich unter anderem an der Komplexität unterschiedlicher Belange und je mehr Grundstücke/Fläche desto mehr unterschiedliche Belange gibt es.</li> </ul>
<b>8</b>	<b>Frage</b>	<b>Anpassung der 1. Änderung des Bplans, um den Charakter des Ortes zu bewahren. Warum soll es 2 Vollgeschosse geben, die dort räumlich nicht hinpassen?</b>
	Antwort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Vollgeschosse, um viel Wohnraum zu schaffen und räumliche Kante zur Straße zu bilden</li> <li>- Bei allen Varianten handelt es sich um einen Vorschlag</li> <li>- 1,5 Vollgeschosse sind (mit Ausnahmen) empfehlenswert</li> </ul>
<b>9</b>	<b>Frage</b>	<b>Gibt es nicht eine Veränderungssperre, wenn der Geltungsbereich erweitert wird?</b>
	Antwort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Veränderungssperre zur 3.Änderung in Niederlehme ist nicht rechtskräftig</li> <li>- Daher kann diese nicht verlängert werden</li> <li>- Eine Veränderungssperre kann nur wirksam werden, wenn sich das Planungsziel verändert hat. Geltungsbereichsänderung zählt nicht als Planungszieländerung</li> </ul>
	Hinweis im Nachgang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Beschluss zur Veränderungssperre wurde durch die SVV gefasst. Der Beschluss der SVV ist von der Verwaltung umzusetzen. Die Veränderungssperre wurde somit im Amtsblatt vom 15.02.2025 bekannt gemacht und wird bei Stellungnahmen zu Bauvorhaben ggü der Genehmigungsbehörde auch so vertreten.</li> </ul>

**kollektiv stadt sucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des  
Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

<b>10</b>	<b>Frage</b>	<b>Es gibt 3 Varianten für den Geltungsbereich und 3 Varianten für die Bebauungsdichte für die Diskussion, warum?</b>
	Antwort	Es gibt mehrere Varianten und diese sollen so diskutiert werden, dass Grenzen ausgelotet werden.

**Gestaltungswerkstatt**

**Thementisch: Grün & Freiraum**

Der Tisch widmete sich den Fragen, wie Grün- und Freiräume vor Ort künftig besser gestaltet, genutzt und vernetzt werden und mit der Bebauung in Einklang gebracht werden können.

<b>Punkt</b>	<b>Erklärung</b>
Dorfanger erhalten	- Erhalt des Grüns rund um das Spritzenhaus am Dorfanger wurde mehrfach gefordert
Parksituation auf den Straßen	- Parksituation ist angespannt: wenig Platz auf den Straßen, da überall Autos parken
mittlerer Geltungsbereich	- Variante 2 (mittlerer Geltungsbereich) wurde wiederholt als bevorzugt genannt.
Bestehende Grünstrukturen erhalten	- Anwohner:innen schätzen eine grüne Umgebung
Generell ein Spielplatz mit Bedacht auf Sicherheit für die Kinder	- Spielplatz: Eine Gruppe wollte mehrheitlich einen Kinder-Spielplatz, andere Teilnehmende waren dagegen
Grünzug nach Empfehlung des NABU	- Grünzug: Eine Gruppe fand den NABU-Vorschlag gut; andere wollten zwar insgesamt einen Grünzug, aber nicht zwingend nach dem NABU-Vorschlag
Spielplatz steht im Spannungsfeld mit Besucherparkflächen Auswärtiger	- Falls ein Spielplatz kommt, soll die Parkplatz-/Verkehrssituation mitgedacht

**kollektiv stadsucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des  
Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

	werden (Sorge: Besucher:innen von außerhalb parken dann überall im Gebiet)
Begehbarkeit zwischen Dorfanger 23 und 24 entlang des Grünzuges vom Dorfanger #Wildschweine	- Wildtierkorridor: Es soll ein Durchgangskorridor entstehen, damit Wildschweine vom Wasser zurück in den Wald gelangen können
Steingärten ausschließen	- Wunsch nach viel Grün in den Gärten und möglichst wenig Versiegelung.
Mittelgroße Laubbäume in den Grünzügen mit Blättern, die verrotten. Keine Walnuss	- Bepflanzung: Keine Walnussbäume im Grünzug (Walnussblätter verrotten schlecht); gewünscht sind blühende Pflanzen/Begrünung
Bänke zum Aufenthalt und als Treffpunkt	- Idee: Bänke im Grünzug als Treffpunkt und Erholungsort <b>Anmerkung kollektiv: nicht Bestandteil des BPlans</b>
Begehbarkeit des Grünzuges	- Begehbarkeit: Privateigentum „öffnen“ wird kritisch gesehen → geteilte Meinung zur Begehbarkeit des Grünzugs als Quartiersgrün
Bäume statt Sträucher	- Sträucher: Einige Eigentümer:innen sind dagegen (Befürchtung von Ratten/Müll, höherer Pflegeaufwand).

**Thementisch: Dichte und Gestaltung**

Der Tisch widmete sich den Fragen der städtebaulichen Dichte, der Gestaltung sowie das Einfügen der vorgeschlagenen Varianten in den bestehenden Ortskern.

Punkt	Erklärung
Wahrnehmung der Varianten und Verständnis angemessener Dichte	- deutliche Präferenz für die Variante MIN + Variante 2 vom Geltungsbereich - geringere bauliche Dichte wurde von vielen Teilnehmenden als verträglicher für den Ortskern eingeschätzt

**kollektiv stadt sucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des  
Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variante MAX mit 72 Wohneinheiten wurde mehrfach als nicht realistisch umsetzbar eingeschätzt</li> </ul>
Parksituation auf den Straßen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Problemstellen (wie etwa parkende Autos) im Bereich der Kirchstraße und Karl-Marx-Straße würden sich durch eine höhere Wohnraumdichte weiter verschärfen</li> <li>- Zu hoher Wohnungszuwachs könnte zusätzlichen Verkehr und Parkdruck erzeugen</li> </ul>
Geeignete Gebäudetypologien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Umfeld des Dorfangers bevorzugten viele Teilnehmende Einfamilienhäuser bzw. eine maximal 1,5-geschossige Bebauung</li> <li>- Demgegenüber wurde eine höhere Bebauung (2-geschossige Mehrfamilienhäuser) entlang der Karl-Marx-Straße mehrfach als sinnvoll bewertet</li> <li>- Reihenhäuser wurden als „zu dicht“ wahrgenommen und fanden daher wenig Zustimmung</li> </ul>
Gestalterische Anforderungen und Ortsbildcharakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wunsch, die Ortsüblichkeit zu bewahren</li> <li>- Darunter verstanden die Teilnehmenden eine reduzierte Gebäudehöhe bis höchstens 1,5 Geschosse</li> <li>- stark betonter Aspekt war die Wahrung der Wohnqualität, vor allem mit Grünstrukturen, Freiräumen und einer moderaten Dichte</li> <li>- Positiv bewertet wurde die Idee, die schmalen Grundstücke im Westen als Baum- und Grünflächen zu planen</li> <li>- Wunsch, den Rhythmus aus trauf- und giebelständigen Gebäuden, der als ortsbildprägend beschrieben wurde, bei der Planung zu berücksichtigen</li> </ul>

**kollektiv stadsucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des  
Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

Ergänzende Hinweise und Anmerkungen der Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thema Parken spielte in allen Runden eine wichtige Rolle</li> <li>- Die Idee eines gebündelten Parksystems („Pooling“) erhielt mittlere Zustimmung</li> <li>- Dabei wurde vorgeschlagen, die westlichen Grundstücke als Parkplatzflächen zu nutzen</li> <li>- es gab aber auch den Hinweis, die Nutzung der einzelnen Grundstücke so zu planen, dass die Autos darauf grundsätzlich einen Platz finden würden</li> <li>- Gleichzeitig wurde betont, dass bestehende Verkehrsprobleme nicht verschärft werden dürften und der Bebauungsplan hier vorausschauende Lösungen planen sollte</li> </ul>
--	--

**Thementisch: Mobilität und Verkehr**

Der Tisch widmete sich den Fragen wie Mobilität sicherer, nachhaltiger und alltagstauglicher organisiert werden kann.

Punkt	Erklärung
Parken & Stellplätze (größter Konfliktpunkt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellplatzsituation insgesamt kritisch (insb. Norden schwierig)</li> <li>- Viele Einwohner → viele Autos → hoher Parkdruck</li> <li>- Erwartung: „EW müssen parken können (auch Gäste)“</li> <li>- Ohne tragfähiges Parkkonzept steigt Verdrängungsparken, Konflikte und Rettungs-/Lieferprobleme</li> <li>- Stellplätze sind nicht nur Komfortthema, sondern wirken direkt auf Sicherheit (Blockieren) und Erreichbarkeit.</li> </ul>
Erschließung & Betriebsfähigkeit (Feuerwehr, Müll, Nachverdichtung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung Feuerwehr / Müll aktuell aufgrund der Straßenbreite schwierig</li> </ul>

**kollektiv stadt sucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des  
Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung muss pot. Nachverdichtung berücksichtigen</li> <li>- Nachverdichtung ohne „Erschließungs-Upgrade“ wird als Risiko gesehen.</li> <li>- Prüfpunkte: Wendeanlagen, Durchfahrtsbreiten, Aufstellflächen, klare Müllsammelpunkte</li> </ul>
Verkehrssicherheit & Konfliktstellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Unfallsituation: Karl-Marx-Straße / Ecke „In den Höfftücken“</li> <li>- Wunsch nach verträglicher Verkehrslenkung</li> <li>- Fokus auf „Hotspots“: Sichtbeziehungen, Querungen, Tempo, Einmündungsgeometrie.</li> <li>- Ziel: niedrigere Konfliktgeschwindigkeiten und sichere Querungsmöglichkeiten</li> </ul> <p><b>Anmerkung kollektiv: nicht Bestandteil des BPlans</b></p>
ÖPNV & Alternativen zum Auto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV-Anbindung ausbaufähig: werktags teils nur stündlich, am Wochenende manchmal gar nicht</li> </ul> <p><b>Anmerkung kollektiv: nicht Bestandteil des BPlans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Radwege sind nicht nur „nice to have“, sondern unterstützen Verkehrssicherheit und mindern Park-/Autodruck mittelfristig</li> <li>- Wichtig: Lückenschlüsse, sichere Querungen, Abstellanlagen</li> </ul>
Ortsbezogene Infrastruktur / Gemeinschaftshaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wunsch nach Gemeinschaftshaus für Anwohner: innen wurde geäußert</li> <li>- Fragen, die sich automatisch anschließen: Erreichbarkeit zu Fuß/Rad, Besucherparken, Barrierefreiheit, Liefer-</li> </ul>

**kollektiv stadt sucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des  
Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025**

	/Rettungszufahrt, Veranstaltungsverkehr
--	--

**Bilder**



Abb. 1 Begrüßungsworte der Bürgermeisterin  
Frau Wiezorek



Abb. 2 Projektvorstellung von Frau Wiezorek,  
Frau Zybell und Frau Lies

## kollektiv stadt sucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025



Abb.3 Einführung in die Veranstaltung



Abb. 4 Interaktive Arbeit am Thementisch Grün & Freiraum



Abb.5 Ergebnisse des Thementisches Grün & Freiraum

## kollektiv stadt sucht\_Protokoll Eigentümerversammlung 3. Änderung des Bebauungsplan Niederlehme am 02.12.2025



Abb. 6 Interaktive Arbeit am Thementisch Verkehr & Mobilität



Abb. 7 Ergebnisse des Thementischen Verkehr & Mobilität



Abb. 8 Interaktive Arbeit am Thementisch Dichte & Gestaltung



Abb. 9 Ergebnisse des Thementischen Dichte & Gestaltung