

Eigentümerversammlung

**3. Änderung des Bebauungsplans
„Ortskernerweiterung Niederlehme“**

Niederlehme, Königs Wusterhausen

Das sind wir

Wir sind ein Büro für Stadtplanung und Beteiligung mit Standorten in Cottbus und Potsdam. Unser interdisziplinäres Team verfügt über jahrelange Berufserfahrung unter anderem in den Bereichen integrierte Stadt- und Regionalentwicklung, Urban Design, Städtebau und Bauleitplanung.

#einstückchenweltbessermachen



Joachim Faßmann, Stadtplaner M.Sc.
Projektleitung



Lukas Breuning, Stadt- und Regionalplanung
stellv. Projektleiter



Lea Kahoun, M.Sc. Evolution, Ecology
and Systematics
Grünplanerin



Saskia Maerten, M.Sc. Stadt- und
Regionalplanung
Projektmitarbeiterin

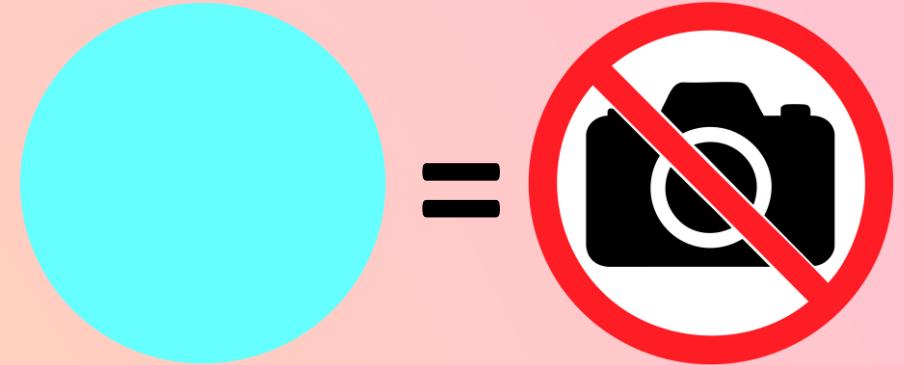


Veronika Ehbrecht, M.Sc. Architektur
Projektmitarbeiterin



Moritz Dix, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Projektmitarbeiter

Hinweis zur Bildveröffentlichung



**Während des Workshops werden Fotoaufnahmen gemacht,
die für die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Projekts
„3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung Niederlehme“ verwendet werden.**

Teilnehmende, die wünschen, dass ihr Gesicht auf veröffentlichten Bildern unkenntlich gemacht wird, haben einen **hellblauen Punkt-Aufkleber** erhalten. Bitte tragen Sie diesen gut sichtbar.

Gesprächs- und Verhaltensregeln



**Wir sind respektvoll
zueinander**

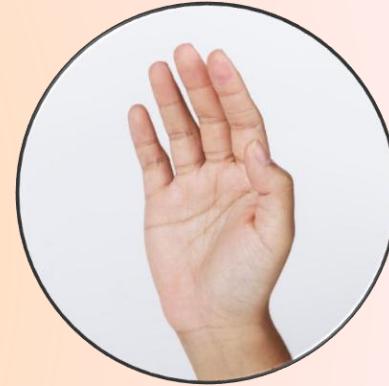


**Wertschätzung des
Gesprächs-/
Diskussionspartners**



**Wir lassen die andere
Person ausreden**

**Wenn ich etwas
nicht verstehe,
hebe ich meine Hand**



AGENDA

- 01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans (10 Minuten)**
- 02 Aktueller Stand (5 Minuten)**
- 03 Input Bautypologie und Gestaltung & Varianten (25 Minuten)**
- 04 Pause (15 Minuten)**
- 05 Gestaltungswerkstatt (interaktiver Teil) (45 Minuten)**
- 06 Ausblick (10 Minuten)**

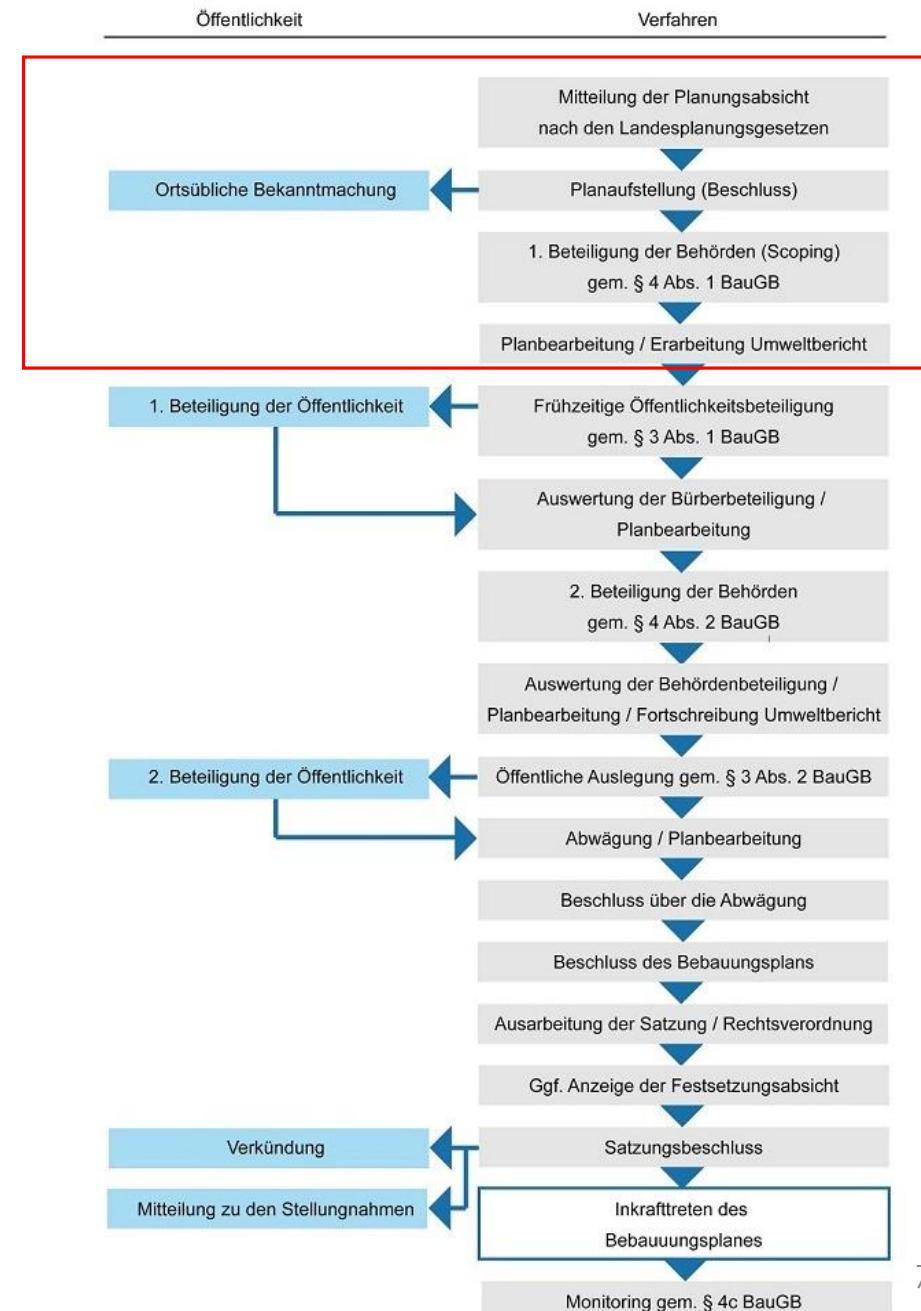
01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans

- B-Plan regelt, was auf einem einzelnen Grundstück gebaut werden darf
- Stellt Grundlage für Baugenehmigungen dar
- beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Satzung, die vom Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird
- Mit Beschluss wird verbindliches Baurecht geschaffen



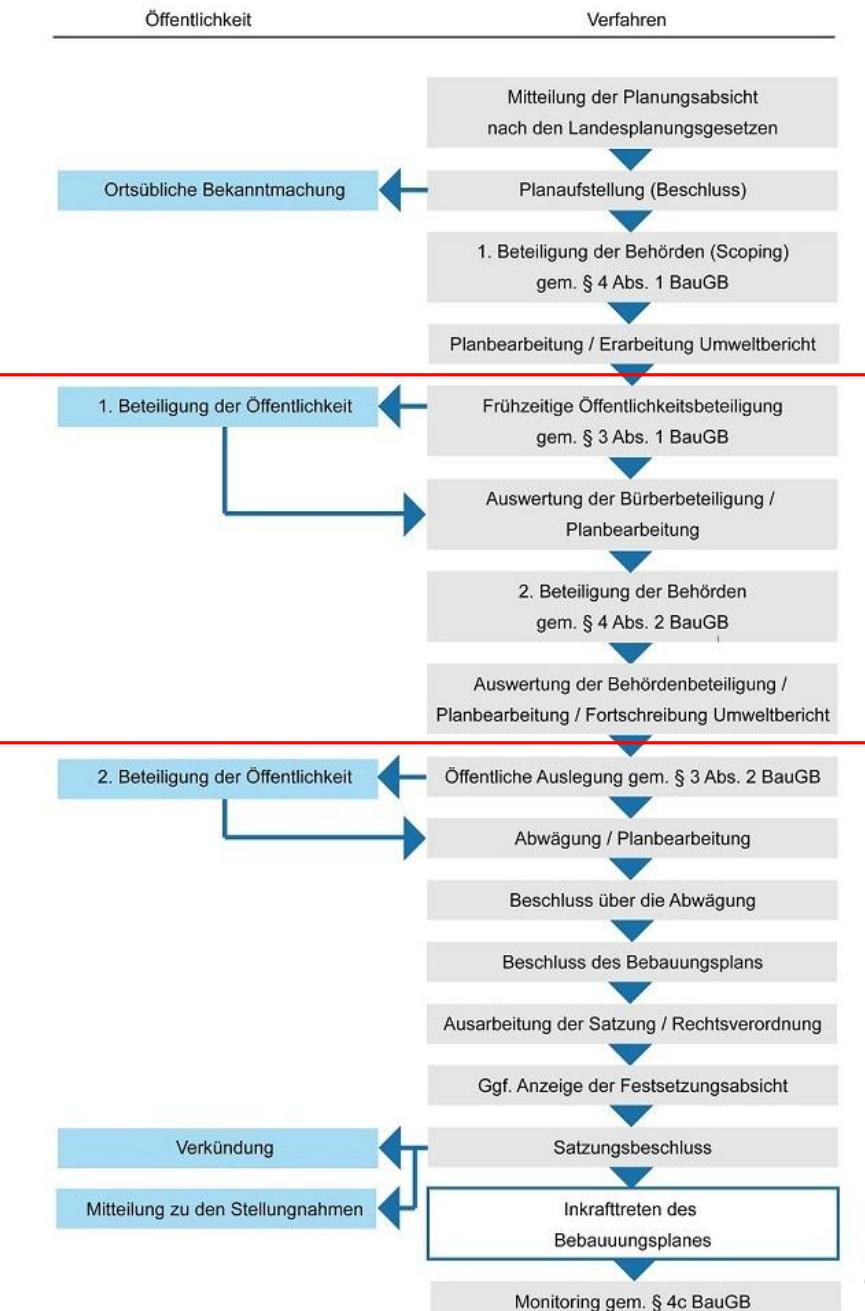
01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans

- Offizieller Start des Verfahrens durch den Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung im Amtsblatt
- Fachstellen geben Stellungnahmen ab
- Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen und zur förmlichen Beteiligung
- Grundlagen für den weiteren Planungsprozess



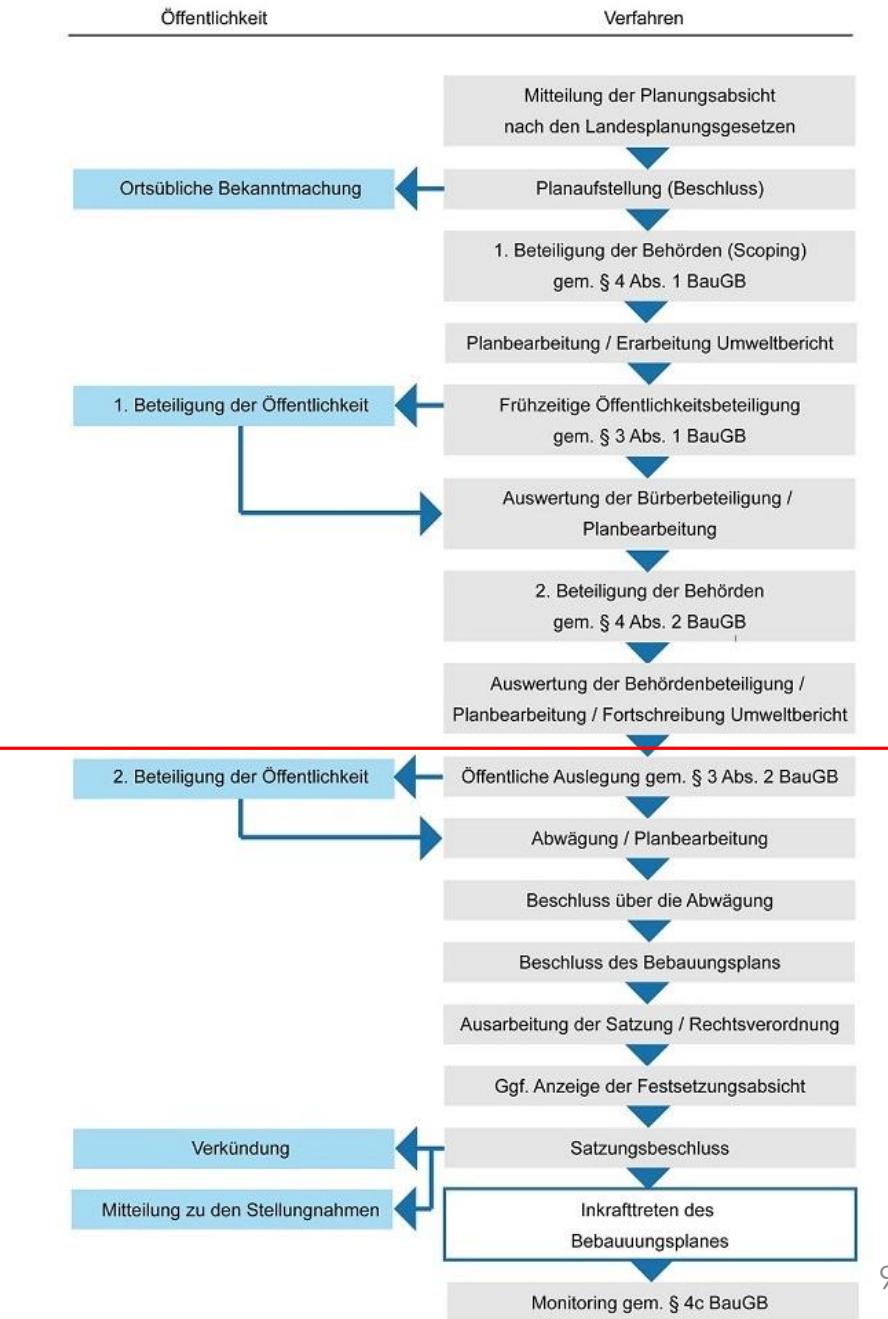
01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans

- Bürgerinnen und Bürger können Anregungen und Bedenken äußern
- Ergebnisse fließen in die Planung ein
- Fachstellen geben Stellungnahmen ab
- Rückmeldungen werden eingearbeitet, Umweltbericht fortgeschrieben



01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans

- Bürgerinnen und Bürger können erneut Stellung nehmen
- Einarbeitung in die endgültige Fassung
- Gemeinde fasst den Satzungsbeschluss
- Plan tritt als Satzung in Kraft
- Überwachung der Umsetzung



AGENDA

- 01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans (10 Minuten)**
- 02 Aktueller Stand (5 Minuten)**
- 03 Input Bautypologie und Gestaltung & Varianten (25 Minuten)**
- 04 Pause (15 Minuten)**
- 05 Gestaltungswerkstatt (interaktiver Teil) (45 Minuten)**
- 06 Ausblick (10 Minuten)**

2000



02 Aktueller Stand

- Gemeindevertretung hat am 16.12.2024 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung Niederlehme“ beschlossen
- Der Geltungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet (WA) aufgestellt werden
- **Ziel: die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ (inkl. 1. Änderung) zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung an geänderte Rahmenbedingungen und neue städtebauliche Ziele anzupassen**





Stadt Königs Wusterhausen
Stadtverordnetenversammlung

Beschluss
Nr. 10-24-287

Beschlussgegenstand:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ vom 13.12.2021

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2024 folgenden Beschluss gefasst:

1. Für die in der Anlage 1 dargestellten Flächen westlich der „Karl-Marx-Straße“, nördlich der Straßen „Wiesenring“, „In den Höfestücken“ und „An der Fähre“, sowie südlich des „Dorfangers“ im Ortsteil Niederlehme erfolgt für Teilbereiche des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung Niederlehme“, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“, die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans (hier 3. Änderung).

Geänderte Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“:

- Anpassung des Geltungsbereichs, um sicherzustellen, dass bereits nach dem Bebauungsplan von 2001 realisierte Bauvorhaben weiterhin dessen Regelungen unterliegen, während neue Bauvorhaben den aktualisierten Festsetzungen entsprechen.
- Reduzierung der baulichen Verdichtung zugunsten einer kleinteiligen, ortstypischen Bebauung, die den Charakter des Ortsteils bewahrt.
- Anpassung der Bauhöhen an die historische Bausubstanz, um eine harmonische Integration in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten.
- Sicherstellung einer ortsüblichen Gestaltung, die denkmalpflegerische und historische Belange in den Fokus rückt.
- Aktualisierung der grünordnerischen Festsetzungen, mit besonderem Augenmerk auf den Erhalt und die Erweiterung eines dichten Grün- und Gehölzkorridors, der einen wichtigen Beitrag zur ortstypischen Gestaltung und zur Lebensqualität leistet.
- Bewahrung und Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz des Dorfangers, die ein wesentliches Element des historischen und kulturellen Erbes von Niederlehme darstellt.

2. Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen. Der entsprechende Beschluss erfolgt separat.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/3, 26/2, 27/1 (teilweise), 27/2 (teilweise), 29-39 (teilweise), 40 (teilweise), 41 (komplett), 75-77, 79, 97, 98, 101, 102, 105 (teilweise), 219 (teilweise), 220 (teilweise), 223 (teilweise), 230-232, 237, 247, 245, 238, 296, 255, 256, 260 (teilweise), 263, 283-286, 305-315, 346 (teilweise), 364 (teilweise), 368 (teilweise), 369 der Flur 5 in der Gemarkung Niederlehme. Der Geltungsbereich ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte im Maßstab 1:1000 präzise dargestellt.

4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: „3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung Niederlehme“ mit dem Zusatz“ in der Fassung der Änderung vom 09.12.2024.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchzuführen.



Stadt Königs Wusterhausen
Stadtverordnetenversammlung

Beschluss
Nr. 10-24-287

6. Der bestehende Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ vom 13.12.2021 wird durch diesen Beschluss geändert und aktualisiert.

Für die durch diesen Beschluss neu überplanten Teilstücken gelten ausschließlich die Festsetzungen der 3. Änderung.

Die nicht durch diesen Beschluss betroffenen Teilstücken unterliegen weiterhin den Regelungen des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ in der Fassung von 2001.

Die durch diesen Beschluss überplanten Teilstücken sind in der Anlage 1 dargestellt. Eine formelle Aufhebung der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne für diese Teilstücken ist nicht erforderlich, da die neuen Festsetzungen die bisherigen Regelungen ersetzen.

7. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, da:

a) Die Komplexität der Änderungen aufgrund:

- der Vielzahl betroffener Flurstücke
- der umfangreichen Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- der Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung

b) Der Umfang der betroffenen Schutzgüter, insbesondere:

- der historische Dorfkern und seine erhaltenswerte Bausubstanz
- die ökologisch bedeutsamen Grünkorridore
- die artenschutzrechtlichen Belange

c) Die erforderliche umfassende Umweltprüfung wegen:

- der Auswirkungen auf das Mikroklima
- der Bedeutung für die Biotopvernetzung
- der kumulativen Wirkungen mit anderen Projekten ("Nicos Hafen", "Möllenzugquartier")

eine vollständige Prüfung und umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfordern.

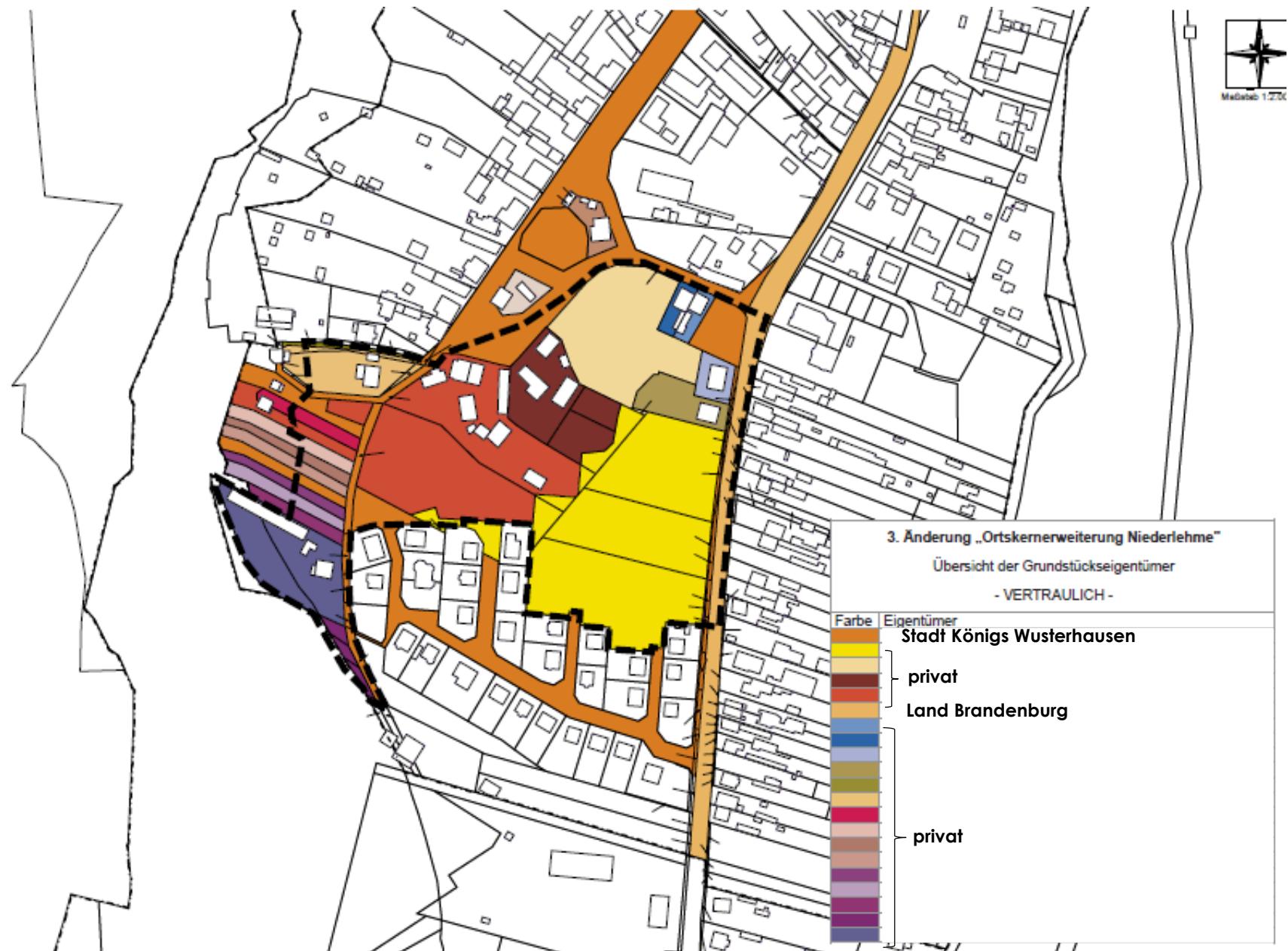
8. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen.

9. Der rechtskräftige Teilstückennutzungsplan von Niederlehme sowie der Vorentwurf des Gesamtflächennutzungsplans stellen die Flächen als Wohngebiet und Mischgebiet dar. Die Verwaltung prüft, ob die geplante Änderung hieraus entwickelt werden kann.

Beschlussergebnis

Zeit:	Uhr	gesetzliche Mitglieder: 36
Ja-Stimmen 25 , Nein-Stimmen 1 , Stimmenthaltung 2 , Befangen 0		

02 Aktueller Stand



03.1 Aktueller Stand – Ortsbegehung



kollektiv stadt sucht

03.1 Aktueller Stand – Analyse



A – Dorfanger B – Dorfkirche

Bausubstanz	Typologie	Dichte	Höhe
A Altbau	Wohnhaus freistehend	niedrig	1,5
C Altbau	Hofhaus	niedrig	1,5
D Bestandsbau	Gewerbe	niedrig	1,5 - 2
E Bestandsbau	gewachsene Reihe	niedrig	1,5 - 2
F Neubau	Wohnhaus freistehend	niedrig - mittel	1,5 - 2

AGENDA

- 01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans (10 Minuten)**
- 02 Aktueller Stand (5 Minuten)**
- 03 Input Bautypologie und Gestaltung & Varianten (25 Minuten)**
- 04 Pause (15 Minuten)**
- 05 Gestaltungswerkstatt (interaktiver Teil) (45 Minuten)**
- 06 Ausblick (10 Minuten)**

03 Input Bautypologie, Gestaltung und Varianten

03.1 **Bautypologie**

Dichte, Gebäudearten

03.2 **Gebäudeform- und Gestaltung**

Höhe, Materialität, Farben und Oberflächen, Dach, Fassade

03.3 **Nachhaltigkeit und Klima**

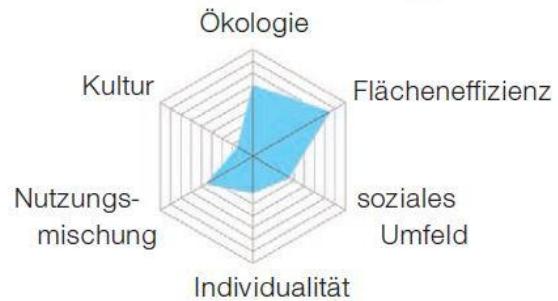
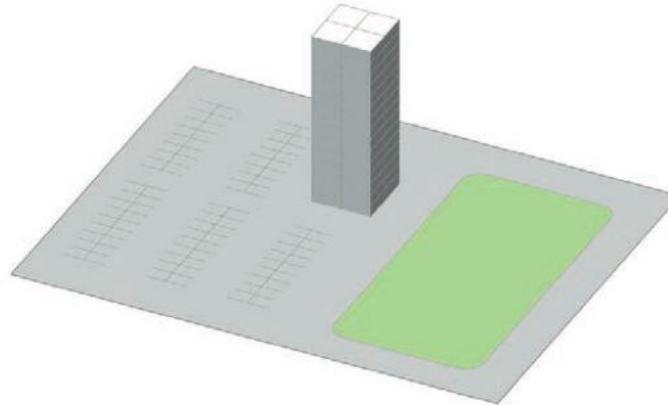
Gebäudebegrünung, Regenwassermanagement

03.4 **Varianten**

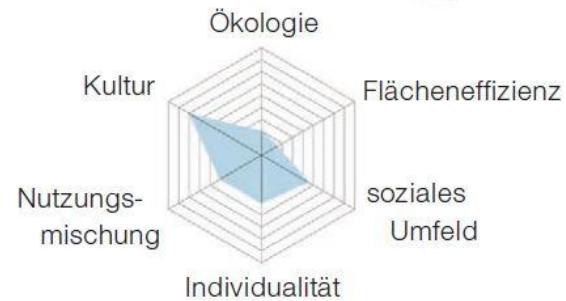
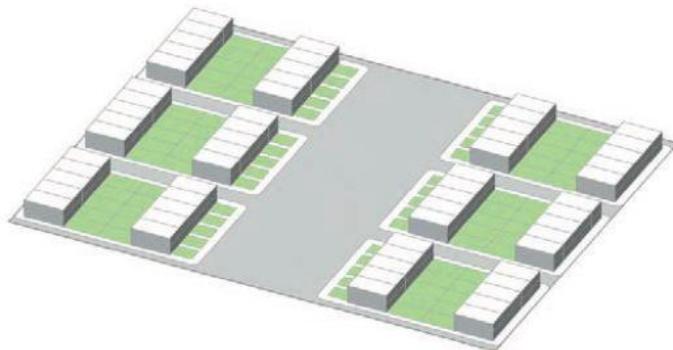
Vorstellung der Entwürfe (Vergleich verschiedener Bautypologien und Dichte)

03.1 Bautypologie: Dichte

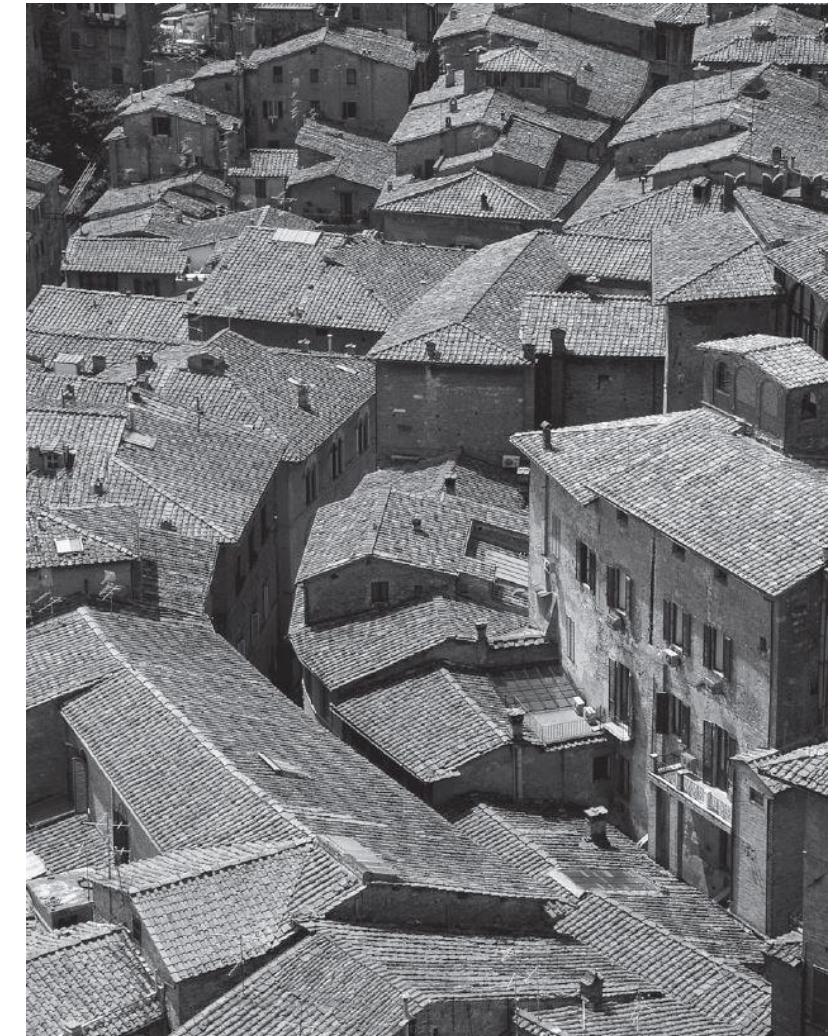
60 WE



60 WE



kollektiv stadt sucht



03.1 Bautypologie: Dichte

Flächennutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
reines Wohngebiet (WR)	0,4	1,2
allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	1,2
besonderes Wohngebiet (WB)	0,6	1,6
Dorfgebiet (MD)	0,6	1,2
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2
Kerngebiet (MK)	1,0	3,0

GRZ = Grundflächenzahl
Verhältnis überbauter Fläche zur
Grundstücksfläche

GFZ = Geschossflächenzahl
Verhältnis der Geschossfläche zur
Grundstücksfläche

Grundstücksgröße von **500 m²**

überbaute Fläche

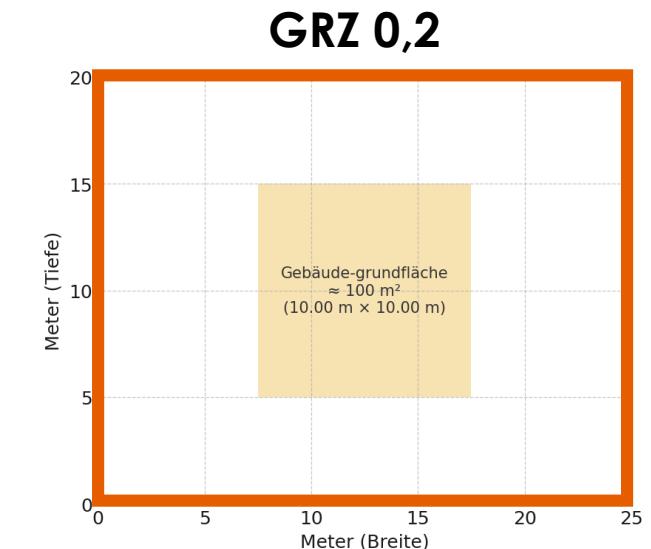
bei GRZ 0,2 = **max 100 m²**

bei GRZ 0,3 = **max 150 m²**

bei GRZ 0,4 = **max 200 m²**

03.1 Bautypologie: Dichte

Flächennutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
reines Wohngebiet (WR)	0,4	1,2
allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	maximal
besonderes Wohngebiet (WB)	0,6	1,6
Dorfgebiet (MD)	0,6	1,2
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2
Kerngebiet (MK)	1,0	3,0



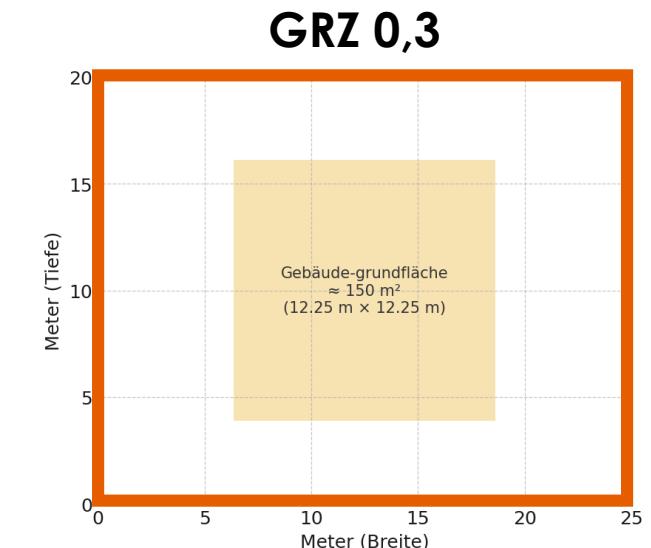
GRZ = Grundflächenzahl
Verhältnis überbauter Fläche zur
Grundstücksfläche

GFZ = Geschossflächenzahl
Verhältnis der Geschossfläche zur
Grundstücksfläche

BMZ = Baumassenzahl
Verhältnis des Volumens zur
Grundstücksfläche

03.1 Bautypologie: Dichte

Flächennutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
reines Wohngebiet (WR)	0,4	1,2
allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	maximal
besonderes Wohngebiet (WB)	0,6	1,6
Dorfgebiet (MD)	0,6	1,2
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2
Kerngebiet (MK)	1,0	3,0



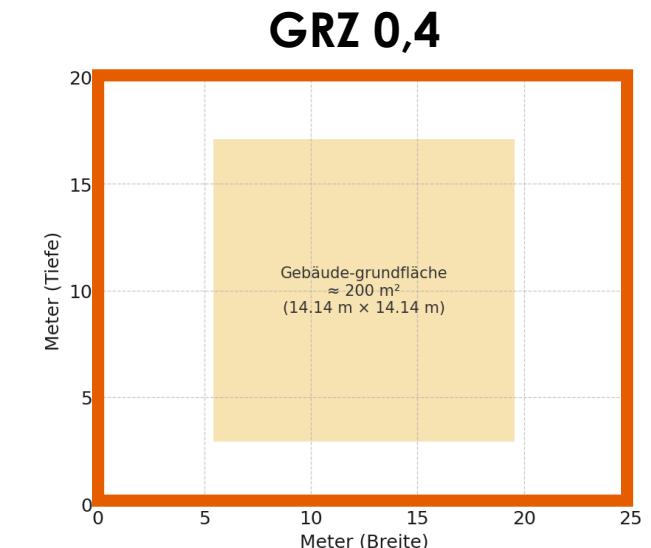
GRZ = Grundflächenzahl
Verhältnis überbauter Fläche zur
Grundstücksfläche

GFZ = Geschossflächenzahl
Verhältnis der Geschossfläche zur
Grundstücksfläche

BMZ = Baumassenzahl
Verhältnis des Volumens zur
Grundstücksfläche

03.1 Bautypologie: Dichte

Flächennutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
reines Wohngebiet (WR)	0,4	1,2
allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	maximal
besonderes Wohngebiet (WB)	0,6	1,6
Dorfgebiet (MD)	0,6	1,2
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2
Kerngebiet (MK)	1,0	3,0



GRZ = Grundflächenzahl
Verhältnis überbauter Fläche zur
Grundstücksfläche

GFZ = Geschossflächenzahl
Verhältnis der Geschossfläche zur
Grundstücksfläche

BMZ = Baumassenzahl
Verhältnis des Volumens zur
Grundstücksfläche



**außerhalb
des Gebietscharakters
/ oder andere Gründe
sprechen dagegen**



**im Einklang mit
dem Gebietscharakter**



**eine mögliche Ergänzung
zur Qualitätssteigerung**

03.1 Bautypologie: Gebäudearten



EINZELHÄUSER



REIHENHÄUSER

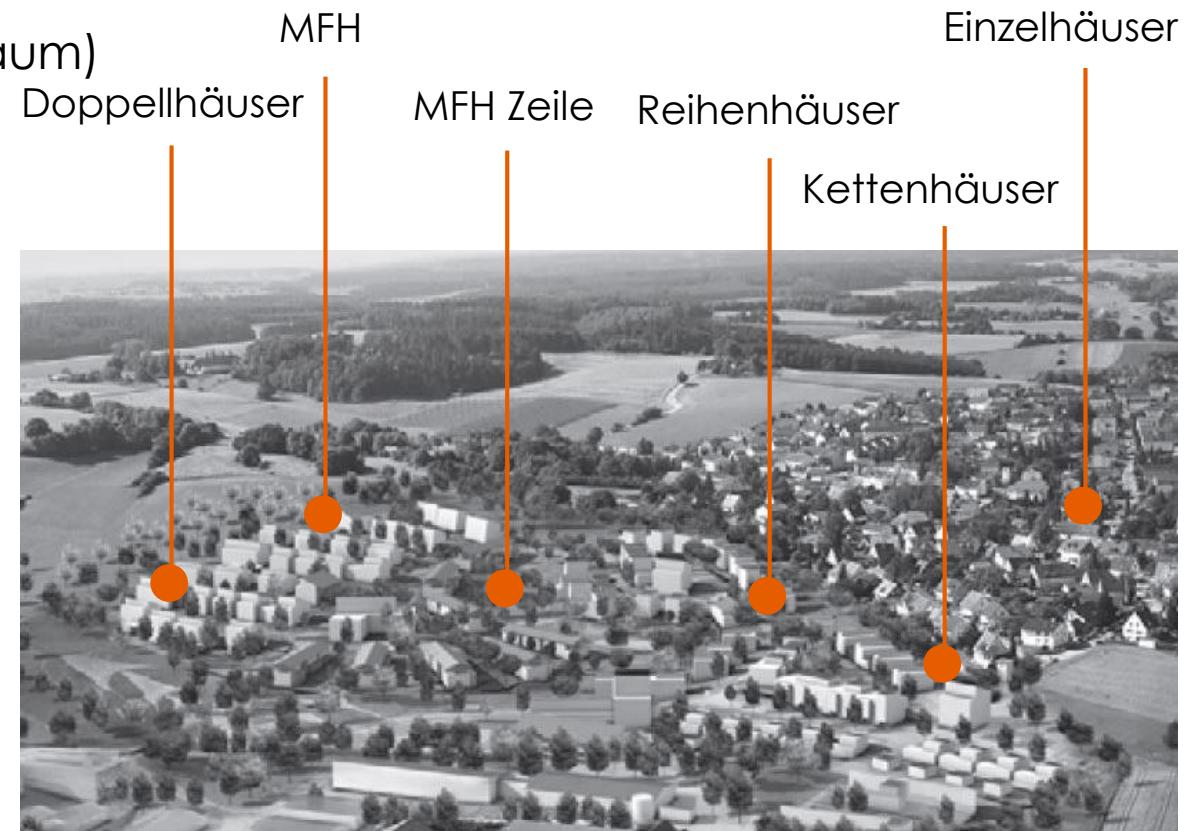


MEHRFAMILIENHÄUSER



03.1 Bautypologie: Durchmischung verschiedener Gebäudearten

- Durch angepasste **Maßstäblichkeit** und **Typologie** bleibt der örtliche Charakter erhalten
- Ergänzung durch Reihen- und Mehrfamilienhäuser nutzt vorhandene **Flächen effizienter**
- **Beleben** des Ortsbilds, Verhindern der Monotonie
(Infrastruktur, Nahversorgung und öffentlichen Raum)



03.1 Bautypologie: Garagen und Stellplätze

ÜBERDACHUNG



Stellplatz

INTEGRATION



integriert ebenerdig

GESTALTUNG



gleiche Dachform



Überdachung / Garage



Tiefgarage
kollektiv stadt sucht



gleiche Oberfläche

03 Input Bautypologie, Gestaltung und Varianten

03.1 Bautypologie

Dichte, Gebäudearten

03.2 Gebäudeform- und Gestaltung

Höhe; Materialität, Farben und Oberflächen; Dach

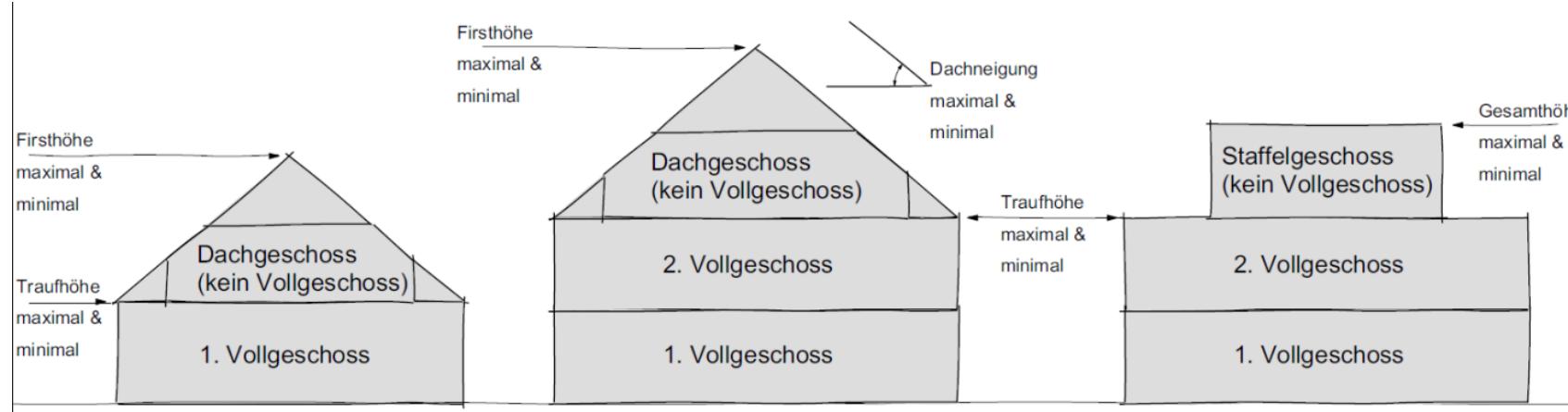
03.3 Nachhaltigkeit und Klima

Gebäudebegrünung, Regenwassermanagement

03.4 Varianten

Vorstellung der Entwürfe (Vergleich verschiedener Bautypologien und Dichte)

03.2 Gebäudeform und Gestaltung: Geschossigkeit und Höhe



Mögliche Vorgaben des B-Plans:

- max. Anzahl der Geschosse
- max. Gebäudehöhe
- Dachneigung,
- Staffelgeschosse



03.2 Gebäudeform und Gestaltung: Dachform – geneigtes Dach generell

Querschnitt

	Ebenflächig	
Längsschnitt		
Längsschnitt = Querschnitt		
Ungerichtet		Zeltdach
Gerichtet		
Orthogonal		
	Pultdach	Satteldach
	Sheddach	Grabendach
Mehrflächig		
	Krüppelwalm	Krüppelmannsard
	Fußwalm	



Satteldach symmetrisch



Satteldach asymmetrisch

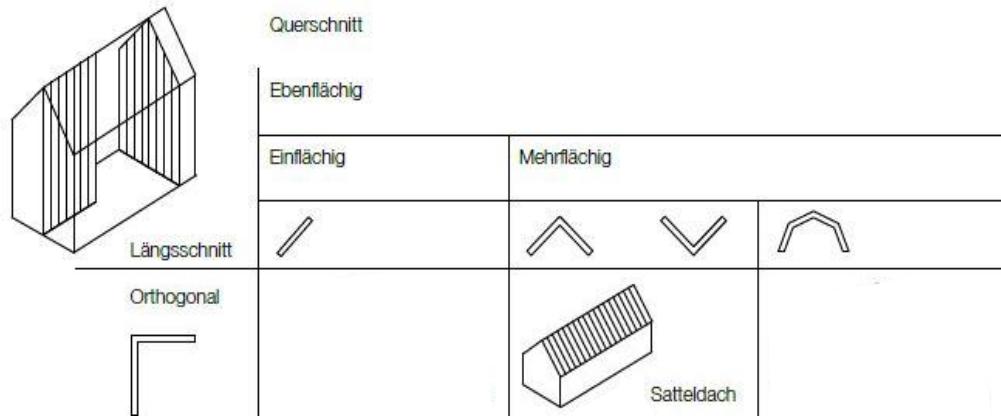


Zeltdach



Walmdach

03.2 Gebäudeform und Gestaltung: Dachform (**Geltungsbereich mit Dorfanger**)



Satteldach symmetrisch



Satteldach asymmetrisch



Dorfanger



Zeltdach



Walmdach

03 Input Bautypologie, Gestaltung und Varianten

03.1 Bautypologie

Dichte, Gebäudearten

03.2 Gebäudeform- und Gestaltung

Höhe, Materialität, Farben und Oberflächen, Dach, Fassade

03.3 Nachhaltigkeit und Klima

Gebäudebegrünung, Regenwassermanagement

03.4 Varianten

Vorstellung der Entwürfe (Vergleich verschiedener Bautypologien und Dichte)

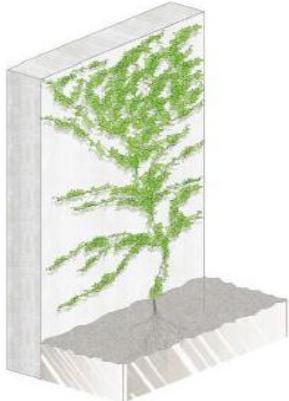
03.3 Nachhaltigkeit und Klima: Gebäudebegrünung Fassade



**Gebäudebegrünung
muss nicht immer
SO →
aussehen ☺**

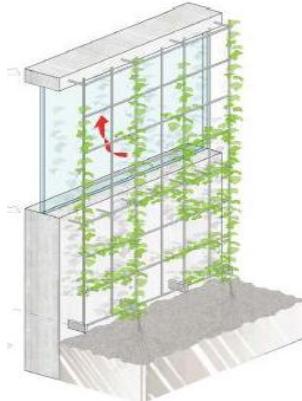


03.3 Nachhaltigkeit und Klima: Gebäudebegrünung Fassade



Direktbewuchs

BODEN-
gebunden



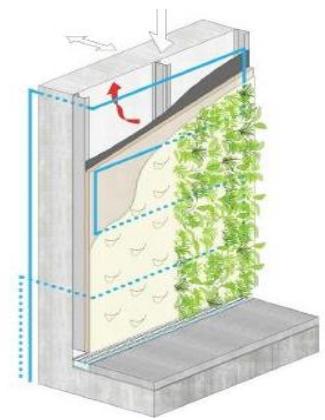
Wuchskonstruktion



Modulares System



WAND-
gebunden



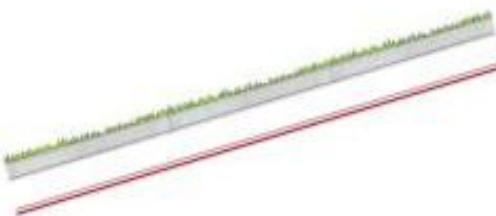
Flächige Konstruktion

03.3 Nachhaltigkeit und Klima: Gebäudebegrünung Dach



Begrünung Flachdach bis Steildach (0-35°, -85° bedingt)

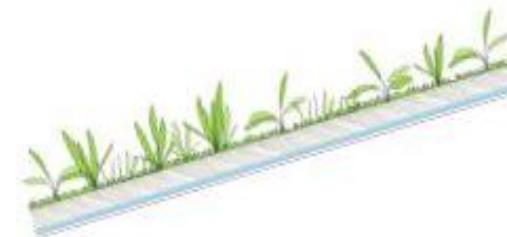
Begrünung Flachdach bis
Steildach (0-35°, -45° bedingt)



Direktbegrünung



Textilsystem



Textil-Substrat-System



Gründachziegel

03.3 Nachhaltigkeit und Klima: Regenwassermanagement



Retentionmulden/-garten



Regenrückhaltebecken
(oberirdisch)



Versickerungsflächen



Regenwasserspeicher
(unterirdisch)



Quartierssysteme

03 Input Bautypologie, Gestaltung und Varianten

03.1 Bautypologie

Dichte, Gebäudearten, -tiefen, -breiten

03.2 Gebäudeform- und Gestaltung

Höhe, Materialität, Farben und Oberflächen, Dach, Fassade

03.3 Nachhaltigkeit und Klima

Gebäudebegrünung, Regenwassermanagement

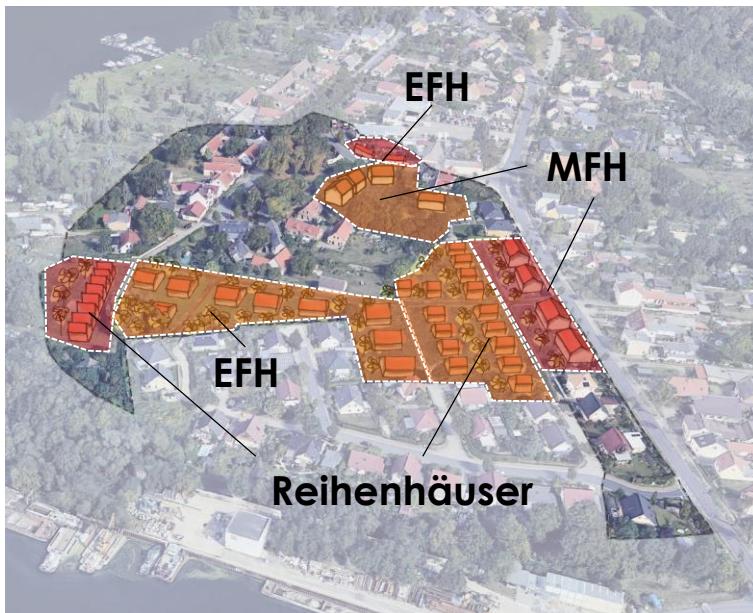
03.4 Varianten

Vorstellung der Entwürfe (Vergleich verschiedener Bautypologien und Dichte)

03.4 Varianten kurzer Überblick und Vergleich

GRZ 0,4 GRZ 0,3 GRZ 0,2

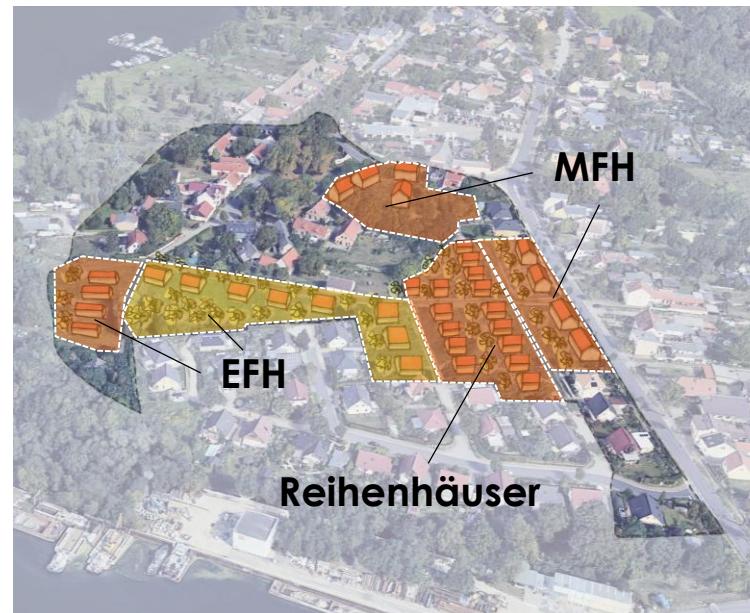
Variante **MAX**



72 Wohneinheiten

60 Wohneinheiten

Variante **MITTEL**



52 Wohneinheiten



kollektiv stadt und

Variante MAX (72 WE)



03.4 Grundstücke mit GRZ 0,4 (Mehrfamilienhäuser)

4 WE

Grundstücksgrößen
von 230 bis 260 m²

Durchschnittliche
Größe Grdst. = 240 m²
überbaute Fläche 90 m²
bei 2 Geschossen
entspricht **BGF = 180 m²**
= ca 150 m² Wohnfläche



nur Beispielbild



Variante MITTEL (60 WE)



03.4 Grundstücke mit GRZ 0,2 (Einzelhäuser)

1 WE

**Grundstücksgrößen
von 500 bis 594 m²**

Durchschnittliche
Größe Grdst. = 510 m²
überbaute Fläche 100 m²
bei 1,5 Geschossen
entspricht **BGF = 150 m²**
= ca 130 m² Wohnfläche



nur Beispielbild



Variante MIN (52 WE)



Variante MIN (52 WE)

Grüner Korridor



03.4 Grundstücke mit GRZ 0,3 (Reihenhäuser)

1 WE

Grundstücksgrößen

von 268 bis 444 m²

Durchschnittliche
Größe Grdst. = 290 m²

überbaute Fläche 75 m²
bei 2 Geschossen
entspricht **BGF = 112,5 m²**
= ca 100 m² Wohnfläche



nur Beispielbild



Geltungsbereich Variante 1

- Keine Einbeziehung des Dorfangers
 - weniger Schnittstellen zu bestehender Bebauung
 - Schlankeres Verfahren



Geltungsbereich Variante 2

- Schutz des Dorfangers wird gewährleistet
 - Bessere städtebauliche Verknüpfung
 - Mehr Kosten und Dauer
 - Politischer Beschluss (SVV) nötig



Geltungsbereich Variante 3

- einheitliche Gebietssteuerung
 - Höhere Wahrscheinlichkeit, dass sich die Diskussion von der eigentlichen Entwicklung auf Bestandsfragen verlagert
 - Politischer Beschluss (SVV) nötig



Haben Sie noch Fragen?





A white digital timer is positioned on a rustic wooden surface. The timer has a black face with white markings. It displays the text "15 min" in large white digits. The timer is divided into two sections: a dark grey section on the left and a red section on the right. The background features a large pile of dark brown coffee beans scattered across the left side of the frame.

15
min

AGENDA

- 01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans (10 Minuten)**
- 02 Aktueller Stand (5 Minuten)**
- 03 Input Bautypologie und Gestaltung & Varianten (25 Minuten)**
- 04 Pause (15 Minuten)**
- 05 Gestaltungswerkstatt (interaktiver Teil) (45 Minuten)**
- 06 Ausblick (10 Minuten)**

The background of the slide is an aerial photograph of a small town or village. The town is built on a hillside, with numerous houses featuring red roofs. A river or canal runs through the center of the town, with several boats visible on the water. The surrounding area is a mix of green fields and more residential buildings. The overall scene is a typical European-style town.

04 GESTALTUNGSWERKSTATT

**Große Veränderungen beginnen oft an Tischen,
in kleinen Versammlungen!**

**Wo nur eine Meinung zählt, bleibt alles grau.
Lösungsfindung braucht Reibung, Vielfalt und Mut!**

04 Gestaltungswerkstatt: Einstiegsfragen

Was wäre für Sie ein Zeichen
gelungener Weiterentwicklung in 10 Jahren?

Wo sehen Sie Chancen und Sorgen
bei der geplanten Ortskernerweiterung?

04 Gestaltungswerkstatt

3*15 Minuten = 45 Minuten

Rahmenbedingung/

Zielstellung

- Städtebauliche Ordnung
- Zeitgemäße
Weiterentwicklung Ortskern
- Machbare Dichte
- Bebauung-/ Typologie
- Zielstellung.
Wohnbebauung + WA
- Sicherung Dorfanger

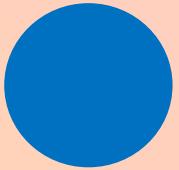


04 Gestaltungswerkstatt: Fragestellungen



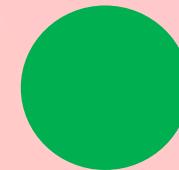
Verkehr & Mobilität

- Wie soll sich der Verkehr im erweiterten Ortskern künftig gestalten – mehr Raum für Autos, Fahrräder oder Fußgänger?
- Welche Wege sollen besonders sicher und attraktiv gestaltet werden?
- Wie können wir den ÖPNV, Radverkehr und Fußwege besser mit dem alten Ortskern verknüpfen?



Dichte & Gestaltung

- Was verstehen Sie unter einer „angemessenen Dichte“ für den Ortskern?
- Welche Bautypen passen hierher? (Einzelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau?)
- Welche gestalterischen Elemente (Materialien, Dachformen, Höhen) machen für Sie den Charakter Niederlehmes aus?



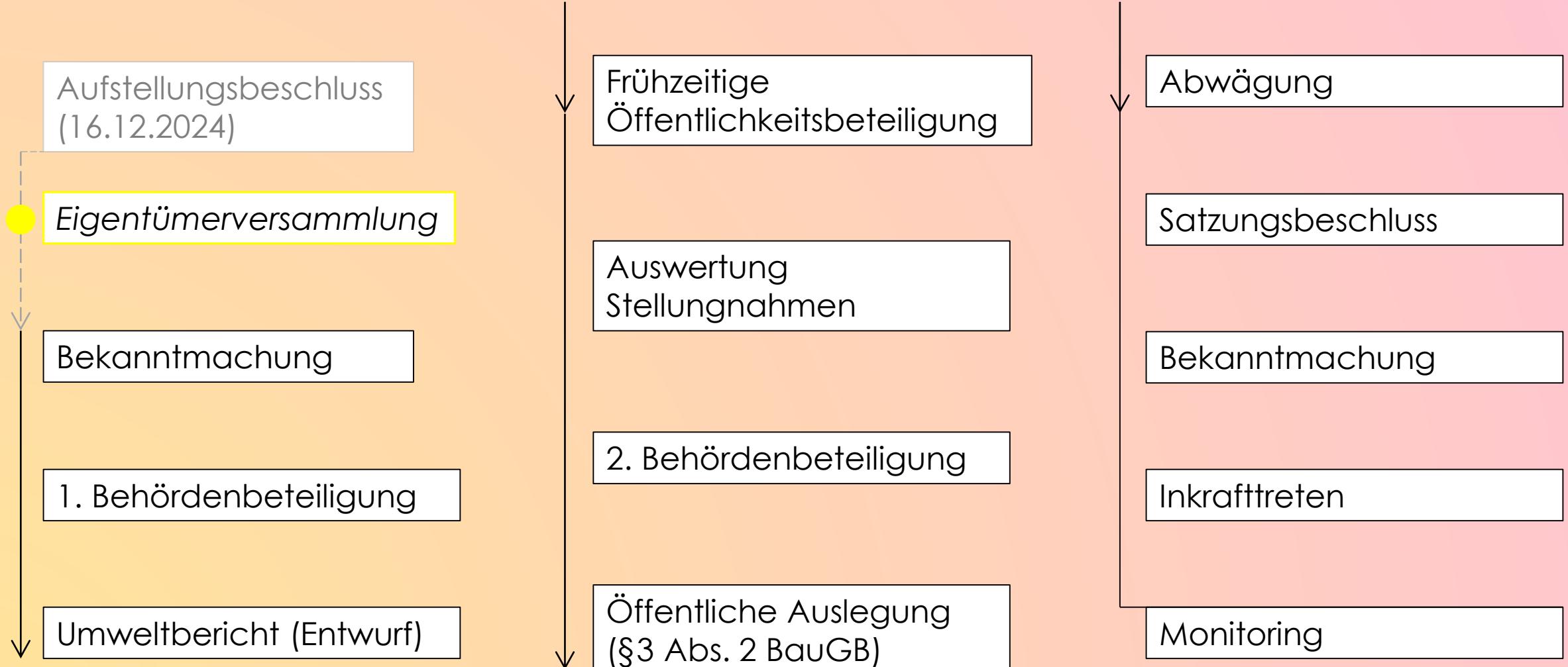
Grün & Freiraum

- Welche Bedeutung hat der Dorfanger heute für Sie – und welche Rolle soll er künftig spielen?
- Wo braucht es mehr öffentliche Aufenthaltsflächen oder gemeinschaftliches Grün?
- Welche Art von Begrünung wünschen Sie sich? (z. B. naturnah, Spielmöglichkeiten)

AGENDA

- 01 Verfahrensablauf eines Bebauungsplans (10 Minuten)**
- 02 Aktueller Stand (5 Minuten)**
- 03 Input Bautypologie und Gestaltung & Varianten (25 Minuten)**
- 04 Pause (15 Minuten)**
- 05 Gestaltungswerkstatt (interaktiver Teil) (45 Minuten)**
- 06 Ausblick (10 Minuten)**

05 Ausblick: Verfahrensablauf eines Bebauungsplans



Haben Sie noch Fragen?



Quellen

Folie 11, 12, 15, 16, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, : Google Earth

Folie 15: eigene Aufnahmen

Folie 19:

- Nachhaltige Stadtplanung: Konzepte für nachhaltige Quartiere (Helmut Bott, Gregor C. Grassl, Stephan Anders)
- Dachatlas: Geneigte Dächer (Eberhard Schunck, Hans Jochen Oster, Rainer Barthel, Kurt Kießl)

Folie 20, 21, 22, 23:

- Nachhaltige Stadtplanung: Konzepte für nachhaltige Quartiere (Helmut Bott, Gregor C. Grassl, Stephan Anders)

Folie 24: eigene Darstellung

Folie 25:

- <https://www.hausbauhelden.de/haussuche/streif-haus/klassiker-mit-4-schlafzimmer>
- <https://www.haas-fertigbau.de/wohnbau/gebaeudetypen/planungsprojekte/6-wohneinheiten-mit-satteldach> (digital bearbeitet)
- https://www.detail.de/de_de/minimalistisches-einfamilienhaus-in-slowenien?srsltid=AfmBOoozP5O974BY22cY5D-1-K36P5vfwN7ohJ7sOQQPIG5z634RYuWB
- https://www.baunetzwissen.de/imgs/5/7/5/9/2/7/Walmdaecher_yk-d88fa9b4a57f1df1.jpg
- <https://objektbau.weberhaus.ch/gebaeudeportfolio-referenzen/hausdetailansicht/mehrfamilienhaus-mit-8-wohnungen-672>

Folie 26:

- www.baunetz-campus.de/campus-masters/ein-bier-fuer-alle-ein-quartier-fuer-alle
- www.eble-architektur.de/ecoquartier-pfaffenhofen

Quellen

Folie 27:

- <https://elbe-haus.de/ihre-haeuser/satteldachhaeuser/details/satteldachhaus-152-quadratmeter-6-zimmer.html>
- https://www.schoener-wohnen.de/architektur/haeuser-award/1--preis--haus-sl--gentbrugge_13971526-13971478.html
- <https://www.sonnlleitner.de/kundenhaus-schiefer>
- <https://www.hausbauhelden.de/haussuche/living-fertighaus/sunshine-167-v3/>
- https://www.baufritz.com/de/haeuser/einfamilienhaeuser/haeusersuche?_gl=1*1olro0f*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiAiKzIBhCOARIsAKpKLA_NMrEMmTu5ve_8ZDAIG59S1rO75vvnANir3fEtgjvkGC79Y28NFQmgaAqnlEALw_wcB
- <https://www.hausbauhelden.de/haussuche/schwoererhaus/schwoererhaus-musterhaus-ulm>

Folie 29:

- https://www.leer-weststadt.de/sites/leer-weststadt.de/files/pdf/2018.06.26%20Leer_Weststadt_Presentation_0.pdf
- <https://www.dachziegel.de/inspiration/referenzen/referenzen/z5-dunkelbraun-steildach/>
- <https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/haeuser-award-2023-die-besten-einfamilienhaeuser-448795/prizegroup/sonderpreis-und-leserpreis-3-platz-165574.html>
- <https://www.fertighaus.de/haeuser/streif-family-gqbasis/>
- <https://www.zuhause3.de/haus/modena-viel-platz>

Folie 30, 31:

- Dachatlas: Geneigte Dächer (Eberhard Schunck, Hans Jochen Oster, Rainer Barthel, Kurt Kießl)
- <https://onlinestreet.de/strassen/Dorfanger.K%C3%B6nigs+Wusterhausen.935480.html#&gid=1&pid=2>
- https://www.massivhaus.de/baupartner/elbe-haus-gmbh-ost/haeuser/il-1-152-o/https://www.schoener-wohnen.de/architektur/haeuser-award/1--preis--haus-sl--gentbrugge_13971526-13971478.html
- <https://www.rathscheck.de/en/anwenden-und-verlegen/deckarten/universal-covering/https://www.weberhaus.de/haeuser/hausfinder/hausdetailansicht/zwei-generationen-tuer-an-tuer-231>

Quellen

Folie 33:

- Fassadenatlas (Thomas Herzog, Roland Krippner, Werner Lang)
- Gebäude, Begrünung, Energie: Potenziale und Wechselwirkungen (Nicole Pfoser, Nathalie Jenner, Johanna Henrich, Jannik Heusinger, Prof. Dr. Stephan Weber)

Folie 34:

- Fassadenatlas (Thomas Herzog, Roland Krippner, Werner Lang)
- Gebäude, Begrünung, Energie: Potenziale und Wechselwirkungen (Nicole Pfoser, Nathalie Jenner, Johanna Henrich, Jannik Heusinger, Prof. Dr. Stephan Weber)
- https://www.engel-engelke.de/fileadmin/_processed_/4/8/csm_komprimiert_wand_7b18246a33.webp
- https://www.brandmeier.de/roksprocket/1-1-2-Holzfassade_Blauregen_Wisteria-Giebelbegruenung.png
- https://www.richard-brink.de/fileadmin/user_upload/Referenzen/2024/Adam_Wesel/RichardBrink_AdamWesel_01.jpg

Folie 35:

- Gebäude, Begrünung, Energie: Potenziale und Wechselwirkungen (Nicole Pfoser, Nathalie Jenner, Johanna Henrich, Jannik Heusinger, Prof. Dr. Stephan Weber)
- <https://www.sanier.de/wp-content/uploads/images/dach-moos-herbst-regen-nass-haus-gruen-regen-artjom-knjas-adobestock.jpg>
- https://media.dach24.online/magazine/articles/Schraegdach-Begruenung-Hero_Vo2gRpF.jpg
- https://www.baustoff-partner.de/fileadmin/redakteur/Newsmaterial/2024/0403zinco_01.jpg
- https://mygreentop.de/wp-content/uploads/2023/11/NZ6_1685.jpg

Folie 36:

- Nachhaltige Stadtplanung: Konzepte für nachhaltige Quartiere (Helmut Bott, Gregor C. Grassl, Stephan Anders)
- https://www.greensystems-stadtmobiliar.de/media/33549/content/greensystems_Rasengittersteine_.jpg
- https://www.wedemark.de/static/images/bilder/regenrueckhaltebecken_ortsriede_einweihung_luftbild-afd48a31845e8c490869522946307aae-13.webp?20230901102841
- <https://therainsaver.com/wp-content/uploads/2014/12/ecosan1.jpg>

DANKE

kollektiv stadt sucht GmbH

Rudolf-Breitscheid-Str. 72
03046 Cottbus
+49 355 75 21 66 11

www.kollekiv-stadt sucht.com
bauleitplanung@kollektiv-stadt sucht.com

kollektiv stadt sucht

