



ANALYSE & SKIZZENENTWURF

ZOSSENER STR. 44

Am Mellensee, OT Klausdorf, Brandenburg



STÄDTEBAULICHE STUDIE

AM DENKMALPLATZ

Am Mellensee, OT Klausdorf, Brandenburg

07.12.2021



Auftraggeber

S IMMO Germany GmbH
Lützowufer 26
10787 Berlin



Christoph Kohl
STADTPLANER ARCHITEKTEN

Mommensenstraße 5
10629 Berlin

www.cksa.de

Der Inhalt dieses Dossiers ist urheberrechtlich geschützt und ist als Ganzes und in seinen Teilen geistiges Eigentum von Christoph Kohl Stadtplaner Architekten. Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung, Veränderung nur mit Zustimmung des Verfassers. © CKSA 2021

GEMEINDE AM MELLEENSEE

PROJEKTGEBIET „ZOSSENER STRASSE“



INHALT

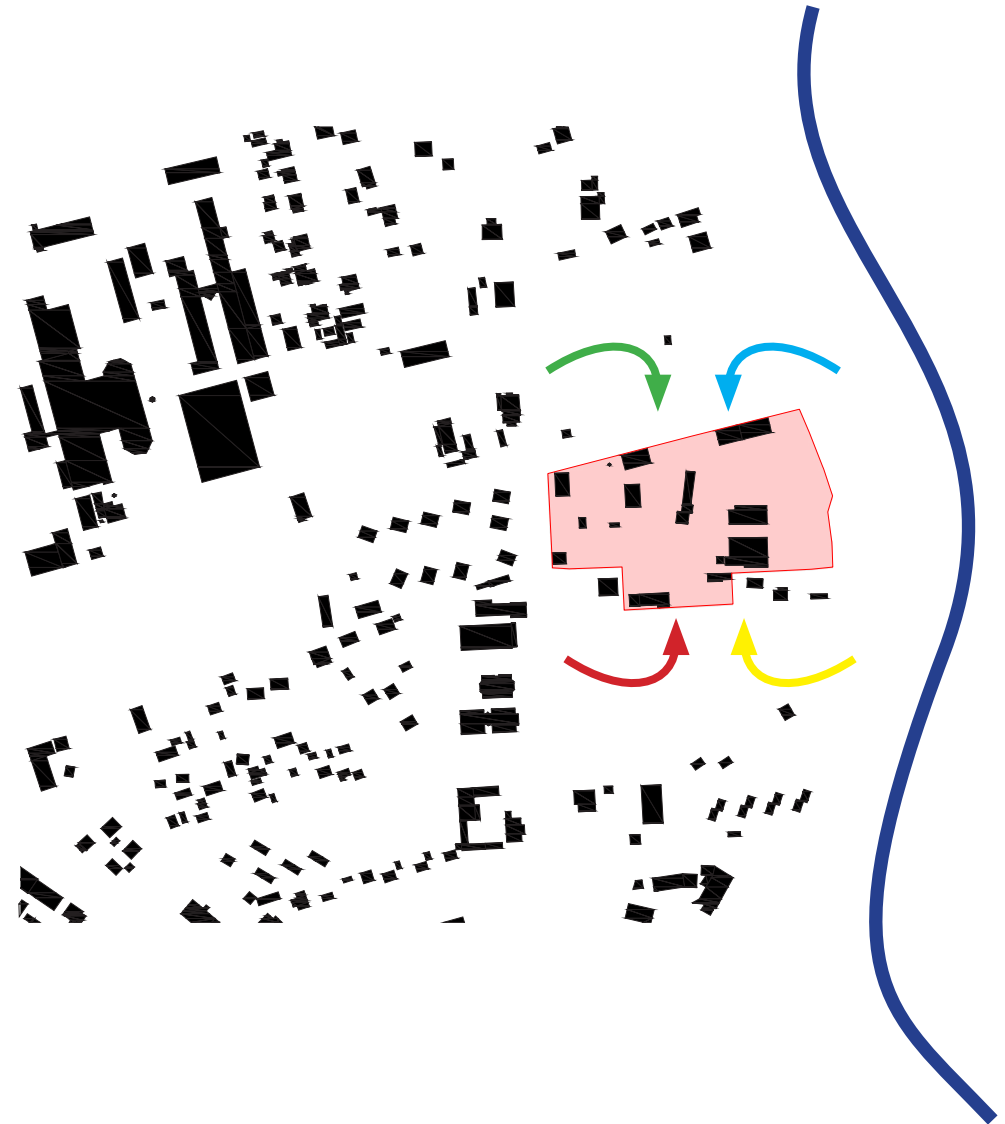
1. Anlass und Ziel
2. Vorgehensweise
3. Untersuchungsgebiet
4. Leitbilder der Stadtentwicklung Am Mellensee
5. Standortkriterien Untersuchungsgebiet
6. Vision Untersuchungsgebiet
7. Analyse & Schlussfolgerungen
8. Vorzugsvariante
9. Visualisierungen



1. ANLASS UND ZIEL

CKSA soll für das Untersuchungsgebiet an der Zossener Straße mittels Nutzungs- und Flächenpotentialstudien über bauplanologische Untersuchungen eine Machbarkeitsstudie erarbeiten und den Prozess kreativ und stadtplanerisch begleiten.

Die Machbarkeitsstudie behandelt Fragestellungen zur Entwicklung für das Untersuchungsgebiet. Sie analysiert die Ausgangslage, sucht nach adäquaten Lösungen und entwickelt daraufhin unterschiedliche Szenarien, die zu einer Qualifizierung führen.



2. VORGEHENSWEISE

Im Rahmen städtebaulicher Machbarkeitsstudien wird ein Konzept erarbeitet, das als Grundlage für den weiteren Planungsprozess dienen soll und in weiterführende Planungen für eine Bebauung überführt werden kann.

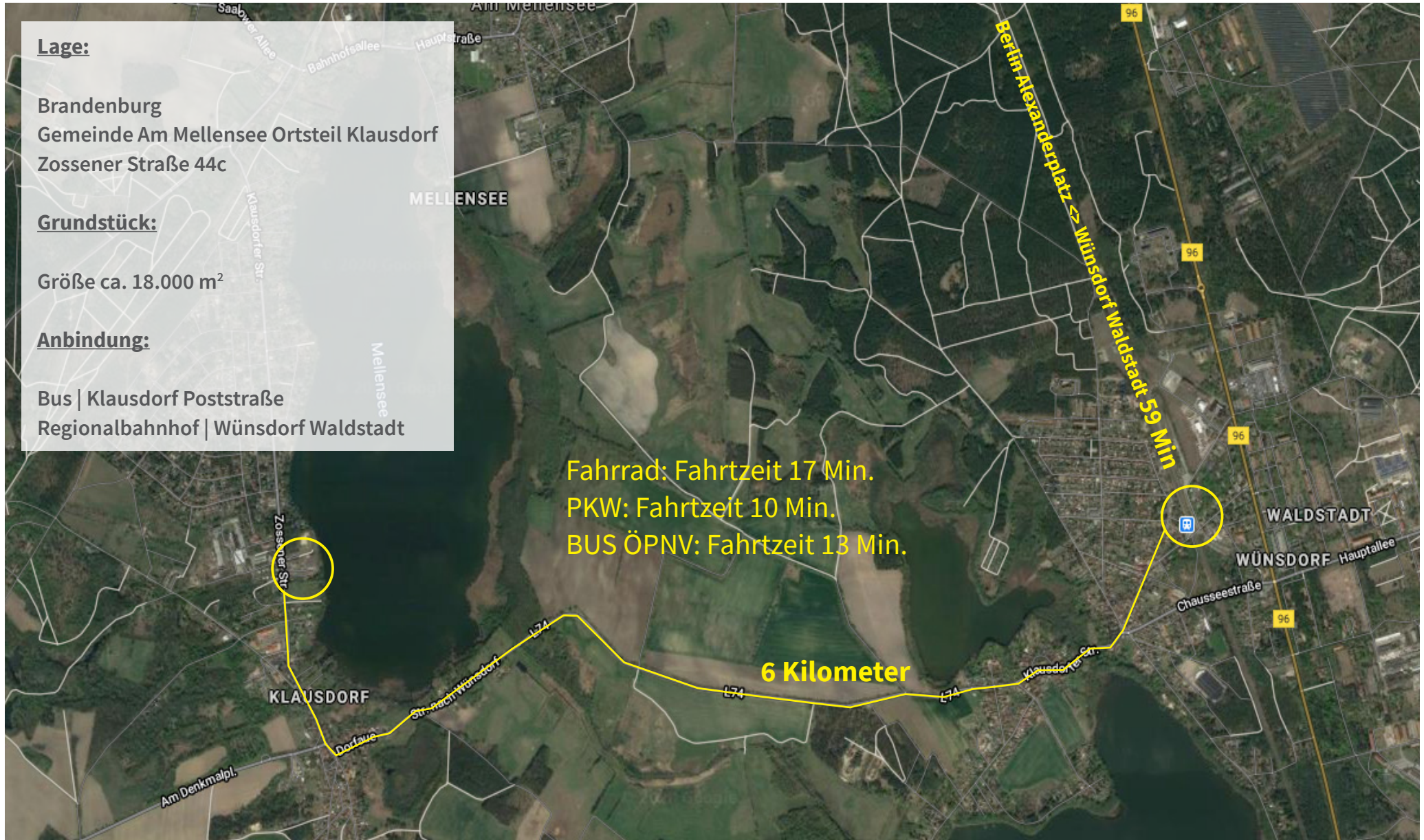
Dargestellt werden soll das optimale Flächenpotenzial des Grundstücks mit angedachten idealen Nutzungen und die Herbeiführung des dafür notwendigen Planungsrechts. Dabei werden städtebauliche, architektonische und funktionale Gesichtspunkte berücksichtigt, die einen zukunftsfähigen Standort ausmachen.

Wesentliches Ziel ist die Eröffnung potenzieller Flächenspielräume und die darauf aufbauende Erarbeitung von machbaren städtebaulichen Varianten unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsansprüche. Zum einen wird mit der Objektkennntnis der S Immo AG, zum anderen mit dem kreativen Blick des städtebauenden Architekten, ein passendes Bild für den Standort mit seinen prägenden Eigenschaften geschaffen. Dabei soll ein Image herausgearbeitet werden, das dazu dient, die Aufmerksamkeit der Adressaten zu erlangen.

Die Phase Produktentwicklung soll mittels Visualisierung, Modell, Beschreibung, etc. als „Vision“ präsentiert und abgeschlossen werden, um eine positive Akzeptanz für den Standort zu erzeugen und damit die Phase Leitplan auszulösen.



3. UNTERSUCHUNGSGEBIET



3. UNTERSUCHUNGSGEBIET



4. LEITBILDER DER STADTENTWICKLUNG AM MELLEENSEE

Leitkonzept 2017 für die Gemeinde Am Mellensee

Auszüge des Leitkonzepts

(Zehn) Handlungsschwerpunkte zur Umsetzung des Leitbildes

2. Weiterentwicklung der Wohnfunktion:

- Wohn- und Arbeitsumfeld, dessen Attraktivität ständig weiter ausgestaltet wird
- das erhebliche, bauplanungsrechtlich gesicherte Potenzial an neuen Wohnbauflächen in beinahe allen Dörfern zügig mit verbindlichen Bebauungsplänen oder der Unterstützung von Einzelmaßnahmen einer Bebauung für Wohnzwecke zuzuführen
- Netz an Verkaufs-, Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen zu erhalten und punktuell zu verbessern
- die gesundheitliche Grundversorgung mindestens auf dem gegenwärtigen Niveau zu sichern und ggf. längerfristig auszubauen
- Seniorenbetreuung verstärkte Aufmerksamkeit und Unterstützung zu geben
- weitere „weiche Standortfaktoren“ für attraktives Wohnen, wie ein ansprechendes Kultur- und Sportangebot für alle Altersklassen und ein reges Dorfleben, durch die Gemeinde zu fördern

5.1 Stärken-Schwächen-Analyse / Weiterentwicklung der Wohnfunktion

Stärken

- Vorhandensein von attraktivem Wohnraum in allen Ortsteilen
- Ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial in allen größeren Dörfern

Chancen

- Wohnraum- und Wohnbauflächenpotenzial ermöglichen eine auf Zuzug und höhere Wohnqualität gerichtete Entwicklung

3. Umfassende Stärkung der Erholungsfunktion und eines sanften Tourismus:

- die Außenwerbung für das breite Spektrum an Sehenswürdigkeiten, Erlebnisangeboten und Erholungsmöglichkeiten entschieden zu stärken und dafür insbesondere die Möglichkeiten moderner Medien viel stärker nutzen
- vorhandene Potenziale des Wasser-, Natur- und Kulturtourismus besser zu erschließen, zugänglich zu machen und in touristischen Angeboten zu bündeln, z.B. zur Mühlen-, Bergbau-, oder Militärgeschichte
- die Möglichkeiten der Nutzung der Wasserstraße Notte-Kanal vom Ausgangsraum Dahme-Seengebiet bis zum Mellensee für „sanften“ Wassersport und Wassertourismus gemeinsam mit den Nachbargemeinden wesentlich zu verbessern, das heißt insbesondere die dafür notwendige Infrastruktur auszubauen; lärmintensiver Wassersport mit Verbrennungsmotor-booten ist einzuschränken; Markenzeichen „Ruhe auf dem Mellensee“

4. LEITBILDER DER STADTENTWICKLUNG AM MELLEENSEE

4.2 Mittelfristig realisierbare Maßnahmen

Seepromenade Klausdorf

Vielfach wird das Fehlen eines Uferweges entlang des Mellensees bedauert. Einen solchen durchgehend zu fordern, wäre utopisch und unrealistisch. Neben der genannten „Seepromenade“ im Ortsteil Mellensee bietet sich ein Abschnitt im Ortsteil Klausdorf von der Festwiese bis zu den Mellenseeterrassen für die Erschließung eines promenadenartigen Uferweges an. An der Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird gegenwärtig seitens der Gemeinde gearbeitet. Bei Realisierung beider Seepromenaden-Vorhaben würde die Gemeinde am Mellensee über allgemein zugängliche Uferabschnitte mit einer Gesamtlänge von ca. 1.100 m (Mellensee = 630 m, Klausdorf = 470 m) verfügen, womit auch dem Kurort-Gedanke gut gedient werden könnte.

Neugestaltung des Festplatzes am Mellensee in Klausdorf

Der Fest- und Freizeitplatz befindet sich in Klausdorf in zentraler Lage am Mellensee unweit des Einkaufszentrums. Gegenwärtig ist er zwar nutzbar, seiner Ausstattung her aber nicht zeitgemäß.

Neu zu gestalten bzw. zu bauen wären beispielsweise: sanitäre Einrichtungen, die Freilichtbühne, ein Grillplatz mit Sitzgelegenheiten, Spielplatz, Liegewiese usw.



5. STANDORTKRITERIEN UNTERSUCHUNGSGEBIET

Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011):

- im Süden eine Wohnbaufläche
- im übrigen Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus
- eine Grünfläche im Uferbereich des Mellensee
- eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit geschützten Teilen von Natur und Landschaft – (sog. Baumallee, § 29 BNatSchG)
- eine Markierung einer Altlast, Altlastenverdachtsfläche bzw. einer geschlossenen Mülldeponie (wurde in der Ankaufsprüfung untersucht und als unbedenklich klassifiziert)



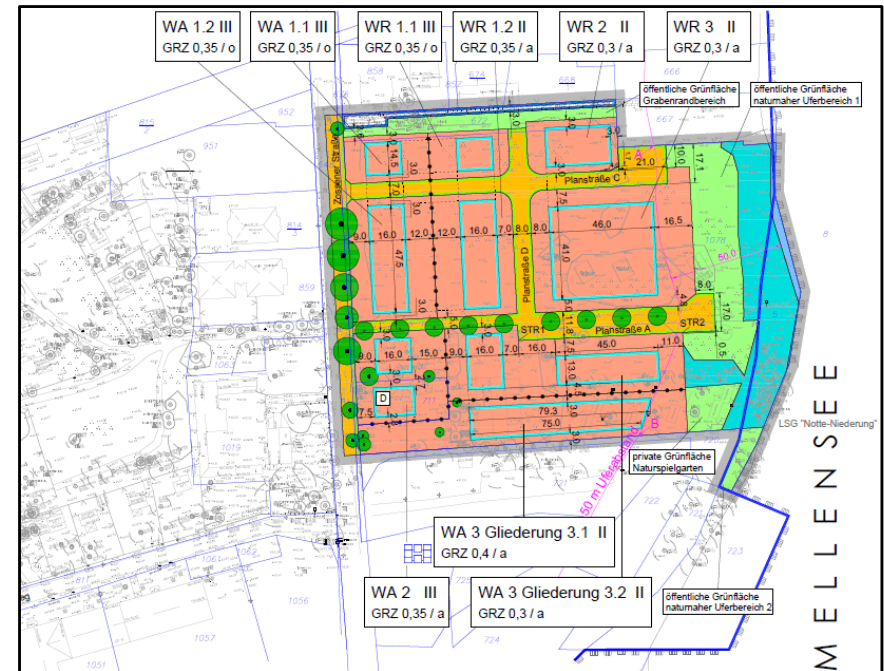
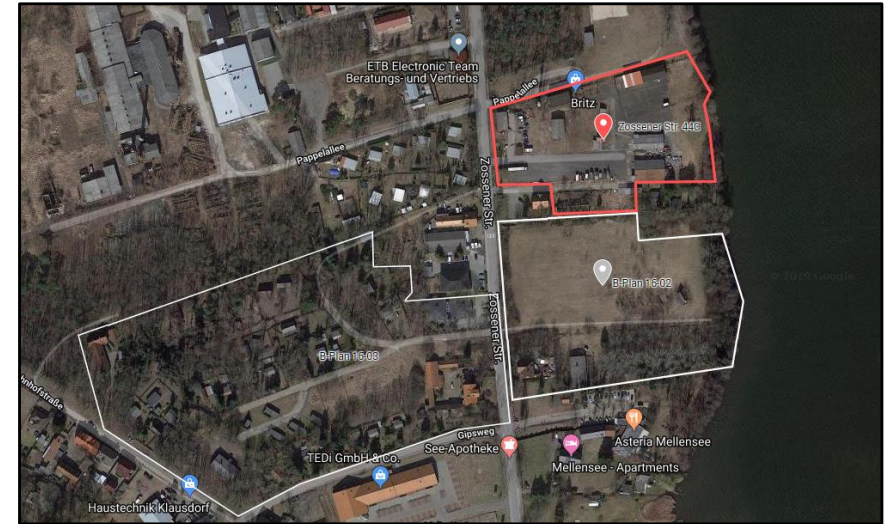
5. STANDORTKRITERIEN UNTERSUCHUNGSGEBIET

Planungsrecht

Angrenzender Bebauungsplan 16-02 „Wohnen am Mellensee“

Wesentliche Inhalte

- Allgemeine und Reine Wohngebiete
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 50 Meter-Bauverbotsabstand zum Uferbereich
--> Bauverbotsregelung des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen)
--> Bebauung nach § 14 BauNVO unzulässig, außer öffentl. Erschließung/NA
- Wald und naturnaher Uferbereich (öffentlich)
- Entwässerungsgraben zu Regenwasserauslaufbauwerk (Zossener Str.)
- GRZ 0,3 - 0,4 / II-III Geschosse
- Zulässigkeit von Tiefgaragen



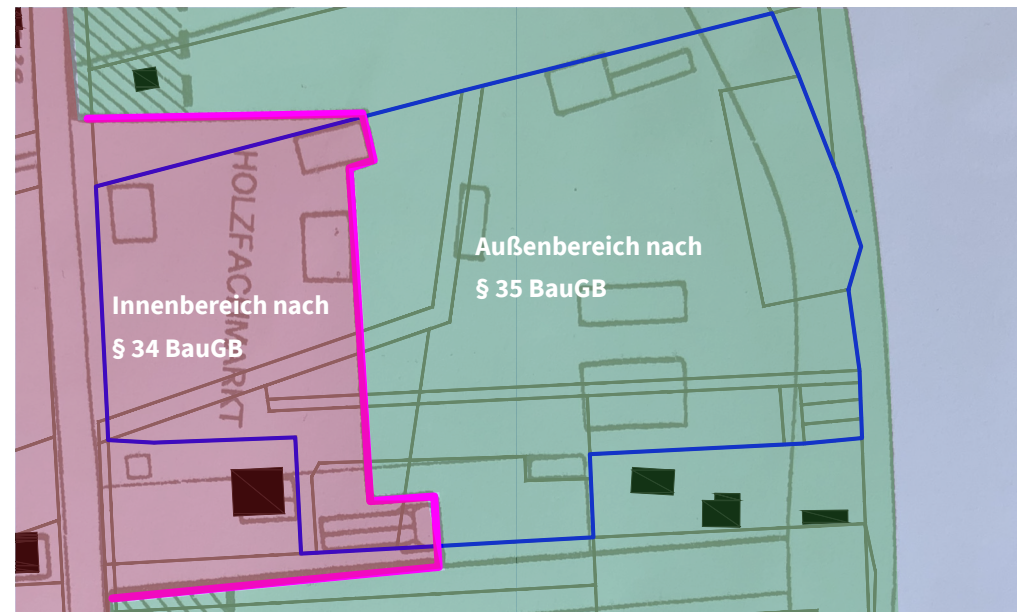
5. STANDORTKRITERIEN UNTERSUCHUNGSGEBIET

Planungsrecht

Klarstellungssatzung mit Abrundungssatzung

(gem. Behördenschreiben Amt Am Mellensee vom 15.08.2019):

- Eine Teilfläche des Grundstückes liegt gemäß der Klarstellungssatzung mit Abrundungssatzung der damaligen Gemeinde Klausdorf, jetzt Gemeinde Am Mellensee, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine andere Teilfläche liegt gemäß der genannten Satzung im Außenbereich.



5. STANDORTKRITERIEN UNTERSUCHUNGSGEBIET



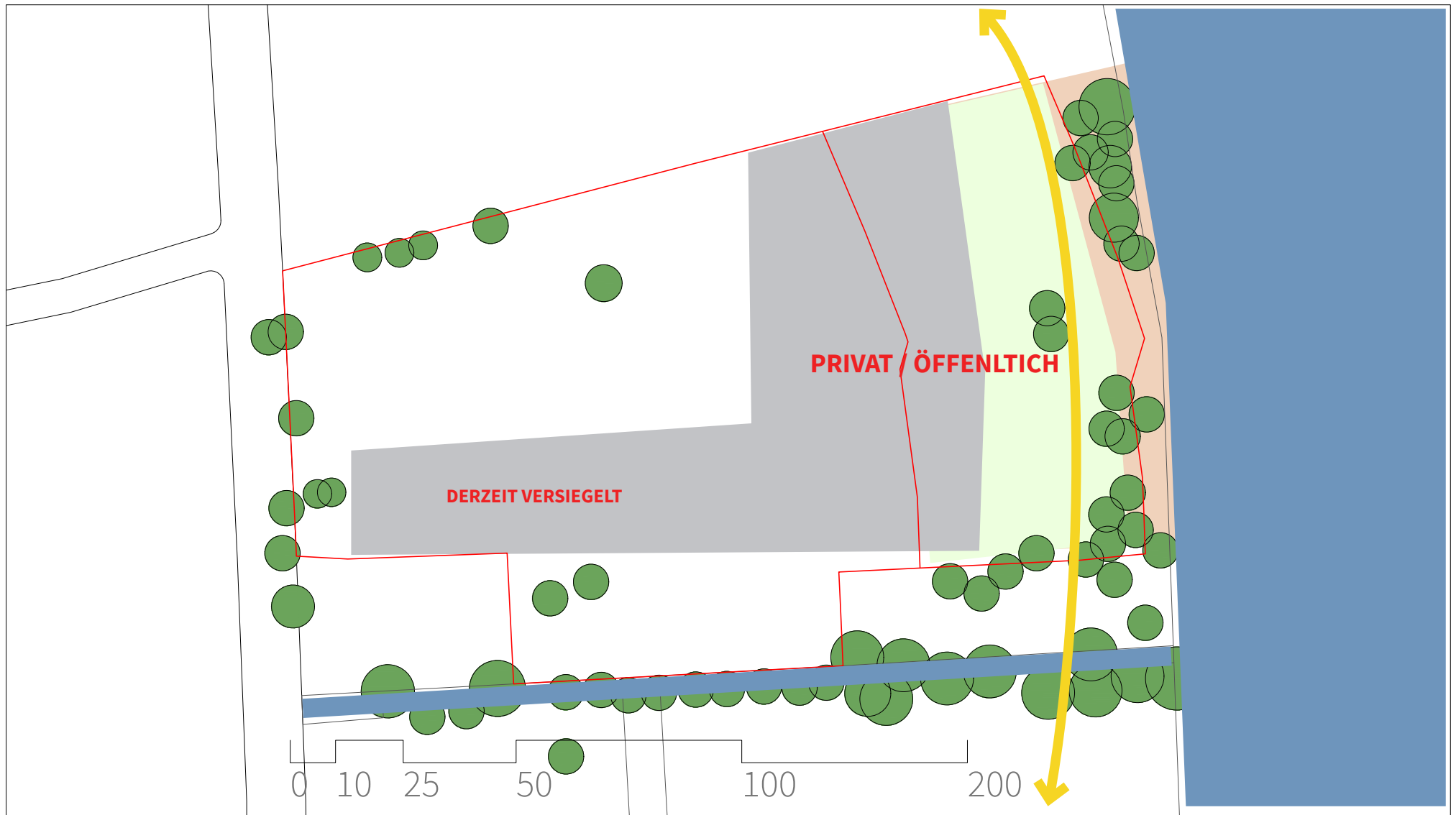
9. VISUALISIERUNGEN | ATMOSPHERISCHE REFERENZEN



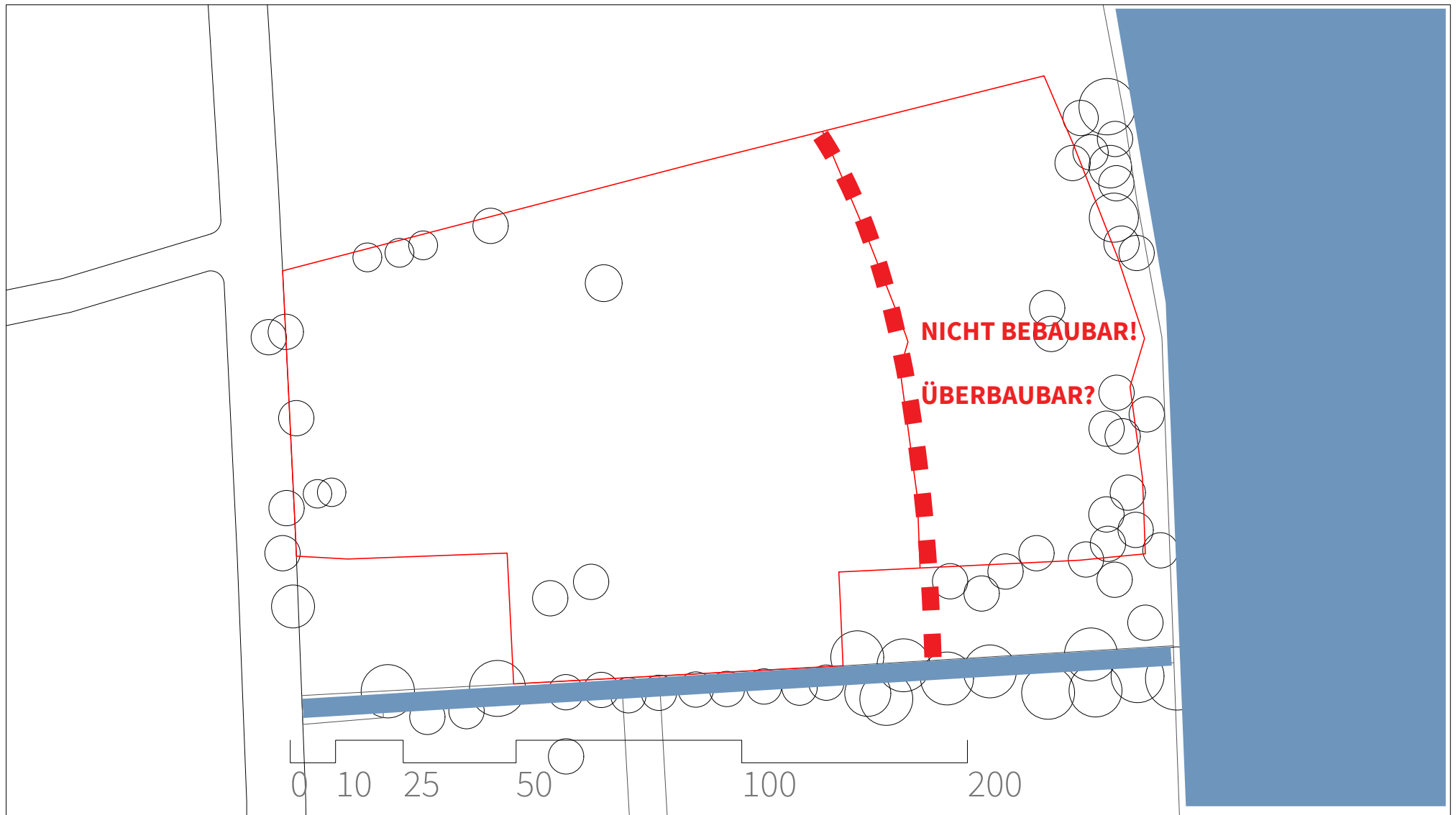
9. VISUALISIERUNGEN | ATMOSPHÄRISCHE REFERENZEN



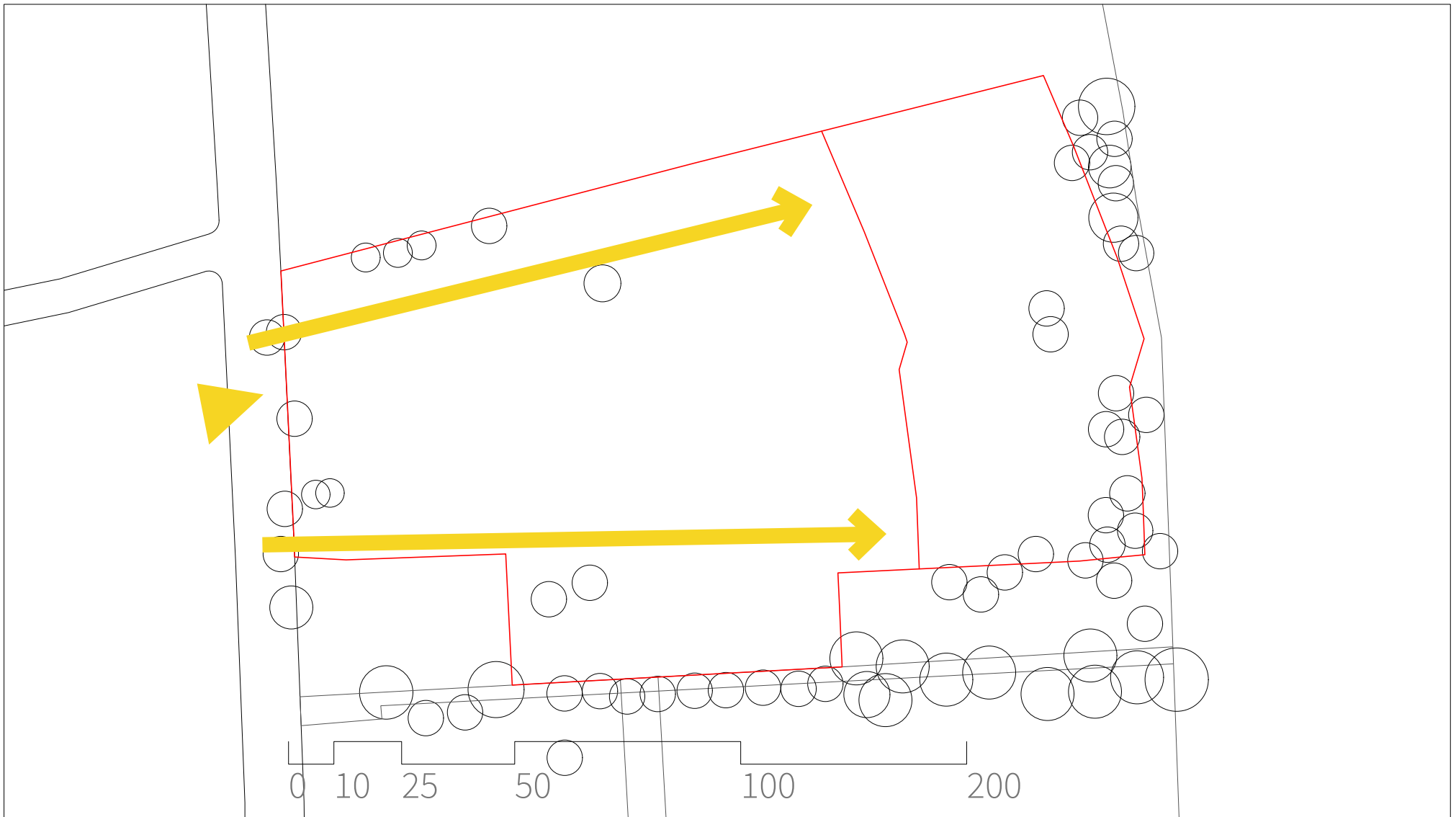
7. ANALYSE - NATUR: GRÜN / BÄUME / WASSER



7. ANALYSE



7. SCHLUSSFOLGERUNGEN - ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR



8. VORZUGSVARIANTE



Flächenbilanz

ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

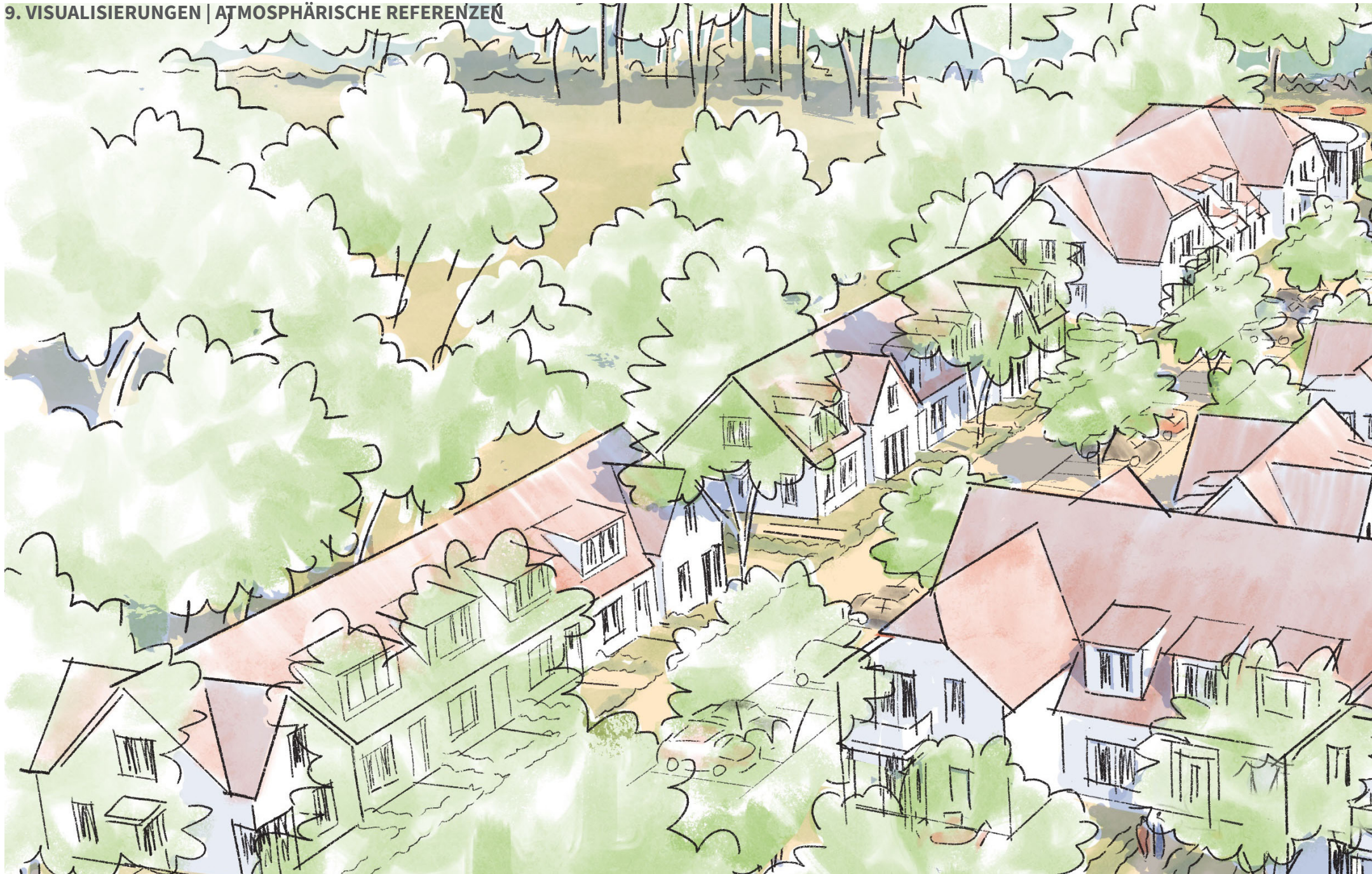
Ständiges Wohnen: 1.600 m²

Seniorenwohnen/Geschosswohnen: 215 m²

Touristisches Temporäres Wohnen: 615 m²

Hotel + Restaurant: 710 m²

Verkehr: 4.760 m²











9. VISUALISIERUNGEN | ATMOSPHERISCHE REFERENZEN CKSA

Berlin Biesdorf - Grüne Aue



9. VISUALISIERUNGEN | ATMOSPHÄRISCHE REFERENZEN CKSA

Beelitz-Heilstätten - Walsiedlung



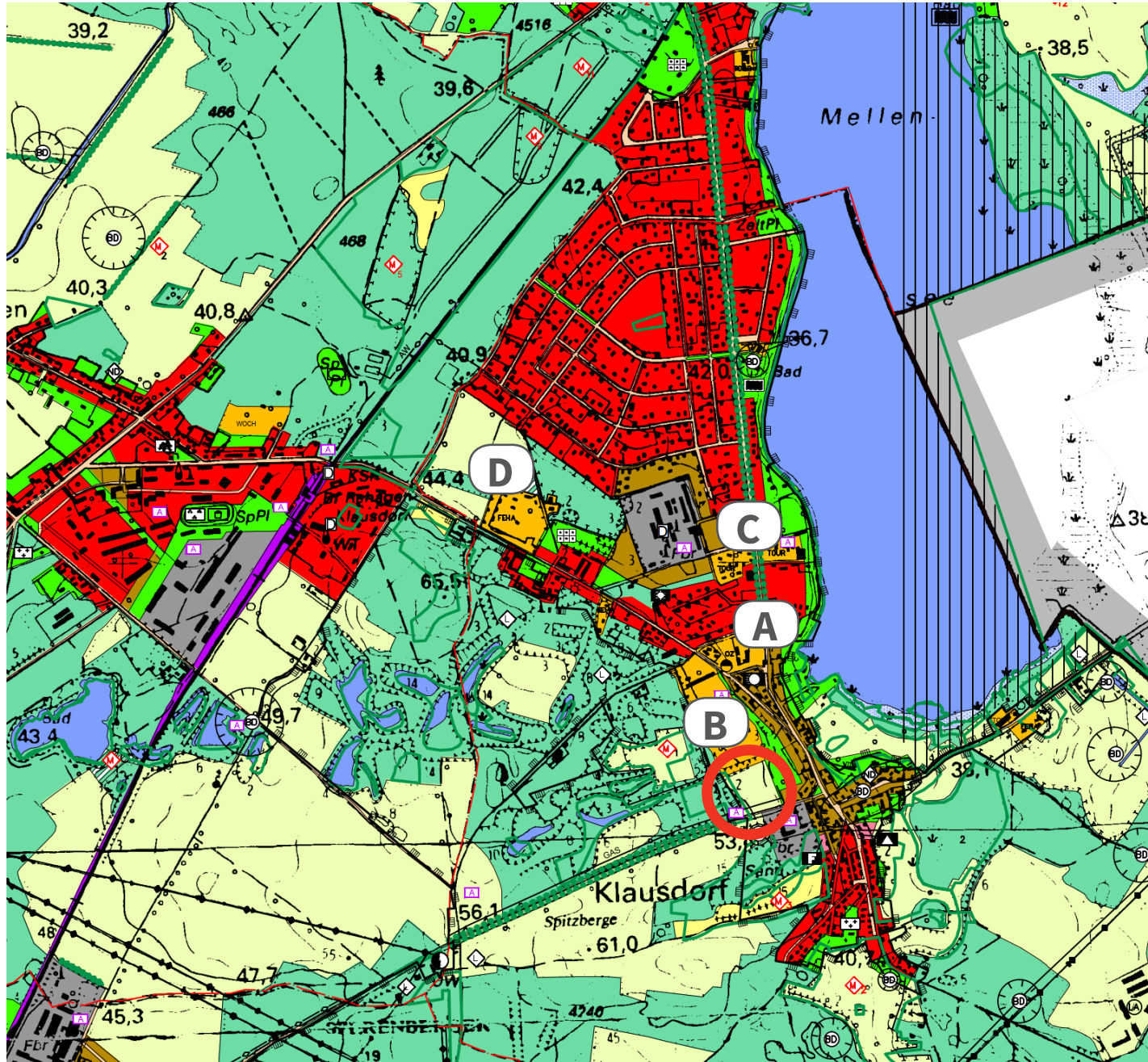
GEMEINDE AM MELLEENSEE

PROJEKTGEBIET „AM DENKMALPLATZ“



ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan der Gemeinde - 2010 (Ausschnitt Ortsteil Klausdorf)



Wohnbauflächen

überwiegend EFH/ DH-Strukturen

Sonderbauflächen

- A: Ortszentrum (großflächiger Einzelhandel im Ortskern (Edeka, KiK, Tedi))
- B: Sport und Kultur
- C: Tourismus
- D: Ferienhäuser

Gewerbliche Bauflächen

hauptsächlich Dienstleistungen/ produzierendes Gewerbe /bspw. Industrieriverwertung, Baustoff(groß-)handel (B2B), Metallbau, Elektronikfertigung/ Distribution)



Plangebiet



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



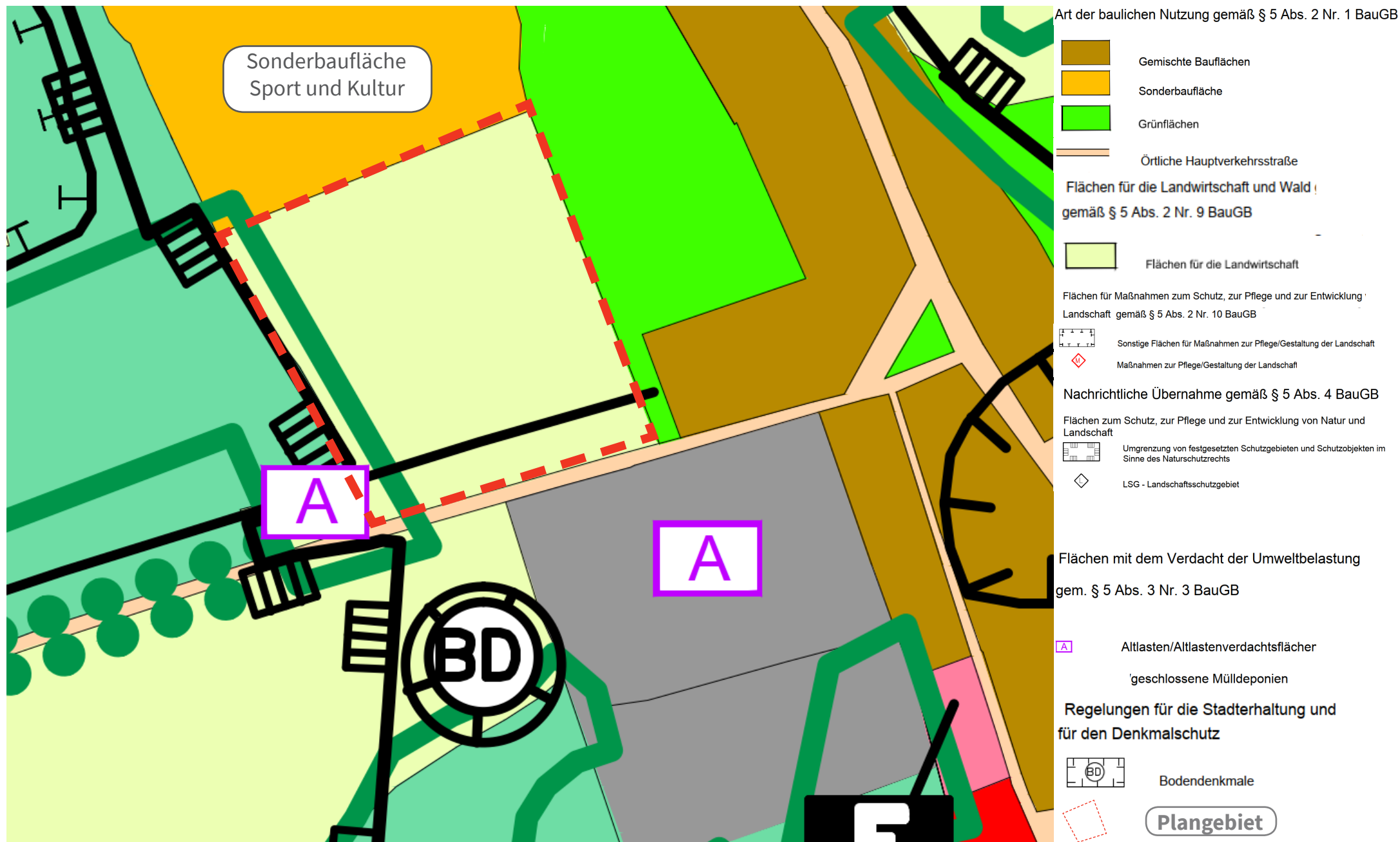
Sonderbaufläche



Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil

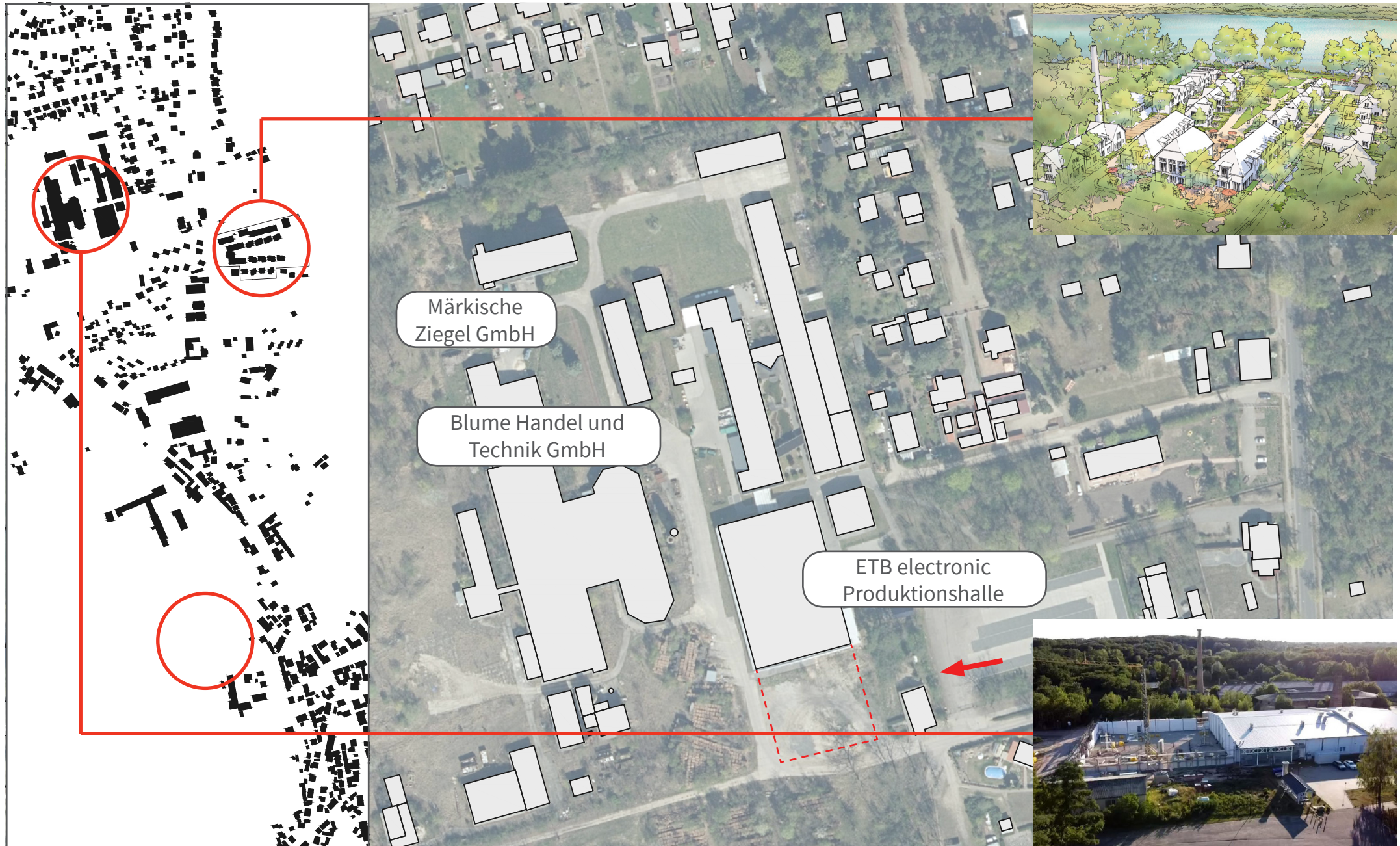
ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

(Ausschnitt Grundstück)



AM MELLEENSEE

Ansässiges Gewerbe



AM MELLEENSEE

Ansässiges Gewerbe



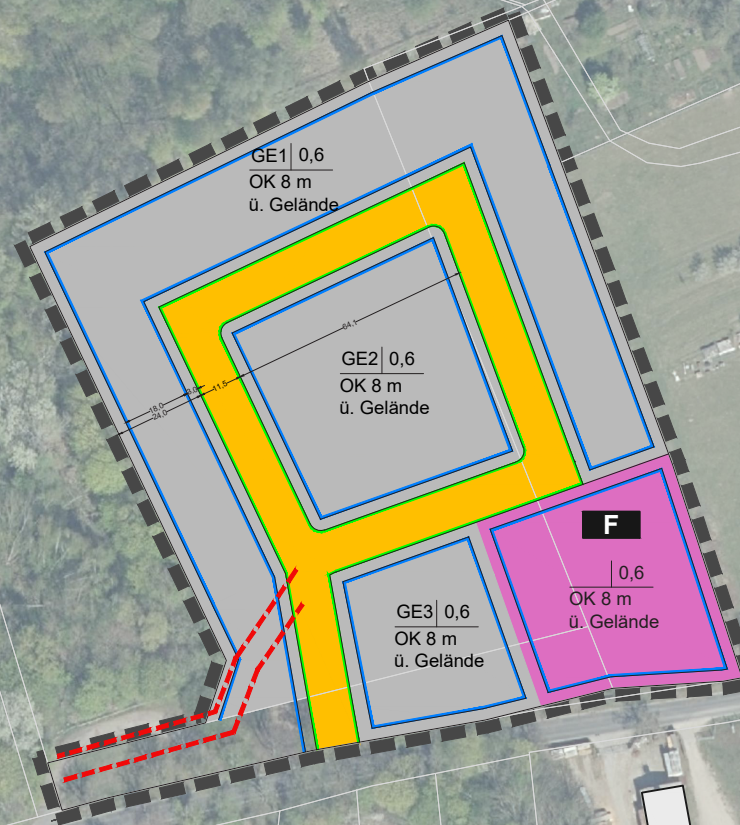


ENTWURF

B-Plan

Rahmenbedingungen B-Plan-festsetzungen:

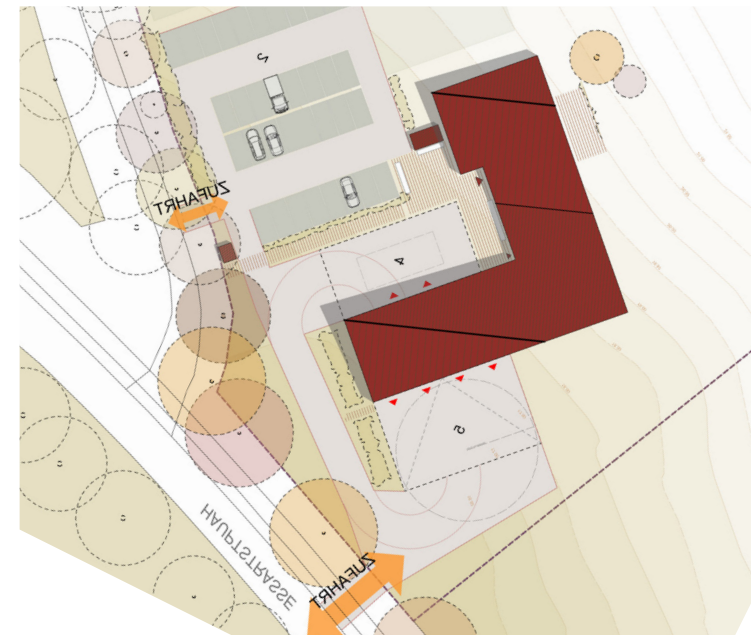
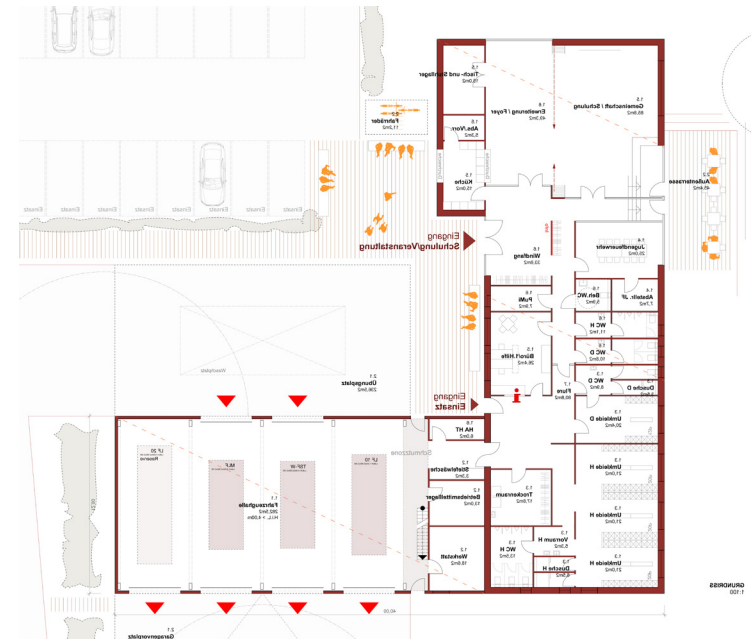
- Art der Nutzung: durchdachter Nutzungskatalog zur Steuerung der Entwicklung in den verschiedenen Bereichen
- Maß der Nutzung/ Bauweise: flexibles Festsetzungsgerüst



Flächenbilanz

Gewerbe:	15.000 m ²	GRZ: 0,6	GR = 9.000 m ²
Feuerwehr:	3.000 m ²		
Verkehr:	3.900 m ²		

Beispiele: Feuerwehr Hechendorf (Bayern) | Feuerwehr Pogeez - Entwurf (Schleswig-Holstein)



VISUALISIERUNG

Variante 1 - Wohnen & Gewerbe



VISUALISIERUNG

Variante 2 - Gewerbe



**Auftraggeber**

S IMMO Germany GmbH
Lützowufer 26
10787 Berlin



Christoph Kohl
STADTPLANER ARCHITEKTEN

Mommensenstraße 5, 10629 Berlin
www.cksa.de

Design Team:

Christoph Kohl, Victor Joosten, Michael Diestelkamp, Cailin Nickel-Zueger,
Felix Wackernagel, Freia Fahrenholtz, Fabian Klett, Cecilie Kohl

Der Inhalt dieses Dossiers ist urheberrechtlich geschützt und ist als Ganzes und in seinen
Teilen geistiges Eigentum von Christoph Kohl Stadtplaner Architekten. Weitergabe an
Dritte, Vervielfältigung, Veränderung nur mit Zustimmung des Verfassers. © CKSA 2021

