

3. Fotobeispiele

3.1 Fotodokumentation Gebäude



Bild 1
Das Dahlwitzer Schloss zum Schlossfest im Juni 2005



Bild 2
Das Schloss Dahlwitz als Baustelle im Spätsommer 2005 – Fertigstellung für 2010 geplant

Fotodokumentation Gebäude**Bild 3**

Die Dorfkirche Dahlwitz in der Rudolf-Breitscheid-Straße im Februar 2006, vom Schloss aus gesehen, dahinter rechts die alte Gemeindeschule

**Bild 4**

Die alte Gemeindeschule Rudolf-Breitscheid-Straße Ecke v.-Canstein-Straße im Sommer 2005, dahinter die Dorfkirche (Blick von Nordosten)

Fotodokumentation Gebäude**Bild 5**

Teil des ehemaligen Brennereihofes auf der Nordwestseite der Rudolf-Breitscheid-Straße Ecke An der Feuerwehr, von Osten gesehen, Spätsommer 2005

**Bild 6**

Der südlich angrenzende Flügel des ehemaligen Brennereihofes, von Nordosten gesehen, Juni 2005

Fotodokumentation Gebäude**Bild 7**

Blick von Nordosten auf die Wohnhäuser Rudolf-Breitscheid-Straße 8 und 12 – Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, nicht im dörflichen Maßstab, aber markanter, prägender Teil des Angerrandes

**Bild 8**

Blick von Osten auf das Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 18 – typisches, kurz vor 1900 mit Stuckfassade umgestaltetes Bauernhaus mit ortsbildprägendem Charakter

Fotodokumentation Gebäude**Bild 9**

Blick von Nordwesten auf das Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 21 – direkt an der Straßengrenze errichtetes Bauernhaus mit Stuckfassade, der Mittelrisalit später hinzugefügt, jedoch ortsbildprägend

**Bild 10**

Fassadenausschnitt des Wohnhauses Rudolf-Breitscheid-Straße 37 auf der südöstlichen Straßenseite – ebenfalls typisches, kurz vor 1900 mit Stuckfassade umgestaltetes Bauernhaus mit ortsbildprägendem Charakter unmittelbar gegenüber der Dorfkirche

3.2 Fotodokumentation Straßen- und Freiraum



Bild 11

Blick von Norden in den südlichen Teil der Rudolf-Breitscheid-Straße, im Hintergrund der Hotelbau an der Alten Berliner Straße



Bild 12

Blick von Norden auf die „Insel“ zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße (links) und Magazinstraße (rechts)

Fotodokumentation Straßen- und Freiraum**Bild 13**

Blick von Norden in die Magazinstraße Richtung Alte Berliner Straße, im Bild links die „Insel“

**Bild 14**

Blick von Süden aus der Magazinstraße mit der Einmündung in die Rudolf-Breitscheid-Straße, rechts hinten die Einfriedungsmauer der ehemaligen Gutshofanlage

Fotodokumentation Straßen- und Freiraum**Bild 15**

Blick von Süden auf den sich nach Norden verbreiternden Angerrand zwischen „An der Feuerwehr“ und Dorfkirche, rechts der Rand des ehemaligen Gutshofgeländes

**Bild 16**

Die gleiche Blickrichtung von einem Standpunkt etwas weiter nördlich, im Hintergrund die dörfliche Bebauung Rudolf-Breitscheid-Straße 36

Fotodokumentation Straßen- und Freiraum**Bild 17**

Blick von der nordwestlichen Straßenseite der Rudolf-Breitscheid-Straße Richtung Süden auf den ehemaligen Brennereihof

**Bild 18**

Südöstliche Straßenseite der Rudolf-Breitscheid-Straße an der südlichen Hofeinfahrt zum Schloss. Erkennbar ist das Zurückspringen der historischen Einfriedungsmauer gegenüber dem Straßenrand

Fotodokumentation Straßen- und Freiraum**Bild 19**

Blick auf die nordwestliche Straßenseite der Rudolf-Breitscheid-Straße gegenüber dem Schlosshof, im Hintergrund das Schulgelände, davor die Bushaltestelle

**Bild 20**

Der unmittelbar nördlich anschließende Bereich mit Blick auf den Schulzugang, rechts im Hintergrund die Kirchhofmauer

Fotodokumentation Straßen- und Freiraum**Bild 21**

Der sich erweiternde Angerraum auf der Nordwestseite der Rudolf-Breitscheid-Straße hinter dem optisch mitten im Anger stehenden Bauensemble Alte Schule / Dorfkirche

**Bild 22**

Der gleiche Raum in Blickrichtung südöstliche Straßenseite der Rudolf-Breitscheid-Straße

4. Bewertung des Bestands (Bewertungszeitpunkt April 2006)

4.1 Gebäude

Der Gebäudebestand innerhalb des Untersuchungsbereichs wurde danach geprüft und bewertet, welche Wirkung von den einzelnen Gebäuden auf die unmittelbare Nachbarschaft, auf die nähere Umgebung oder gar auf das gesamte Siedlungsgebiet des Dorfkerns ausgeht.

Hierbei spielt auch eine Rolle, ob das Gebäude sich im zentralen Angerbereich oder eher am Rand des Dorfzentrums befindet bzw. ob es durch seine Bauform und –größe einen Bereich bestimmt oder dominiert.

Bei der Bewertung wurde außerdem geprüft, ob die aus der Dorfgeschichte hergeleiteten Hauptgebäude (Schloss, Kirche, Gutshofbebauung, Gemeindeschule) durch andere Bauten beeinträchtigt oder eher in ihrer prägenden Wirkung unterstützt wurden.

Auf den folgenden Seiten wird die Bewertung durch Karten und Beispielfotos dargestellt: Gesamtkarte mit farbig markierten Gebäuden entsprechend ihrer Einstufung, eine weitere Karte mit Hervorhebung lediglich der prägenden Bebauung, Fotobeispiele zu „prägenden“ und „störenden“ Gebäuden mit Beschreibung.

Die Bewertungseinstufungen im einzelnen:

In besonderem Maße ortsbildprägend

Unter diese 1. Kategorie fallen neben den noch erkennbaren oben genannten Hauptgebäuden auch einige Einzelgebäude, deren noch vorhandene bzw. sanierte Gestaltungsmerkmale das Dorfbild prägen bzw. sich besonders gut in die dörfliche Umgebung einfügen.

Dörflich oder prägend

Diese 2. Kategorie ist von nur wenig geringerer Bedeutung, die Gebäude bilden zusammen mit denen der 1. Kategorie das tragende Gerüst des Dorfkerns. Sie sind an ihrem jeweiligen Standort wichtig für das dortige Straßenbild, ihre Ausstrahlung auf die Umgebung von etwas geringerer Bedeutung. Kategorie 1 und 2 werden für die weitere Betrachtung zusammengefasst, da wie in jede Bewertung subjektive Neigungen einfließen und der eine oder andere Betrachter die Einstufung auch anders sehen wird.

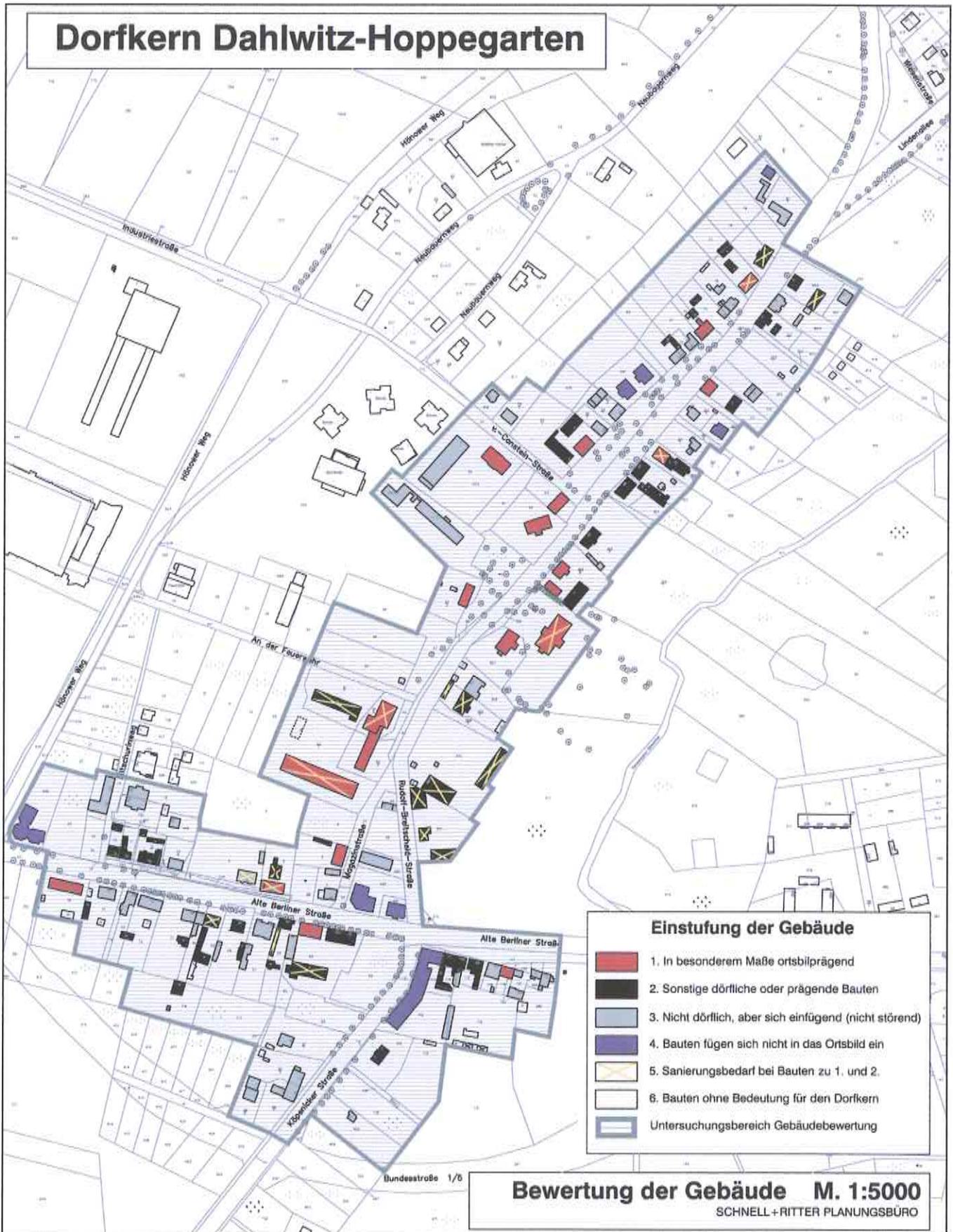
Nicht dörflich, aber sich einfügend

Diese Gebäude sind eher unauffällig, berücksichtigen aber durch Bauform und Baukörperstellung die dörfliche Nachbarschaft und stören nicht das Gesamtbild.

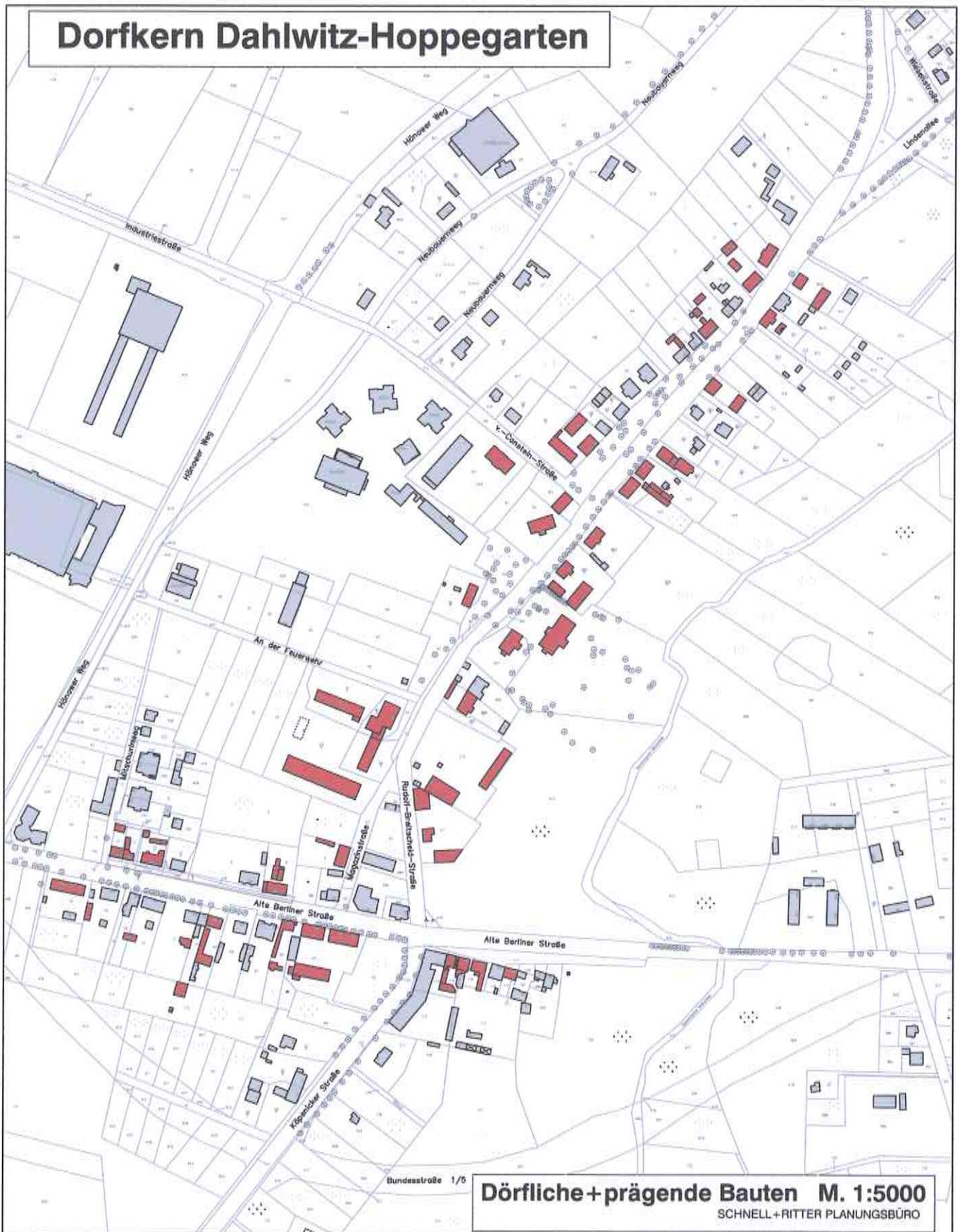
Störend, sich nicht einfügend

Diese Gebäude fügen sich entweder durch ihre maßstabssprengende Bauform generell nicht in die dörfliche Umgebung ein, oder berücksichtigen in ihrer Größe und Gestaltung zu wenig die spezielle Lage oder die nachbarschaftliche Struktur.

Es handelt sich vorwiegend um Gebäude aus der Nachwendezeit, die in einer anderen, nicht schützenswerten Umgebung keine negative Bewertung erfahren würden. Sinn dieser Untersuchung soll es deshalb auch sein, dies aufzuzeigen, die wichtigen Bereiche zu benennen und Anregungen für ergänzende Neubauten hinsichtlich Baukörperstellung, Größe und Bauform zu geben.



Bewertung des Gebäudebestands im Hinblick auf das dörfliche Ortsbild (prägend, sich einfügend, störend), die sanierungsbedürftigen Gebäude sind zusätzlich gekennzeichnet (nur bei prägenden und sich einfügenden Bauten!)



Ergebnis der Gebäudebewertung: Bestandsplan mit Hervorhebung der dörflichen und sonstigen prägenden Bebauung als tragendes Gerüst und gestalterische Orientierung für ergänzende Bauten



Frühgründerzeitliches Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Str. 12 mit prägender Fassadengliederung – Dringender Sanierungsbedarf!



Die Dahlwitzer Dorfkirche



Teil des ehem. Brennerelohs Rudolf-Breitscheid-Str. 48 mit erhaltener Natursteinfassade



Die alte Gemeindeschule von der Rückseite (v.-Canstein-Straße)



Rudolf-Breitscheid-Str. 28-30 – Dörfliches Wohnhaus mit Stuckfassade



Rudolf-Breitscheid-Str. 18 – Dörfliches Wohnhaus mit Stuckfassade

Gebäudebewertung Dahlwitz Beispiele für prägende Bauten I



Dörfliches Wohnhaus in der alten Berliner Straße



Mehrfamilienhaus aus den zwanziger Jahren als westlicher Dorfeingang an der alten Berliner Straße mit ortsbildprägender Gestaltung



Dörfliches Wohnhaus mit Stuckfassade und original erhaltenem Dreiseithof Rudolf-Breitscheid-Str. 37 links neben dem Schloss im Dorfzentrum



Ehemaliges Wirtschaftsgebäude des Gutshofs Rudolf-Breitscheid-Str. 41 mit beispielhaft zurückhaltender Sanierung



Dörfliche Scheune mit weitgehender Originalfassade als seltenes Beispiel eines traufständigen Nebengebäudes an der Straßenkante



Gebäudebewertung Dahlwitz Beispiele für prägende Bauten II



Alte Berliner Str. Ecke Hönower Weg, störend am westlichen Dorfeingang, da ohne Bezug zum dörflich geprägten Straßenbild



Magazinstr. Ecke Alte Berliner Straße, wirkt maßstabssprengend im Dorfkern, dadurch Verunklärung des südlichen Dorfeingangs



Rudolf-Breitscheid-Str. Ecke Alte Berliner Straße, im Zuge der Sanierung wurde die nicht dörfliche Gestaltung des Altbaus verstärkt



Der Hotelbau an der Köpenicker Str. Ecke Alte Berliner Straße wirkt außerordentlich maßstabssprengend, der Dorfeingang ist zerstört



Auch von der Rückseite wirken die sich nicht in das dörfliche Straßenbild einfügenden Kuben dieser Mietshäuser störend



Diese Neubauten am Anger Angers fügen sich in Höhe und Bauform nicht in die kleinteiligen Hofstrukturen der direkten Umgebung ein

Gebäudebewertung Dahlwitz Beispiele für sich nicht einfügende Bauten

4.2 Einfriedungen (Bewertungszeitpunkt April 2006)

Die Gestaltung der Abgrenzung des Grundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum hat eine große Bedeutung für das Erscheinungsbild des Straßen- oder Platzraums. Hier ist die Grenze zwischen der spezifischen Einzelnutzung und dem der Allgemeinheit uneingeschränkt zugänglichen Bereich.

Die Art der Einfriedung bestimmt die Raumkante der Straße oder des Platzes mit, sie sagt auch etwas über die angrenzende Nutzung aus. Im besten Falle bilden Einfriedung, Vorgartenbereich und Bebauung ein harmonisches Ganzes.

Im Dorf gibt es bestimmte, traditionelle Arten der Einfriedung. Handelt es sich um das Gutshaus oder den Kirchhof, finden wir meist eine Steinmauer, der Bauernhof wurde meist mit einer Hecke oder einem Holzstaketenzaun eingefriedet, der um die Wende zum 20. Jahrhundert einhergehend mit der Aufwertung des Wohnhauses mit neuer Stuckfassade durch einen schmiedeeisernen Zaun ersetzt wurde.

Neue, aufwendig verzierte und farbig hervorgehobene Metallzäune wirken im Dorfkern überzogen, das ruhige Gesamtbild wird gestört. Dies gilt insbesondere dann, wenn das dahinter liegende Gebäude eher klein dimensioniert und bescheiden gestaltet ist. Eine zurückhaltende Einfriedung von Neubauten oder nicht dörflichen Gebäuden ist auch im Interesse der Wahrung des erhaltenswerten Gesamtbilds zu empfehlen.

Die auf den folgenden Seiten durch Karte und Beispielfotos dargestellte Bewertung der Einfriedungen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Mauern oder ortsbildprägende Einfriedungen

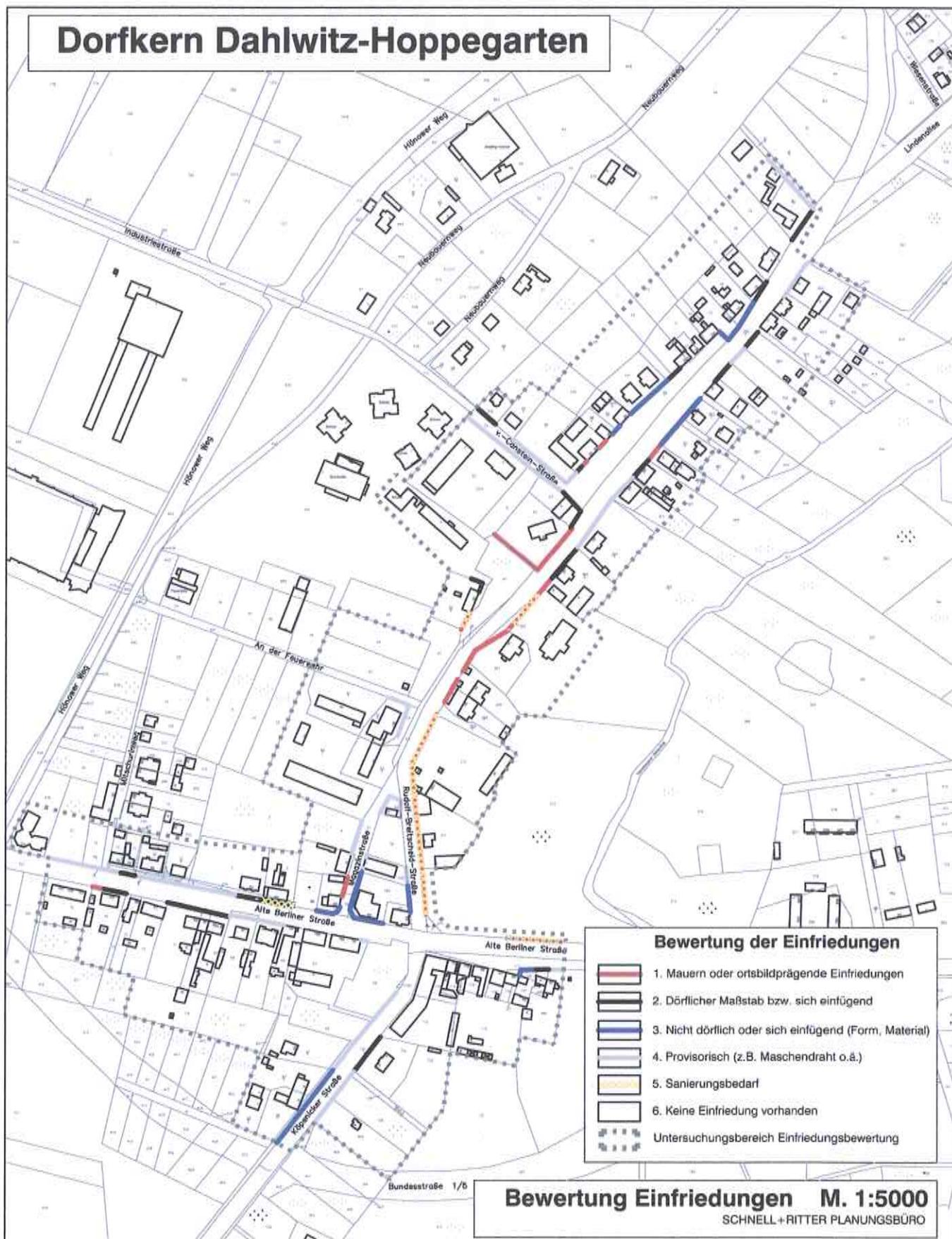
Hier wären vor allem die Reste der Mauereinfriedung des früheren Gutsbezirks oder die Kirchhofmauer zu nennen, aber auch der historischen Gebäudegestaltung angepasste schmiedeeiserne Zäune.

Dörflicher Maßstab bzw. sich einfügend

Hierunter fallen z.B. Holzstaketenzäune, Hecken oder einfache Metallzäune, oder anders ausgedrückt: alle Einfriedungen, die abgrenzen ohne aufzufallen. Das Straßenbild wird nicht unterbrochen, die Einfriedung fügt sich in das Gesamtbild ein bzw. ordnet sich diesem unter.

Nicht dörflich, fügt sich nicht ein

Hierunter fällt neben den erwähnten modernen oder nachgebauten, sich in Material und Farbe nicht einfügenden Metallzäunen auch eine Form des Holzzauns, die eher typisch für das Einzelgrundstück im Wald oder in der freien Landschaft als für einen dörflichen Siedlungsraum ist, nämlich der Jägerzaun. Wenn ein dörfliches Siedlungsbild erhalten, geschützt oder wieder hergestellt werden soll, sollte auf diese Zaunform verzichtet werden – ein Holzstaketenzaun erfordert kaum mehr Aufwand oder Kosten, das Straßen- und Ortsbild verbessert sich dafür deutlich, wie man an den wenigen vorhandenen Beispielen im Dorfkern sehen kann.



Bewertung der vorhandenen Einfriedungen im Hinblick auf das dörflich geprägte Straßen- und Ortsbild, sanierungsbedürftige Mauern oder Zäune sind gesondert markiert



Fügt sich ein (besser aber Staketenzaun auf Sockel)



Positivbeispiel für Metallzaun, Sanierung nötig



Jägerzäune passen zu Lauben oder Freizeugen, im Dorfbereich besser Staketenzaun



Mauerrest der Gutseinfriedung an der alten Berliner Straße: Erhalten und sichern!



Mauersockel und Pfeiler fügen sich ein, das Zwischenteil ist im Dorfbereich störend



Diese senkrechten, einfachen Metallzäune fügen sich gut ins Straßenbild ein



Mauersockel und Pfeiler fügen sich ein, der Metallzaun wäre besser einfacher gestaltet



Auch hier stört der Metallzaun durch Farbe und auffällige Gestaltung



Ein sehr positives Beispiel für Mauersockel und -pfeiler mit Holzstaketenzaun



Ein weißer Holzstaketenzaun fügen sich sehr gut in eine dörfliche Umgebung ein



Eine gepflegte Hecke ist neben dem Staketenzaun die ursprünglichste Einfriedung



Die historische Gutshofmauer ist vielerorts kaputt und bedarf der Sanierung



Gut erhaltene historische Feldsteinmauer



Prägende Feldsteinmauer mit Ziegelkrone

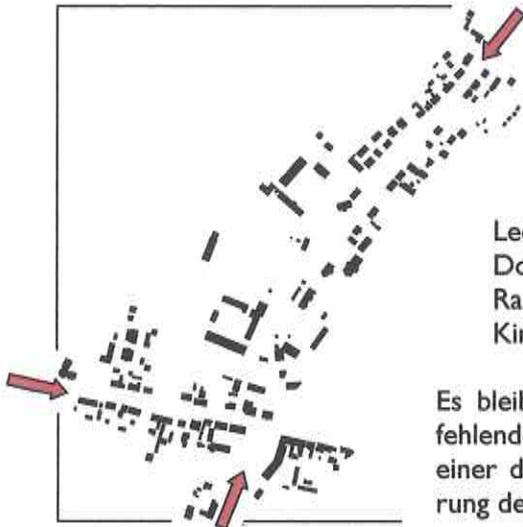


Die Metallelemente fügen sich nicht ein

Einfriedungen Dorfkern Dahlwitz Positive und negative Beispiele

5. Konflikte und Störfaktoren, Entwicklungsziele

Wenn man von der Bundesstraße B1/5 von **Süden** durch die Köpenicker Straße in Richtung Hoppegarten-Neuenhagen durch den alten Dorfkern von Dahlwitz fährt, nimmt man zuerst eine typische unproportionierte Vorstadtbebauung an der Ecke Alte Berliner Straße wahr, ein Blick nach links zeigt zwar dörfliche Reste an der alten Chaussee, aber ein Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Dorfanger ist nicht erkennbar. Dass es sich um einen Dorfanger handelt, wird erst ab der Dorfkirche deutlich. Das Dorf besteht aus einer Reihe von Einzelteilen, die keinen Siedlungszusammenhang erkennen lassen bzw. deren dörflicher Siedlungszusammenhang durch Brach- und Freiflächen oder maßstabsprengende Bebauungen verunklärt wird.



Von **Westen**, vom Hönower Weg, ist ebenfalls kein akzentuierter Dorfeingang oder -anfang sichtbar. Man erkennt einen Verkaufspavillon (Vorortbebauung), unbebaute Grundstücke und eine Abstellfläche für Campingfahrzeuge.

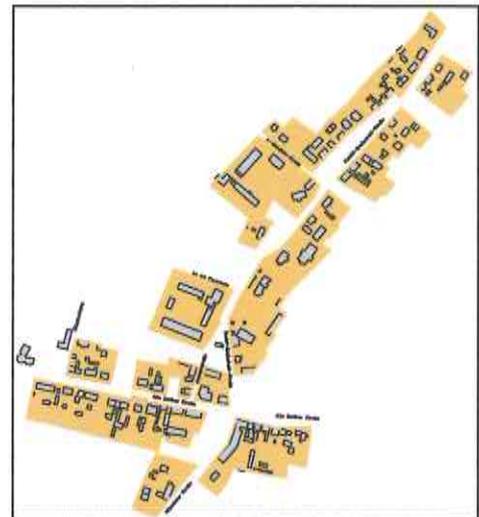
Lediglich im **Norden** zeichnet sich ein Siedlungsrand als Dorfeingang und ein beginnender Anger mit begleitender Randbebauung ab. Der Blick öffnet sich auf das Ensemble Kirche / alte Gemeindeschule und weiter den Schlossturm.

Es bleibt festzuhalten, dass die wesentlichen Störfaktoren der fehlende, sich auch baulich abzeichnende Gesamtzusammenhang einer dörflichen Siedlungsstruktur und die mangelhafte Markierung der Siedlungs- bzw. Dorfzweige im Süden und Westen sind.

In der obigen Abbildung sieht man die gegenwärtige Baustruktur des Dorfkerns Dahlwitz und die oben beschriebenen Haupt-Dorfeingänge.

In der rechten Abbildung sind die Zerfaserungen des Siedlungszusammenhangs hervorgehoben. Es werden Einzelbereiche erkennbar, eine den Raum markierende und verdeutlichende Bebauungskante fehlt bzw. ist nur teilweise erkennbar und vielerorts unterbrochen.

Hieraus und aus den vorangestellten Einzelbewertungen insbesondere der Bebauung ergeben sich zu verfolgende **Entwicklungsziele**.



Diese können folgendermaßen benannt werden:

1. Definition der Angerform in ihrer gesamten Ausdehnung in Form einer durch Bebauung, Einfriedungen etc. ausgebildeten Angerkante.
2. Betonung und Aufwertung des Bereichs um Kirche, Schloss und Schulstandort als Mittelpunkt des Dorfangers.
3. Erhaltung einer Freiraumzäsur hinter den Angergrundstücken insbesondere im Nordwesten.
4. Schließung von Baulücken, insbesondere am Dorfanger. Maßstab für Baukörperstellungen und Baustil sind die ortsbildprägenden Bauten. Im Bereich des ehemaligen Gutsgeländes sind die historischen Karten heranzuziehen.
5. Die Dorfzweige im Süden und Westen sind durch ergänzende Bauten, die sich in das dörfliche Siedlungsbild einfügen, als Dorfeingänge aufzuwerten.

III Entwicklungskonzepte

I. Raumkanten / Bebauungsstruktur

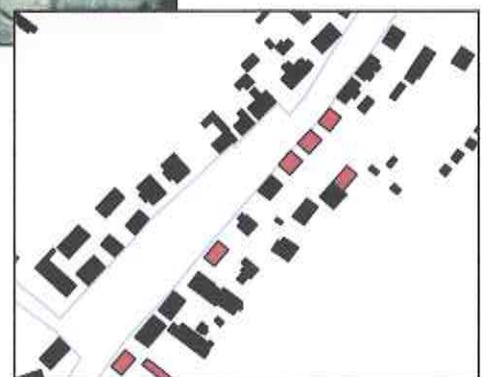
Auf den folgenden Seiten werden die Baulücken beschrieben und schematische Neubauvorschläge entwickelt. Im Anschluss an die Einzelbeschreibungen sind die Baulücken zur Orientierung im Gesamtplan markiert.

Die einzelnen Bereiche sind nummeriert und werden jeweils durch einen Luftbildausschnitt im Maßstab 1:5000 ergänzt. Die schematischen Neubauvorschläge sind im gleichen Maßstab gehalten und basieren auf dem Bestandsplan. Die vorhandene Bausubstanz ist schwarz hinterlegt, die Neubauten rot hervorgehoben. Die Neubauvorschläge sind dann in einem Gesamtplan noch einmal zusammengefasst.

- 1 Diese Raumkante ist durch Bepflanzung definiert. Eine historische Bebauung ist nicht nachgewiesen, die natürliche Raumkante sollte daher erhalten und nicht durch Bebauung betont werden. Sollte eine Bebauung z.B. in Form von Wohnhäusern vorgenommen werden, sollte keine neue Raumkante betont werden, sondern eine Orientierung nach Nordwesten zum Neubauernweg hin erfolgen.
- 2 Diese Raumkante ist ebenfalls nicht baulich definiert, sondern als Abgrenzung zwischen Straßenraum und Landschaftsraum (Friedhofsgelände) in Form von Einfriedungen wahrnehmbar. Hier sollte keine Änderung in Form von Bebauung erfolgen, da der beidseitige Frei- und Landschaftsraum die Zäsur zwischen dem Dorfkern und dem übrigen Ort darstellt.



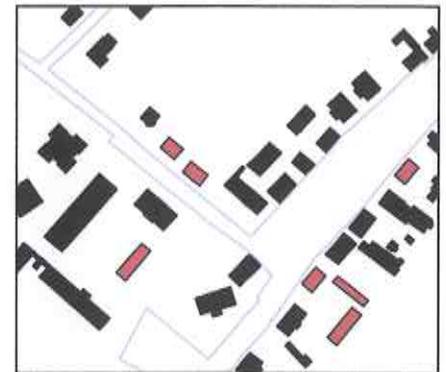
- 3 Diese Baulücke sollte geschlossen werden, wobei die nachbarliche Baustruktur (traufständige 1-2-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach) und die vorhandene Bauflucht aufzugreifen sowie die Parzellengröße (Einzelbaukörper, offene Bauweise) zu beachten ist. Am Straßenrand könnten zwei oder auch drei Einzelhäuser entstehen, zusätzlich sind Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil denkbar, die die benachbarte Hofstruktur aufgreifen.
- 4 Eine Bebauung in Höhe der straßenseitigen Bauflucht wäre zur Schließung des Angerraums wichtig. Soll das im hinteren Grundstücksteil vorhandene Wohnhaus erhalten bleiben, ist auch ein Nebengebäude am Straßenrand denkbar, das jedoch mit geneigtem Dach und traufständig errichtet werden sollte.



- 5 Eine Schließung des Straßenraums „v. Canstein-Str.“ gegenüber dem Schulgelände wäre wünschenswert, um für die den Schulstandort prägende, groß dimensionierte und dominante Baustruktur ein raumbildendes „Rückgrat“ zu schaffen. Die Luftbilddarstellung ist nicht mehr aktuell, ein Gebäude wie vorgeschlagen existiert bereits (s. Bestandskarten!).



- 6 Diese Baulückenschließung ist für den zentralen Dorfangerbereich sehr wichtig. Eine hierdurch erreichte Schließung des südöstlichen Angerrands würde zu einer Verdeutlichung und Beruhigung des um Kirche und Alte Schule liegenden Platzraums beitragen. Bei der Baukörperstellung ist die Blickachse aus der v.-Canstein-Straße im Sinne der Symmetrie zu beachten. Dies spricht für ein traufständiges Gebäude mit klar gegliederter Straßenfassade. Eine zusätzliche Hofbildung im hinteren Grundstücksteil würde die Grenze zwischen Dorf und Landschaftsraum räumlich abrunden.



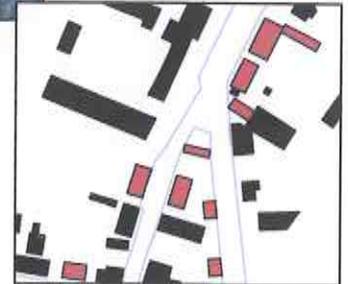
- 7 Nur durch die Ausbildung einer gebauten Raumkante an dieser Stelle Ecke „An der Feuerwehr“ gegenüber dem ehemaligen Brennereihof ist der nördlich angrenzende zentrale Angerraum erkennbar und definiert. Wichtig ist eine kleinteilige, bescheidene Struktur ohne besondere und eigenständige Architektur, d.h. keine Konkurrenz zu den das Straßen- und Ortsbild bestimmenden historischen Brennerei- und Gutshofanlagen.



- 8 Gegenüber dem ehemaligen Brennereihof befand sich die ausgedehnte Gutshofanlage. Das Grundstück und die Bebauung machen einen heruntergekommenen Eindruck. Der Hofbereich und die Nebengebäude werden durch die gewerbliche Nutzung (Abfall und Lager) beeinträchtigt. Die Gebäudekante ist durch Neubebauung wiederherzustellen und von den kleinteiligen Wohnhäusern in der Baukörperdimensionierung betont abzusetzen.



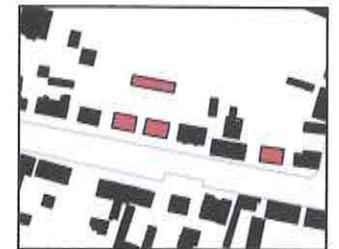
- 9 Neubebauung als Übergang zum Brennereihof und zur Definition der westlichen Straßenraumkante. Diese Baulückenschließung trägt im Zusammenhang mit der Neuordnung unter Punkt 10 dazu bei, dass die Magazinstraße und damit der Südteil des Dorfes an den Dorfkern und Angerraum angeschlossen wird.
- 10 Der Nordrand der Insel zwischen Magazinstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße wirkt provisorisch und ungeordnet. Durch vier Neubauten im dörflichen Maßstab könnte der Bereich baulich gefasst werden. Alternativ ist die Beibehaltung des remisenartigen Nebengebäudes am Nordrand und eine bauliche Ergänzung südlich davon entsprechend dem dargestellten schematischen Konzept denkbar.



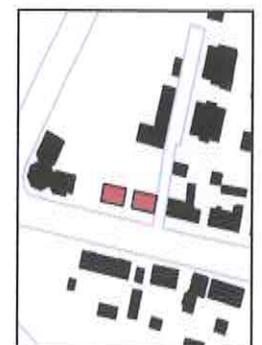
- 11 Die Nordseite der Berliner Straße sollte durch Schließung der kürzlich durch Abbruch der vorhandenen Bebauung entstandene Baulücke arrondiert werden. Es wird ein Einzelhaus in offener Bauweise und traufständigem Satteldach empfohlen, die vorhandene Nachbarbebauung ist insbesondere hinsichtlich der Bauhöhe zu beachten.



- 12 Diese Baulücke sollte ebenfalls geschlossen werden (das Luftbild ist nicht ganz aktuell, der links dargestellte Neubau existiert bereits und ist beim Neubauvorschlag berücksichtigt!). Auch hier ist eine eher kleinteilige Bebauung mit weiteren zwei Einzelhäusern sinnvoll, die sich der Nachbarbebauung anpassen (traufständig). Ein hofartiges Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil könnte entsprechend den Nachbargrundstücken den Grundstücksrand zum Freiraum definieren. Der umfangreiche Baumbestand und ein eventueller Durchgang zum dahinter liegenden Freiraum sind zu bedenken.



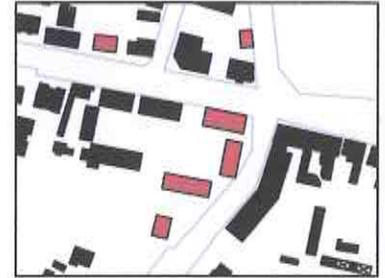
- 13 Durch den gegenwärtigen Zustand (Verkaufspavillon mit Brachfläche als Ausstellung für Campingfahrzeuge) ist das Ortsbild gestört und ein Dorfeingang nicht definiert. Durch Abriss eines weiteren Gebäudes hat sich gegenüber dem Luftbild die Baulücke noch vergrößert, das „Tor“ zum Mitschurinweg wurde zerstört. Die Lücke könnte durch zwei kleine, traufständige Neubauten geschlossen werden, die sich an der eingeschossigen Dorfbebauung orientieren und keinesfalls den Stil des Pavillons angepasst werden sollten. Dies muss eine Nutzung des dahinterliegenden Freiraums als Ausstellungsfläche nicht ausschließen.



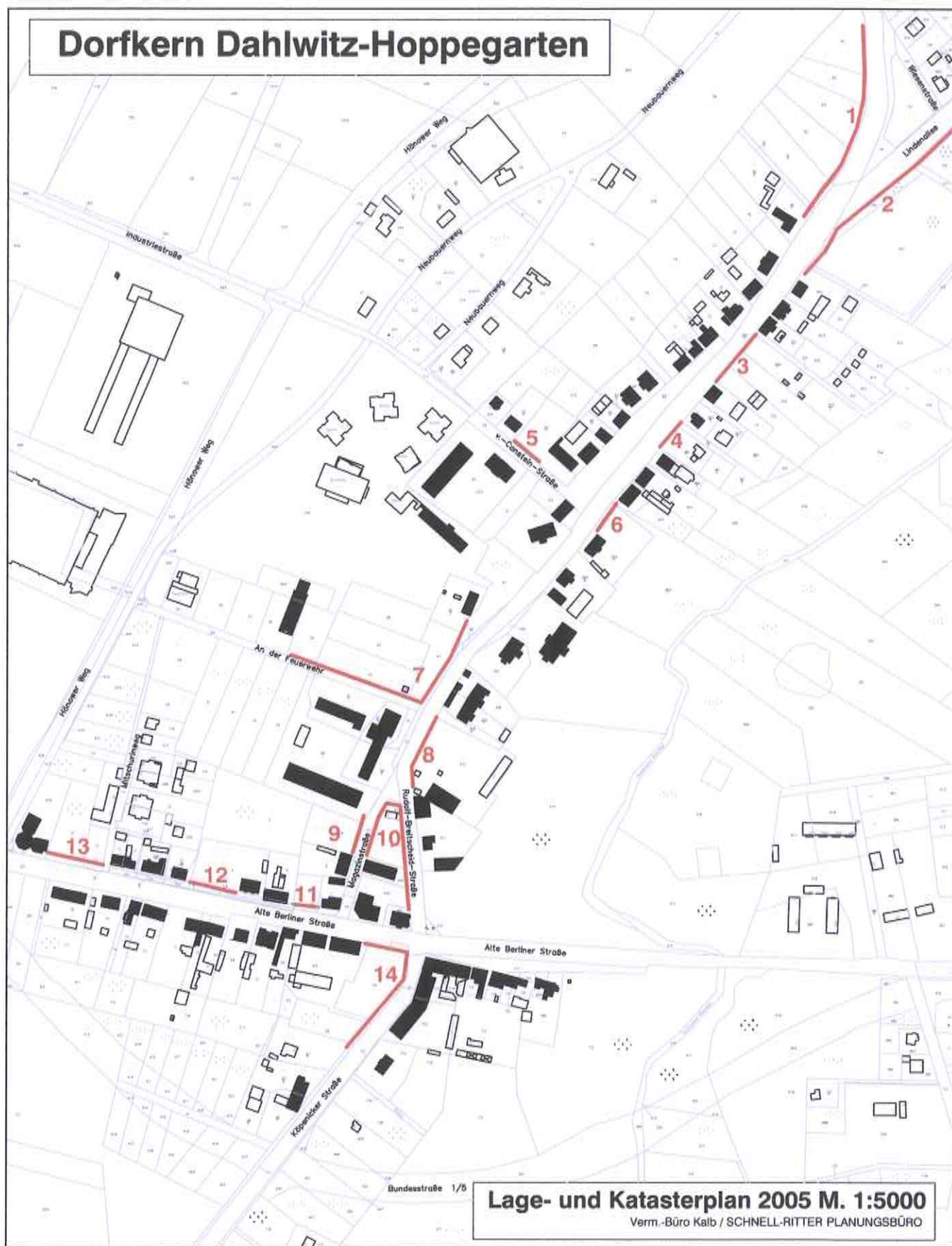
- 14 Durch eine hofartige bauliche Definition der Straßenecke sollte ein Gegenpol zur maßstabssprengenden Hotelbebauung gegenüber entstehen, der den dörflichen Baumaßstab wieder aufgreift und den wichtigen südlichen Dorfeingang definiert. Gegenwärtig ist durch die Parkplatznutzung keine Ausformung der Straßenecke an der alten Chaussee nach Berlin erkennbar. Da es sich um ein der Gemeinde gehörendes Grundstück handelt, sind neben einer teilweisen Wohnnutzung hier auch öffentliche Nutzungen denkbar, die das Thema Dorfkern Dahlwitz oder Lennépark aufgreifen (der neu gestaltete Zugang zum Park befindet sich schließlich schräg gegenüber!).



Südlich angrenzend könnte noch ein Einzelhaus an der Köpenicker Straße entstehen, das sich in seiner Ausrichtung jedoch der Baukörperstellung des neuen Hofensembles anpassen sollte, um diese neue Hofbebauung an der Straßenecke zu betonen.



Im Anschluss an die Darstellung der Baulücken auf der nächsten Seite wird der gegenwärtige Zustand einiger der aufgeführten Baulücken unter Beibehaltung der vorstehenden Nummerierung zusätzlich durch Einzelfotos dokumentiert. Zum Abschluss des Kapitels „Raumkanten / Baustruktur“ werden dann die schematischen Neubauvorschläge noch einmal als Gesamtplan dargestellt.



Übersicht der Baulücken im Straßenraum des Dorfkerns (s. Einzeldarstellungen und Konzepte). Die Gebäude an den Straßen- und Platzkanten sind zur Verdeutlichung hervorgehoben

Raumkanten / Bebauungsstruktur**Fotodokumentation zu einigen der im schematischen Plan gekennzeichneten Baulücken****Bereich 3**

Südostseite der Rudolf-Breitscheid-Straße, zwischen den Grundstücken Nr. 11 und Nr. 21

**Bereich 5**

Auf der Nordostseite der v.-Canstein-Straße (früher „Am Stöhr“) hinter dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 28/30

Raumkanten / Bebauungsstruktur
Fotodokumentation zu einigen der im schematischen Plan gekennzeichneten Baulücken



Bereich 6
Südostseite der Rudolf-Breitscheid-Straße (Nr. 35), gegenüber der Einmündung der v.-Canstein-Straße



Bereich 7
Rudolf-Breitscheid-Straße (Nordwestseite) Ecke An der Feuerwehr, rechts im Hintergrund das bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 35

Raumkanten / Bebauungsstruktur**Fotodokumentation zu einigen der im schematischen Plan gekennzeichneten Baulücken****Bereich 8**

Blick von Westen auf die
Grundstücke Rudolf-
Breitscheid-Straße 45/47
(Ost- bzw. Südostseite)



Bild rechts



Blick von Nordwesten auf die Einfrie-
dungsmauer Rudolf-Breitscheid-Straße 47

Bild links

Blick von Süden auf das
Grundstück Rudolf-
Breitscheid-Straße 47
(östliche Straßenseite)



Bild rechts

Raumkanten / Bebauungsstruktur**Fotodokumentation zu einigen der im schematischen Plan gekennzeichneten Baulücken****Bereiche 9/10**

Blick nach Südwesten auf die „Insel“ (Wohnhaus Magazinstraße 1), dahinter Magazinstraße 8

**Bereiche 9/10**

Blick nach Westen über die „Insel“ auf die Baulücke zwischen der Magazinstraße 8 und dem ehemaligem Brennereihof (rechts hinten)

Raumkanten / Bebauungsstruktur**Fotodokumentation zu einigen der im schematischen Plan gekennzeichneten Baulücken****Bereich 11**

Das Grundstück Alte Berliner Straße 58 nach Abbruch der Altbauung

**Bereich 12**

Baulücke zwischen den Grundstücken Alte Berliner Straße 62 und 68 (Nordseite)

Raumkanten / Bebauungsstruktur**Fotodokumentation zu einigen der im schematischen Plan gekennzeichneten Baulücken****Bereich 13**

Blick von Südosten auf die Baulücke in der Alten Berliner Straße (Nordseite) zwischen dem Mitschurinweg und dem Verkaufspavillon an der Ecke zum Neuen Hönower Weg.

Bereich 14

Blick von Nordosten auf das zur Zeit unbebaute und als Parkplatz genutzte Eckgrundstück Alte Berliner Straße (Südseite) / Köpenicker Straße (Westseite)



Gesamtbereich als Bestandskarte mit vorhandenen Gebäuden, Neubauvorschlägen (rot) und Straßenraum

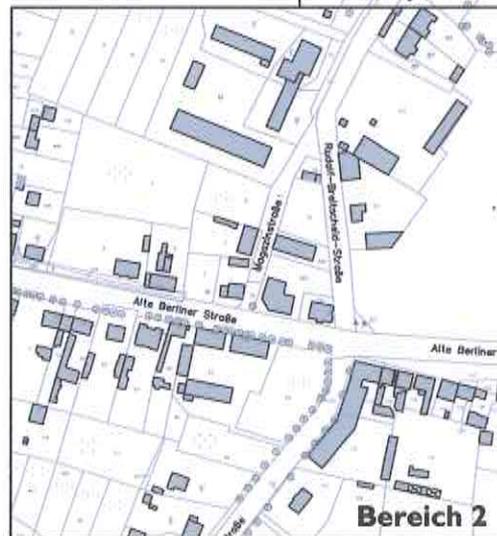
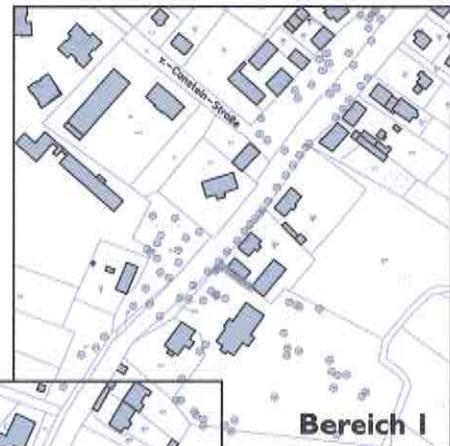
2. Bereichskonzepte

Nach Untersuchung der Baulücken im Zusammenhang mit der Gesamt-Baustruktur des Dorfkerns sollen im folgenden entsprechend den II.5 aufgeführten Entwicklungszielen Konzepte für einzelne wichtige Bereiche entwickelt werden. Es wurden 2 Bereiche festgelegt, die zum einen das Dorfzentrum, zum anderen den südlich angrenzenden Teil mit dem südlichen Dorfeingang und dem wichtigen Knotenpunkt an der Alten Berliner Straße, also der alten Chaussee Berlin-Frankfurt erfassen.

Der Bereich 1 umfasst das Dorfzentrum mit Kirche, Schloss und Schulstandort. Das Entwicklungsziel lautet: „Betonung und Aufwertung des Bereichs ... als Mittelpunkt des Dorfkerns.“ Gleichzeitig gilt es, das Ziel der „Definition der Angerform in ihrer gesamten Ausdehnung in Form einer durch Bebauung ... ausgebildeten Angerkante“ zu berücksichtigen.

Auf den folgenden Seiten werden, ausgehend vom Bestand und den Vorgaben, verschiedene Varianten für dieses Dorfzentrum entwickelt und erläutert, die alle im Grundsatz möglich sind. Ergänzend wird jeweils schematisch dargestellt, wie sich der Angerraum verändern würde.

Im Anschluss daran wird ein Konzept für den nebenstehenden Bereich 2 entwickelt, das auf den vorher dargestellten schematischen Neubauvorschlägen aufbaut.



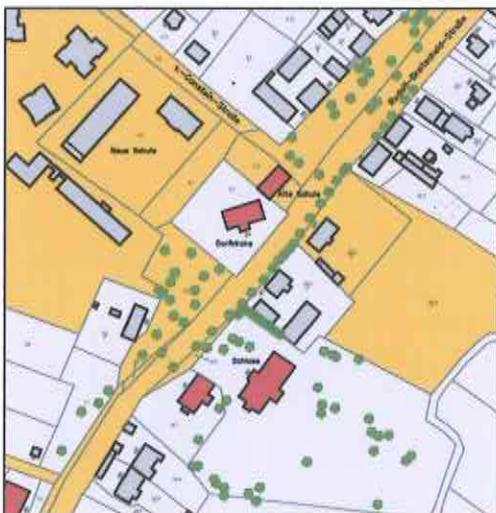
Diese Bereichskonzepte auf den folgenden Seiten im Maßstab 1:2000 beinhalten schematische Darstellungen von Grundstücksflächen, öffentlichen Platz-, Straßen- und Grünflächen und enthalten das Bestandskataster, den Bebauungsbestand und dem Baumbestand im öffentlichen Raum. Neubauvorschläge sowie Vorschläge zur Ergänzung des Baumbestands sind farbig hervorgehoben.

Die Konzepte zu den Bereichen sind dann noch einmal als verkleinerter Gesamtplan zusammengefasst. In diesem Gesamtplan wurde für den Bereich 1 die hinsichtlich Platzraum und Bebauung weitest gehende Variante 3 dargestellt. Damit soll nicht ein Ergebnis vorweggenommen werden, sondern lediglich die im Sinne der Raumwirkung des Angers optimale Lösung dargestellt werden. Eine Entscheidung über die tatsächliche Gestaltung dieses Bereichs sollte jedoch im Zusammenhang mit der künftigen Schlossnutzung und den Vorstellungen der Gemeinde zur sozialen und kulturellen Infrastruktur im Dorfkern getroffen werden, denn die Konzeptvorschläge dieser Arbeit können nur gutachterliche Anregungen geben, die durch konkrete Planungen unteretzt werden müssen.

Übersicht zur Entwicklung des Bereichs I (verkleinerter Gesamtplan Bestand und Varianten)

Dorfkern Dahlwitz-Hoppegarten

Entwicklungsvarianten zum zentralen Bereich des Dorfes M. 1:1000



Bestand Anfang 2006

Ausschnitt des Katasterplans 2006/8 mit Detailkennzeichnung und vorhandenen Bäumen.
 Mit hervorgehoben sind die prägenden Gebäude des Dorfkerns (Dorfkirche, Schloss und Alte Schule) sowie die weiteren denkmalgeschützten Gebäude. Die Straßenschnittstücke und sonstige gemeindefremde Flurstücke sind gelb markiert.
 Das Schema rechts zeigt deutlich die vorhandenen Bereiche im Raumgefüge des Dorfkerns. Durch mehrere Bauücken und nicht definierten Raumstrukturen ist die Einbettung des Angerareals gestört.



Raumkanten Dorfanger



Variante 1 "Grüner Raum"

Durch ergänzende Neubauten, insbesondere auf der Kirchseite und auf dem gemeindefremden Grundstück Flurstück 30/31 auf der Südseite, sowie durch eine öffentlich zugängliche Grünzone (Acker der Dorfkirche) wird der Angerareal in Verbindung mit dem Schloss und seinem Park als zusammenhängendes Grünareal erlebbar, das durch eine Angermarkierung geformt und begrenzt ist.
 Der Substrukt der Bepflanzung wird auf der Höhe der Schlossmauer durch ergänzende Bäume, die als historische Schaumassale aufgehen, ab Über den zum Schlosspark und zur Eigenplanung definiert.
 Das Schema rechts zeigt eine Angerform, die zusammenhängend erlebbar wird und das historische Raumgefüge aufgreift.



Raumkanten Dorfanger

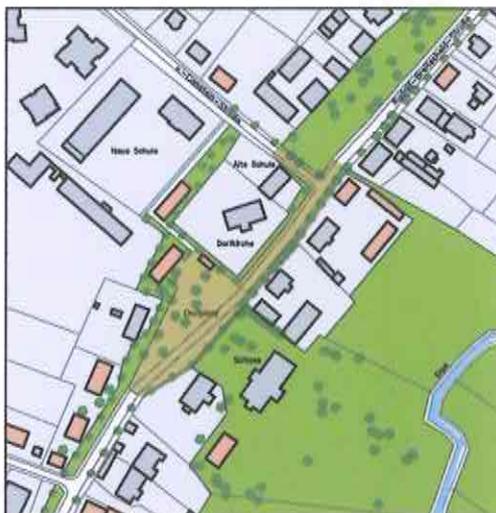


Variante 2 "Dorfplatz I"

Durch eine Maßnahme der Neubaumaßnahme im Bereich zwischen der Dorfkirche und der rechten Platzseite freigegeben, die die Angermarkierung als zentrale Weiräumigkeit des Schulgeländes wird durch dortiger gestrichelter Baukörper gesteuert.
 Vor diesem durch öffentliche Einrichtungen genutzten Gebäude wird eine Platzfläche gebildet und die Grundflächen reduziert. So werden vielfältige Möglichkeiten für öffentliche Aktivitäten am dem Schulbereich oder durch die Gemeinde.
 Das Schema zeigt eine ebenfalls geschlossene Angerform, die durch Verengung im Bereich vor der Schule dem historischen Gefüge näher kommt.



Raumkanten Dorfanger



Variante 3 "Dorfplatz II"

Der Platzraum wird zur Schule hin deutlicher abgegrenzt und über die Straße bis zum Schloss erweitert. Im Bereich dieses großen Dorfplatzes sind die Dorfkirche und die alte Schule weit die Straße aufgeführt und durch die trennende Wirkung der Straßenschnittstücke abgegrenzt.
 Dadurch kommt auch die dem Angerareal benachbarte, von der jüngeren Straßenschnur regierte abgrenzte historische Einfriedungsmauer (Katakomben) besser als "Angerareal" zur Geltung.
 Es entsteht ein einheitliches Platzgefüge, das dem Schlosshof mit zugehörig und so größere Möglichkeiten für öffentliche Aktivitäten nahe Belegung der Reduktion bietet.
 Das Schema zeigt eine noch klarere Ordnung und Abgrenzung des Angers.



Raumkanten Dorfanger

Konzepte – Bereich I (Entwicklung des zentralen Dorfbereichs)



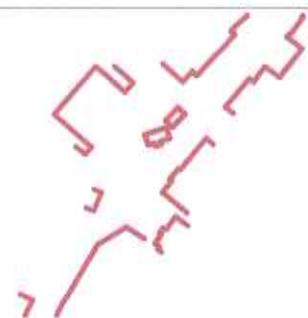
M. 1:2000

Bestand Anfang 2006

Ausschnitt des Katasterplans 2005/6 mit Gebäudebestand und vorhandenen Bäumen.

Rot hervorgehoben sind die prägenden Gebäude des Dorfkerns (Dorfkirche, Schloss und Alte Schule) sowie die weiteren denkmalgeschützten Gebäude. Die Straßenlandflurstücke und sonstige gemeindeeigene Flurstücke sind gelb angelegt.

Das Schema rechts zeigt deutlich die vorhandenen Brüche im Raumgefüge des Dorfkerns: Durch mehrere Baulücken und maßstablose Raumeindrücke ist die Erlebbarkeit des Angerraums gestört.



Raumkanten Dorfkern

Bereich I**Entwicklungsvariante I**

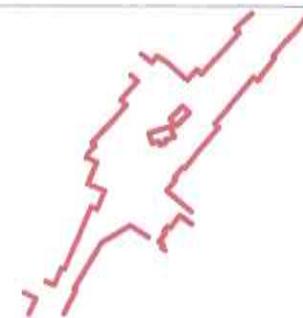
M. 1:2000

Variante 1 "Grüner Raum"

Durch ergänzende Neubauten, insbesondere auf der Nordwestseite und auf dem gemeindeeigenen Grundstück Rudolf-Breitscheid-Str. 35 auf der Südostseite sowie durch eine öffentlich zugängliche Grünzone hinter der Dorfkirche wird der Angerraum in Verbindung mit dem Schloss und seinem Park als zusammenhängender Grünraum erlebbar, der durch eine Angerrandbebauung gegliedert und begrenzt ist.

Der Südostrand der Bebauung wird auf der Höhe der Schlossrückfront durch ergänzende Bauten, die das historische Scheunenmotiv aufgreifen, als Grenze zum Schlosspark und zur Erpeniederung definiert.

Das Schema rechts zeigt eine Angerform, die zusammenhängend erkennbar wird und das historische Raumgefüge aufgreift.



Raumkanten Dorfanger

Bereich I**Entwicklungsvariante 2**

M. 1:2000

Variante 2 "Dorfplatz I"

Durch eine Modifizierung der Neubauvorschläge im Bereich westlich der Dorfkirche wird der zentrale Platzraum herausgearbeitet, die die Angereinfassung störende Weiträumigkeit des Schulgeländes wird durch den davor gestellten Baukörper gemildert.

Vor diesem durch öffentliche Einrichtungen genutzten Gebäude wird eine Platzfläche gebildet und die Grünflächen reduziert. So bestehen vielfältige Möglichkeiten für öffentliche Aktivitäten aus dem Schulbereich oder durch die Gemeinde.

Das Schema zeigt eine ebenfalls geschlossene Angerform, die durch Verengung im Bereich vor der Schule dem historischen Gefüge näher kommt.



Raumkanten Dorfanger

Bereich I**Entwicklungsvariante 3**

M. 1:2000

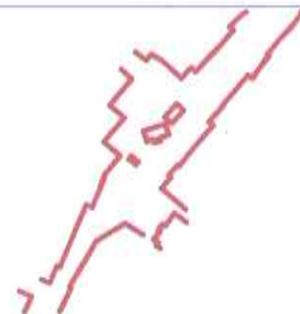
Variante 3 "Dorfplatz II"

Der Platzraum wird zur Schule hin deutlicher abgegrenzt und über die Straße bis zum Schloss erweitert. Im Bereich dieses großen Dorfplatzes und vor der Dorfkirche und der alten Schule wird die Straße aufgepflastert und damit die trennende Wirkung der Straßenfahrbahn aufgehoben.

Dadurch kommt auch die den Angerraum fassende, von der jetzigen Straßenführung negierte abknickende historische Einfriedungsmauer (Gutsbezirk) besser als "Angerwand" zur Geltung.

Es entsteht ein einheitliches Platzgefüge, das den Schlosshof mit einbezieht und so größere Möglichkeiten für öffentliche Aktivitäten unter Beteiligung der Bevölkerung bietet.

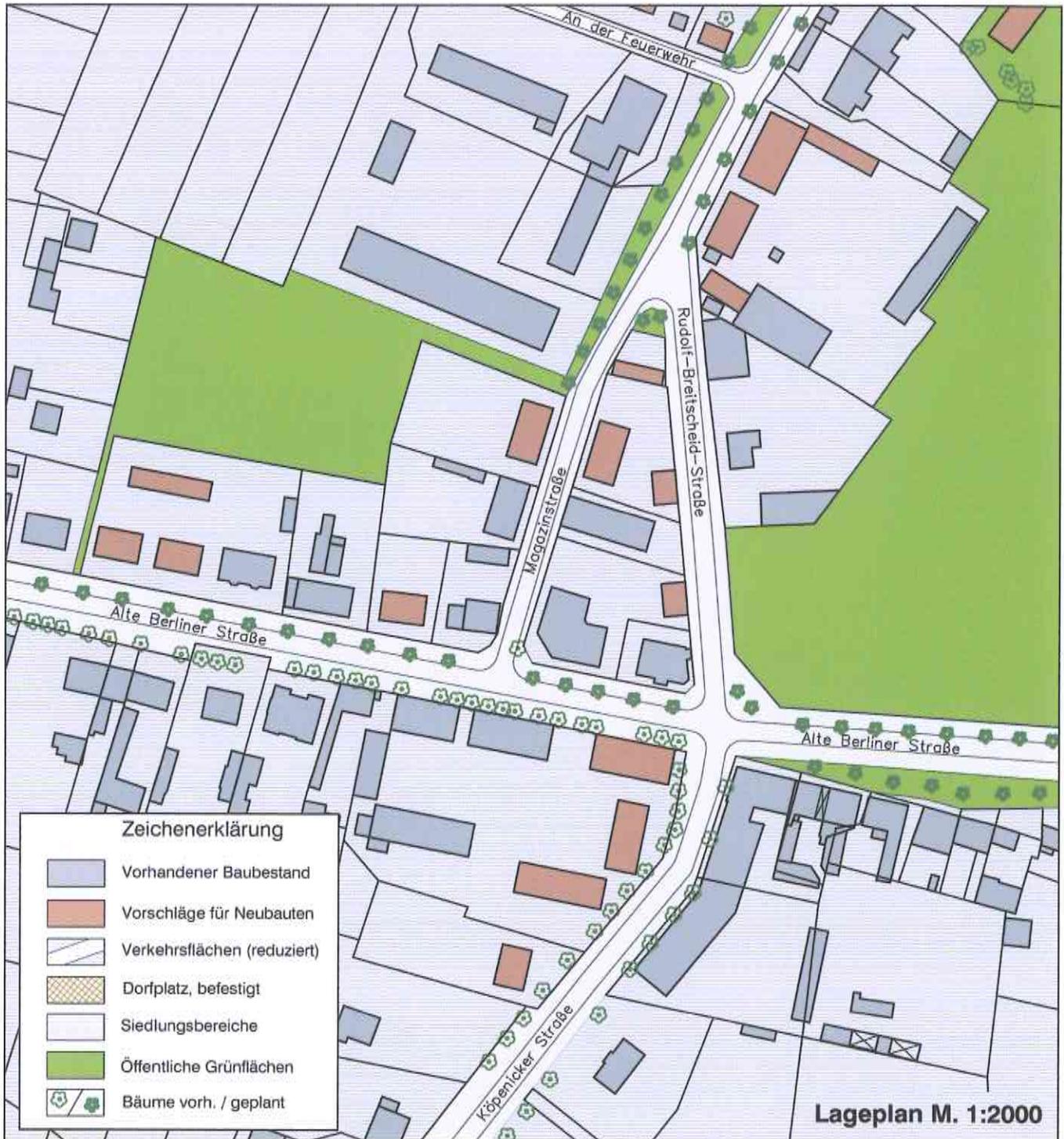
Das Schema zeigt eine noch klarere Ordnung und Akzentuierung des Angers.



Raumkanten Dorfanger

Bereich 2

Entwicklungskonzept



In diesem Bereich sind insbesondere von Bedeutung:

- Ergänzung des Hofensembles (Teil des früheren Gutshofs) gegenüber der ehemaligen Brennerei
- Arrondierung der „Insel“ zwischen Magazinstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße
- Ergänzung des Hofensembles gegenüber dem Hotelneubau (Dorfeingang von Süden)

Entwicklungskonzepte als verkleinerter Gesamtplan

Dorfkern Dahlwitz- Hoppegarten

Konzept
Bereiche 1 und 2

Original M. 1:1000



Zeichenerklärung

	Vorhandener Baubestand
	Vorschläge für Neubauten
	Verkehrsfächen (reduziert)
	Dorfplatz, befestigt
	Siedlungsbereiche
	Öffentliche Grünflächen
	Bäume vorh. / geplant

SCHNELL + RITTER PLANUNGSBÜRO 4/2006

3. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die städtebaulichen Ziele umfassen neben dem Umgang mit den Baulücken (s. III.1) und der Entwicklung des Dorfkerns (s. III.2) insbesondere noch folgende Punkte:

▪ Definition der Angerform in ihrer gesamten Ausdehnung mit ausgebildeter Angerkante

Durch die vorgeschlagene Schließung von Baulücken in Verbindung mit den Konzepten zum Bereich I (Dorfzentrum) kann im Gegensatz zum heutigen Zustand der Dorfanger in seiner Gesamtheit durch Form, Ausdehnung und Begrenzung wieder erlebbar sein. In dem nebenstehenden schematischen Planausschnitt wird die Angerform mit ihrer Randbebauung im Verhältnis zum gesamten Dorfkern deutlich, es zeichnet sich die typische Angerdorfform mit der länglichen Ausweitung des Straßenraums im mittleren Bereich und der im Zentrum in den Angerraum optisch als Mittelpunkt hineinragenden Dorfkirche, um die herum früher einmal der öffentliche Platz als Viehautrieb und Handelsplatz entstand, und der schmaleren Weiterführung bzw. Verzweigung der Straßen am Dorfrand ab.

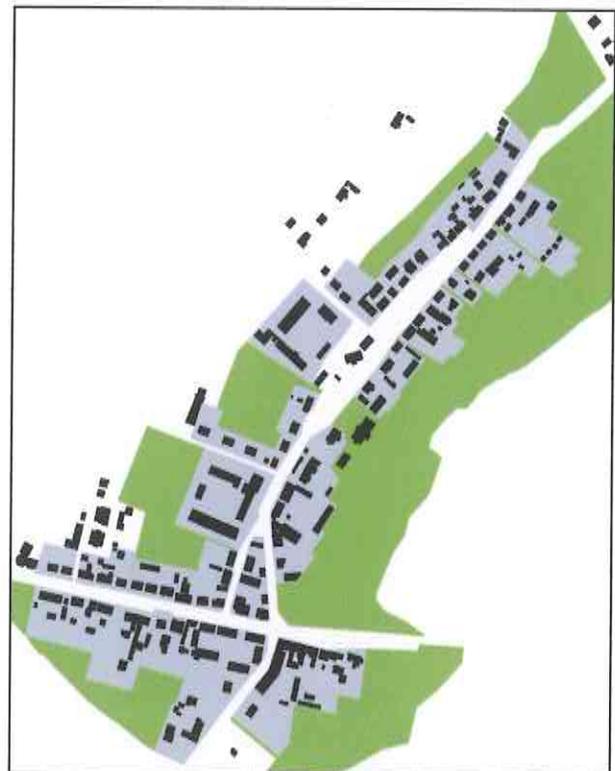


▪ Erhaltung einer Freiraumzäsur hinter den Angergrundstücken als Dorfrandmarkierung

Die traditionelle Abfolge der Flächennutzung auf den landwirtschaftlichen Hofstellen, die sich auch an den historischen Karten nachvollziehen lässt, beinhaltete hinter der Hoffläche eine gärtnerisch genutzte Freifläche (Obstgarten), einen Wirtschaftsweg und angrenzend die Feldflur.

Zur Verdeutlichung der dörflichen Siedlungsfläche und zur Abgrenzung des Dorfkerns gegenüber angrenzenden Siedlungsbereichen ist es anzustreben, hinter den Dorfgrundstücken dort, wo unbebaute Flächen angrenzen und noch keine endgültigen Flächennutzungen festgelegt sind, durch einen Grünstreifen den Dorfrand zu markieren.

Im nebenstehenden schematischen Übersichtsplan sind die dörflichen Siedlungsflächen und angrenzende vorhandene und geplante Grünflächen farblich gekennzeichnet.



Auf der folgenden Seite ist dieser Plan vergrößert mit Flurstücksgrenzen dargestellt.



Vergößerter schematischer Übersichtsplan der dörflichen Siedlungsflächen und angrenzenden vorhandenen und geplanten Grünflächen zur Abgrenzung und Markierung der dörflichen Siedlungskante (Texterläuterung s. vorige Seite!) mit zusätzlicher Darstellung der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

4. Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

Die vorliegende Arbeit schließt einen Bogen von der Erfassung der geschichtlichen und baulichen Entwicklung des historischen Dorfkerns von Dahlwitz-Hoppegarten bzw. des früheren Dorfes Dahlwitz über die Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Zustands im Hinblick auf Baustruktur, Siedlungsbereich und Baubestand bis zur Formulierung von Konzepten für die künftige Entwicklung.

Diese Dorfentwicklungskonzeption enthält generelle städtebauliche Zielsetzungen und Einzelvorschläge.

Die wesentlichen Ziele lassen sich wie folgt noch einmal zusammenfassen:

- Durch Baulückenschließungen wird die gesamte ursprüngliche Angerform definiert und eine ablesbare Angerkante erkennbar.
→ Einzelheiten zur Behandlung der bestehenden Baulücken mit Einzelluftbildern, Plandarstellung, Fotos und Beschreibung sind dem Kapitel III.1 ab Seite 67 zu entnehmen.
- Im Kernbereich des Dorfes um Kirche, Alte Schule und Schloss wird wieder ein Dorfzentrum geschaffen, indem ein zusammenhängendes und durch Baumaßnahmen und Maßnahmen zur Freiraumgestaltung geschaffenes Platzgefüge als öffentlicher Raum und historischer Mittelpunkt des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten entsteht.
→ Einzelheiten zur Dorfkerngestaltung und Platzausformung mit Planvarianten und Beschreibung sind dem Kapitel III.2 ab Seite 80 zu entnehmen.
- Durch Erhaltung und Schaffung einer Freiflächenzäsur hinter den Dorfangergrundstücken wird eine Siedlungsgrenze als Dorfrand definiert, durch die das märkische Angerdorf in seiner Ausdehnung und Begrenzung erlebbar bleibt.
→ Einzelheiten mit schematischer Plandarstellung sind dem Kapitel III.3 ab Seite 87 zu entnehmen.
- Die Dorfkanten im Süden und Westen sind durch ergänzende Bauten, die sich in das dörfliche Siedlungsbild einfügen, als Dorfeingänge aufzuwerten.
→ Siehe hierzu die generellen Aussagen in Kapitel II.5 auf Seite 66, die Vorschläge zu den Baulücken in Kapitel III.1 (insbesondere die Nr. 13 und 14 ab Seite 69) und das Entwicklungskonzept zu Bereich 2 auf Seite 85.
- Bei Neubauten ist als Maßstab für Baukörperstellung und Baustil die ortsbildprägende Bebauung heranzuziehen. Dies bezieht sich insbesondere auf Größe, Geschossigkeit, Dachform und Fassadenproportionen. Ein historisierender und „tümelnder“ Nachbau alter Bauernhäuser ist damit nicht gemeint, es geht um die Einfügung in eine vorgegebene Struktur, deren prägende Bestandteile immer erkennbar bleiben müssen.
→ Richtschnur können die Ergebnisse der Bewertung der bestehenden Bausubstanz (Kapitel II.4.1 ab Seite 57), das historische Kartenmaterial und die Beispielskizzen im Anhang sein.
- Die Bedeutung von Einfriedungen, insbesondere am Angerrand, für das Straßen- und Ortsbild ist zu berücksichtigen, dorfuntypische Formen sind zu vermeiden. Auch hier gilt: Einfügen ist besser als Herausragen.
→ Richtschnur können die Ergebnisse der Bewertung der bestehenden Einfriedungen (Kapitel II.4.2 ab Seite 63) und die Beispiele im Anhang sein.
- Straßenbäume sind ein wichtiges raumbildendes Element und betonen den landschaftlichen Charakter des dörflichen Siedlungsbilds. Sie sind zu erhalten und zu ergänzen, hierbei ist insbesondere am Angerrand auf die historische Raumkante zu achten.
→ Auf den Bereichskonzepten Seite 82 bis 86 sind Vorschläge zur Ergänzung der Straßenbäume dargestellt.

Folgende Maßnahmen können zur Umsetzung der benannten Entwicklungsziele ergriffen werden:

- Der Flächennutzungsplan sollte im Hinblick auf die vorgeschlagenen Freiflächenzäsuren überprüft und angepasst werden. Hierbei ist zu klären, wieweit die vorgeschlagenen Grünflächen als öffentliche Grünzüge oder privates Gartenland genutzt werden sollen.
- Bei Bauleitplanverfahren und Bauanträgen im Bereich zwischen den Angergrundstücken und dem Hönower Weg sollte die Freiraumzäsur und die Freihaltung des Blicks auf die Dorflege beachtet werden. Dabei können diese Ziele auch durch die Festlegung der bebaubaren Flächen in Form der Anordnung der Baugrenzen oder durch die Ausweisung von Pflanzbereichen erreicht werden.
- Auf den gemeindeeigenen Baugrundstücken sollte mit Blick auf die vorgeschlagenen Baulückenschließungen eine Bebauung vorangetrieben werden, hier muss der öffentliche Bauherr auch baugestalterisch ein Beispiel geben. In Einzelfällen, wie am südlichen Dorfeingang sollte ein spezielles städtebauliches Konzept erarbeitet werden.
- Auf gemeindeeigenen Baugrundstücken ist eine auch öffentlichkeitswirksame Nutzung zu erwägen wie z.B. ein Dorfmuseum, eine Bibliothek, Ausstellungsräume oder Kunsthandwerk.
- Für das Dorfzentrum sollte zur Umsetzung der Konzepte zum Bereich I ein Bebauungsplan aufgestellt werden, dem sollte nach der Entscheidung für eine der vorgeschlagenen Varianten die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zur Klärung der Platzgestaltung vorangehen. Es sollte unbedingt in diesem Bereich ein Café o.ä. entstehen.
- Im Bereich privater Grundstücke, für die eine Neubebauung oder bauliche Ergänzung vorgeschlagen wird, können im Vorgriff auf die Bebauung Raumkanten durch Baumpflanzungen, Begrünungen, Wegabgrenzungen etc. geformt werden.
- Alle Baugesuche sind sorgfältig auf die gestalterischen Anforderungen der Denkmalbereichssatzung und der Vorschläge dieser Arbeit zu überprüfen.
- Wenn die vorhandenen Rechtsmittel zur Durchsetzung der formulierten Ziele nicht ausreichen, ist neben der Aufstellung von Einzelbebauungsplänen für besonders sensible Bereiche, insbesondere am Angerrand und im Bereich des westlichen und des südlichen Dorfeingangs, auch die Erarbeitung von Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen in Erwägung zu ziehen. Eine Erhaltungssatzung ist in Verbindung mit den bestehenden denkmalpflegerischen Instrumenten ein wirksames Mittel insbesondere zur Abwehr unerwünschter störender und maßstabs-sprengender Bauungen. Durch eine Gestaltungssatzung können ergänzend wesentliche Merkmale wie Dachformen, Dachneigungen oder Einfriedungen geregelt werden.



Schwarzplan des Gesamtbereichs mit integrierten Neubauvorschlägen und Darstellung der Raumwirkung

IV Anhang

1. Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches historischer Dorfkern von Dahlwitz-Hoppegarten (Amtsblatt für das Amt Hoppegarten, 4. Jg., Ausgabe 07/98 vom 24.7.1998)

Auszugsweise Wiedergabe des Satzungstextes:

Aufgrund von § 5 der Kommunalverfassung und § 11 des Denkmalschutzgesetzes hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten auf ihrer Sitzung am 6.7.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die historische Ortslage des Dorfes Dahlwitz-Hoppegarten einschließlich Schlosspark. Er wird begrenzt im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Rudolf-Breitscheid-Str. 6 und die nördliche Grenze des Friedhofgeländes, im Osten durch die östliche Grenze des Friedhofgeländes sowie die östliche Begrenzung der Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Str. 3-37, durch die östliche Grenze des Schlossparks, die südlich der Frankfurter Chaussee identisch ist mit dem Verlauf der Erpe (Neuenhagener Mühlenfließ), im Süden durch die südliche Begrenzung des nach Entwürfen von Lenné gestalteten Schlossparks, im Westen durch die Friedrichshagener Chaussee bis zur Umgehungsstraße der B 1 / B 5, durch die Umgehungsstraße bis zur Kreuzung Berliner Straße / Neuer Hönower Weg, durch die Berliner Straße bis zur Ecke Mitschurinweg, durch den Mitschurinweg sowie die westliche Grundstücksbegrenzung der westlichen Randbebauung der Rudolf-Breitscheid-Straße. Das Gebiet ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan eingetragen. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind geschützt:

- der historische Siedlungsgrundriss des Dorfkerns mit Gutsanlage und Schlosspark (unter Einbeziehung des südlich der Frankfurter Chaussee liegenden Parkteils);
- die das äußere Erscheinungsbild prägende historische Substanz der baulichen Anlagen mit den für das Dorfbild typischen überlieferten Plätzen, dem Straßen- und Wegesystem einschließlich der Begrünung sowie das Alleensystem.

Der Schutz von Einzeldenkmälern wird von der Satzung nicht berührt.

2. Der historische Siedlungsgrundriss wird geprägt durch:

- a) die Einbettung des älteren Ortsteils Dahlwitz neben dem Ortsteil Hoppegarten in den Natur- und Landschaftsraum, der geprägt ist durch den Schlosspark, sowie die großflächigen Rennbahnanlagen mit den dazugehörigen Trainierbahnen; Schlosspark und Bahnverlauf passen sich in die vorhandene Topographie des Geländes ein, die bestimmt wird vom Verlauf des Zochegrabens und des Neuenhagener Mühlenfließes / Erpe;
- b) die langgestreckte nordsüdlich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße (ehemalige Schloßstraße) ausgerichtete Grundform des spätmittelalterlichen Straßenangerdorfes Dahlwitz, mit der jüngeren Bebauung entlang der Berliner Straße / Frankfurter Chaussee, den beidseitig der Straßen liegenden Grundstücken, den Seiten- und Zufahrtstraßen;
- c) den durch Gutsbildung deformierten Dorfanger in seiner langgestreckten, nach Nordosten und Südwesten hin spitz zulaufenden Grundform, mit zentral gelegener Dorfkirche einschließlich eingefriedetem Kirchhof und dem alten Schulgebäude sowie dem großzügig erweiterten Schulgelände;
- d) das Schloss mit den ortsbildprägenden Gutsanlagen, Wirtschaftshof mit Kutscherwohnhaus sowie den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden westlich der ehemaligen Schloßstraße mit dem Magazin neben der ehemaligen Gutsbrennerei mit Scheune und sogenanntem Kartoffelkeller mit dem sich in nordsüdlicher Richtung erstreckenden, durch die Frankfurter Chaussee geteilten Landschaftspark mit der ursprünglich zum Gut gehörenden, südlich der Frankfurter Allee gelegenen Gärtnerei und Schäferei sowie dem sich südlich der Umgehungsstraße anschließenden parkartig gestalteten Waldbereich mit Wiesenflächen zwischen Friedrichshagener Chaussee und Erpe;
- e) die Form der Hausgrundstücke: überwiegend schmale Parzellen mit traufständigen Wohnhäusern sowie Stall- und Nebengebäuden in der Hoftiefe.

3. Das historische Erscheinungsbild wird geprägt durch:

- a) die überkommenden baulichen Anlagen und gärtnerisch gestalteten Freiflächen aus den verschiedenen Epochen der Dorfentwicklung mit folgenden Schwerpunkten:
 - die im Kern spätmittelalterliche und barock überformte Dorfkirche mit von Feldsteinmauer umgebenem Kirchhof,
 - das 1856 in Form einer klassizistischen Turmvilla errichtete Schloss mit Nebengebäuden (Kutscherwohnhaus), einschließlich Gutshof und den gegenüberliegenden Wirtschaftsgebäuden der nach 1860 erbauten Gutsbrennerei mit Scheune und sogenanntem Kartoffelkeller neben dem bereits 1756 als barocker Speicherbau errichteten Magazin, neben den ehemaligen Wohnhäusern der Gutsarbeiter und Tagelöhner sowie dem weiträumigen Landschaftspark;
 - die Wohn- und Hofanlagen mit überwiegend als Massivbauten (Ziel- und Kalksteinmauerwerk, materialsichtig oder verputzt) errichteten Gebäuden des späten 18., 19. und frühen 20. Jahrhunderts;

- Wohnhäuser, vorwiegend traufständig, ein- oder zweigeschossig mit einfach gestalteter Putzfassade und Satteldach,
- überwiegend ziegelsichtige Stallanlagen und Nebengebäude, die die rückwärtigen Grundstücksbereiche bzw. Hofflächen zu den angrenzenden Freiräumen begrenzen,
- Hofeinfriedungen aus Kalkstein- bzw. Ziegelmauerwerk, Holzlatten, Eisenstäben oder gestaltetem Maschendraht,
- b) die Maßstäblichkeit der Bebauung, insbesondere zwischen Wohn-, Wirtschafts- und Stallgebäuden,
- c) die durch Anordnung und Proportionierung der baulichen Anlagen gegebenen siedlungsräumlichen Beziehungen und den überkommenen, teils überformten Strukturen des 1821 geschaffenen Schlossparks mit seinen das Landschaftsbild prägenden Freiräumen,
- d) die traditionelle Gestaltung und das Material der außen sichtbaren Bauteile:
 - Gliederung, Form und Größe der Wandöffnungen,
 - Material und Farbgebung der Gebäudefassaden einschließlich Türen und Fenster,
 - Form, Neigung, Firstrichtung und Öffnung der Dächer,
 - First- und Traufhöhe;
- e) die Breite, die Befestigungsart der Straßen und Wege;
- f) die innerdörfliche Begrünung, insbesondere die Anger-, Alleen-, Straßen- und Wegepflanzungen;
- g) das Landschaftsschutzgebiet mit Neuenhagener Mühlenfließ / Erpe;
- h) die Dorfsilhouette, die bestimmt wird durch das unmittelbare Nebeneinander der Türme von Kirche und Schloss sowie des Brennereischornsteins.

§ 3 Begründung der Unterschutzstellung

Der im § 1 bezeichnete Denkmalsbereich wird unter Schutz gestellt, weil eine für die Mark Brandenburg nach Struktur und Erscheinungsbild bemerkenswerte landschaftsbezogene städtebauliche Situation aus dem späten 18. bis frühen 20. Jahrhundert erhalten ist, der siedlungs-, sozial sowie baugeschichtliche, kunstgeschichtliche, gartengeschichtliche und volkskundliche Bedeutung zukommt.

Geschichte des Dorfes Dahlwitz-Hoppegarten

.....

Städtebauliche Strukturen des Dorfes Dahlwitz-Hoppegarten

.....

Die erhaltene Bebauung des Dorfkerns und der Umgebung der Rennbahn zeugt somit von der Siedlungsgeschichte und vor allem von der Umgestaltung und Erweiterung des Ortes Ende des 19. Jahrhunderts.

.....

Der Denkmalwert von Dahlwitz-Hoppegarten ist im historischen Siedlungsgrundriss und in der das äußere Erscheinungsbild des Ortes prägenden Bausubstanz gegeben. Er umfasst die gesamte historische Struktur und Bebauung der Ortschaft, die maßgeblich durch den Bau der Rennbahn und die damit einhergehende Ansiedlung der Rennställe und Gestüte geprägt worden ist. Das Dorf Dahlwitz-Hoppegarten mit seinem Schlosspark und der Rennbahn, einschließlich der Trainerbahnen folgt einer bis heute erlebbar gebliebenen Gesamtkonzeption. Durch Straßenverlauf, Bebauung und Freiflächengestaltung werden die wichtigsten Phasen der Ortsentwicklung anschaulich dokumentiert. Die erhaltenen Siedlungsstrukturen und die umfangreich bewahrte historische Bausubstanz des Ortes geben Zeugnis von einer regional untypischen, seit 1867 durch den Pferdesport geprägten, wirtschaftlichen, sozialen und architektonischen Entwicklung von europäischem Rang. Dahlwitz-Hoppegarten stellt ein wertvolles Denkmal dörflicher Strukturen im brandenburgischen Raum dar, an dessen Schutz öffentliches Interesse besteht.

§ 4 Rechtsfolgen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung unterliegen das Erscheinungsbild des Denkmalsbereichs, einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Die Paragraphen 12 und 15 des Denkmalschutzgesetzes werden in der Anlage 2 nachrichtlich wiedergegeben.

§ 5 Inkrafttreten

Die Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege zur Satzung liegt in der Gemeinde vor. Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Dahlwitz-Hoppegarten, 6.7.1998

(Unterschriften)

Vorsitzender Der Gemeindevertretung

Amtsdirektor

2. Liste der Baudenkmale

(Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2005, Auszug für den Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten)

Adresse	Bezeichnung
Am Stöhr 2	Schule
An der Katholischen Kirche 2	Katholische Kirche St. Georg und Pfarrhaus
Berliner Straße 2/2a	Gast- und Wohnhaus „Sonniges Eck“
Berliner Straße 65	Wohnhaus mit rückwärtiger Grundstückseinfriedung
Birkensteiner Straße, Thälmannstraße, An der Katholischen Kirche	Idea-Trainierbahn (Birkensteiner Bahn)
Bollensdorfer Weg / Frankfurter Chaussee	Bollensdorfer Trainierbahn (Neue Bahn)
Eisenbahnstraße	Empfangsgebäude des Kaiserbahnhofs
Ernst-Thälmann-Straße 2-12	Villenanlage Blottnitz
Goetheallee 1	Anlage der Vollblutrennbahn mit Rennbahn, Trainierbahn, allen Tribünen, Haupteingang mit Eintrittskassen, Rechengebäude mit Rohrpost und alter Waage, Führing, neuem Waagegebäude, Pavillon, Totohäuschen, Sattelboxen, Schmiede und Querstall
Goetheallee 8-12	Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallgebäude
Goetheallee 14-18	Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallgebäuden, Trainingsgelände sowie straßenseitiger Grundstückseinfriedung
Goetheallee 20	Wohnhaus mit Außenanlagen
Goetheallee 48	Logierhaus mit Hofanlage
Lindenallee 38	Wohnhaus
Lindenallee 70	Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallgebäude
Rennbahnallee 93	Villenanlage „Villa Marie“ mit schmiedeeiserner Grundstückseinfriedung
Rennbahnallee 107	Villa mit schmiedeeiserner Grundstückseinfriedung
Rennbahnallee 109	Villa
Rennbahnallee 111	Villenanlage „Villa Luise“ mit Stall- und Remisengebäude
Rudolf-Breitscheid-Straße 25	Wohnhaus mit straßenseitiger Grundstückseinfriedung
Rudolf-Breitscheid-Straße 34	Dorfkirche mit Gruft
Rudolf-Breitscheid-Straße 39, 41, 48	Schloss und Landschaftspark mit Einfriedung, Tordurchfahrten und Kutscherwohnhaus sowie Gutsbrennerei mit Magazin, Scheune und Kartoffelkeller

3. Quellen und Literaturhinweise

Paul Großmann:

„Ortsgeschichte über Dahlwitz-Hoppegarten“

ab Anfang der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts im Selbstverlag in Einzelheften erschienen, Nachdruck durch Kulturverein „Grünes Tor“ 1996

„Von Dolewitz bis Dahlwitz-Hoppegarten“

Beiträge zur Ortsgeschichte, herausgegeben vom Kulturverein „Grünes Tor“ 1997

„Heimatblätter Dahlwitz-Hoppegarten“, herausgegeben vom Kulturverein „Grünes Tor“

Ortsbroschüre der Gemeinde Hoppegarten 2005

„Denkmalpflegeplan Dahlwitz-Hoppegarten“, GSW (Gesellschaft f. Stadterneuerung mbH), 1994

Diplomarbeit Jörg Saupe:

„Flur- und Ortsentwicklungskonzeption Dahlwitz-Hoppegarten“, Dresden 1989.

„Berlin durch die Blume oder Kraut und Rüben, Gartenkunst in Berlin-Brandenburg“

Herausgeberin Marie-Louise Plessen im Auftrag des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin 1985

Harri Günther, Sibylle Harksen:

„Peter Joseph Lenné, Pläne für Stadt und Land“

Staatl. Schlösser und Gärten Potsdam - Sanssouci, Potsdam 1990

Reinhard E. Fischer:

„Die Ortsnamen der Länder Berlin und Brandenburg, Alter – Herkunft - Bedeutung“
be.bra wissenschaft verlag, Berlin-Brandenburg 2005

Alexander Duncker (Hrsg.):

„Die ländlichen Wohnsitze, Schlösser und Residenzen der ritterschaftlichen Grundbesitzer in der preußischen Monarchie...“

Berlin 1857/83

Peter-Michael Hahn / Hellmut Lorenz:

„Herrenhäuser in Brandenburg und der Niederlausitz“

Kommentierte Neuauflage des Werks von Alexander Duncker (1857/83), Berlin 2000.

Institutionen:

Staatsbibliothek zu Berlin, Preußischer Kulturbesitz

Kartenabteilung, Unter den Linden 8, 10117 Berlin

Geheimes Staatsarchiv Preußischer Kulturbesitz

Archivstr. 12-14, 14195 Berlin

Brandenburgisches Landeshauptarchiv

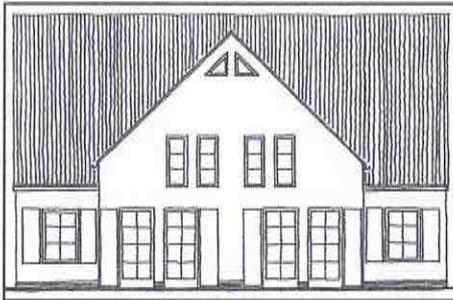
Zum Windmühlenberg, 14469 Potsdam

Kulturverein „Grünes Tor“, Lindenallee 16, 15366 Hoppegarten

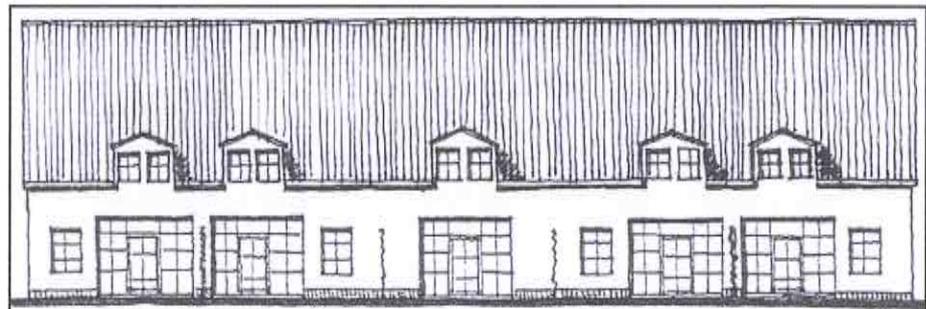
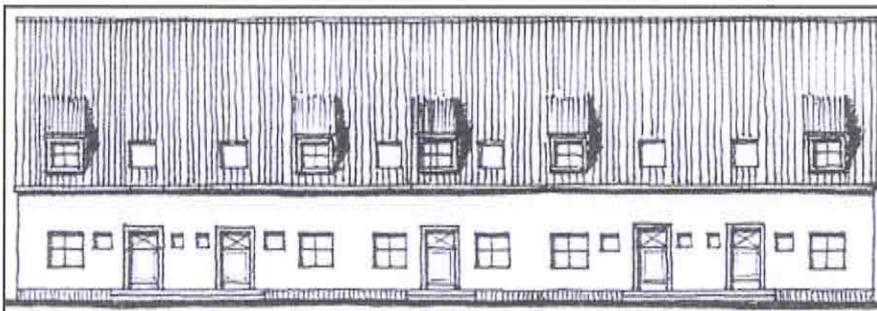
Brandenburgische Schlösser GmbH, Breite Str. 9, 14467 Potsdam

4. Beispiele für dörfliche Bauten und Einfriedungen

Wohnhäuser im dörflichen Maßstab

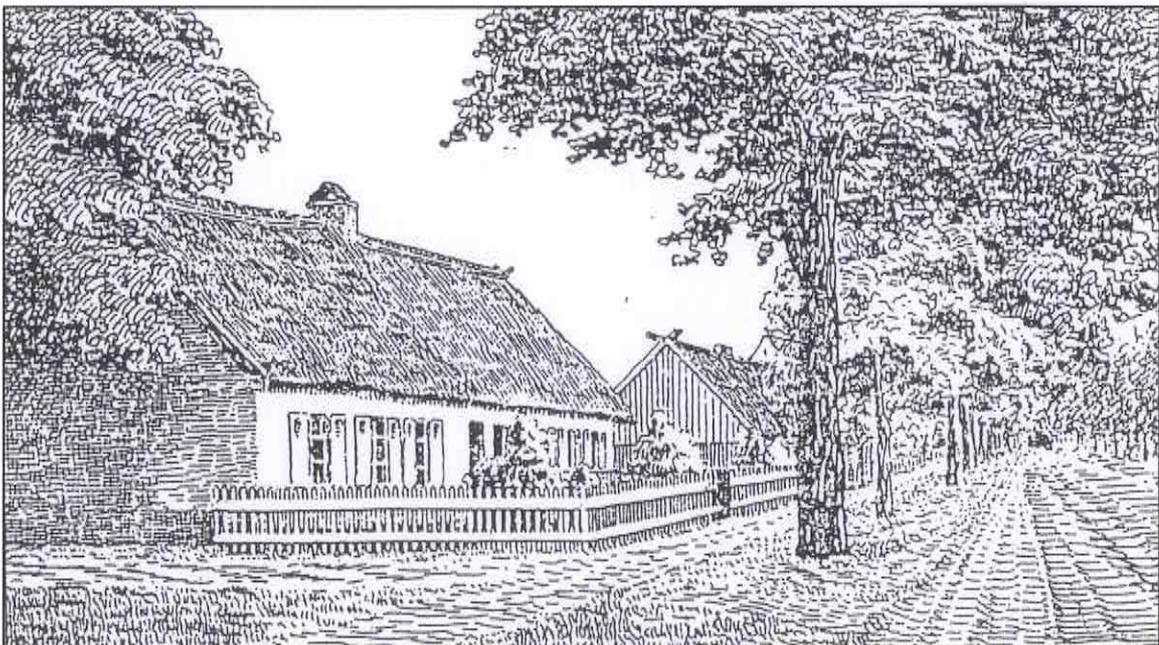
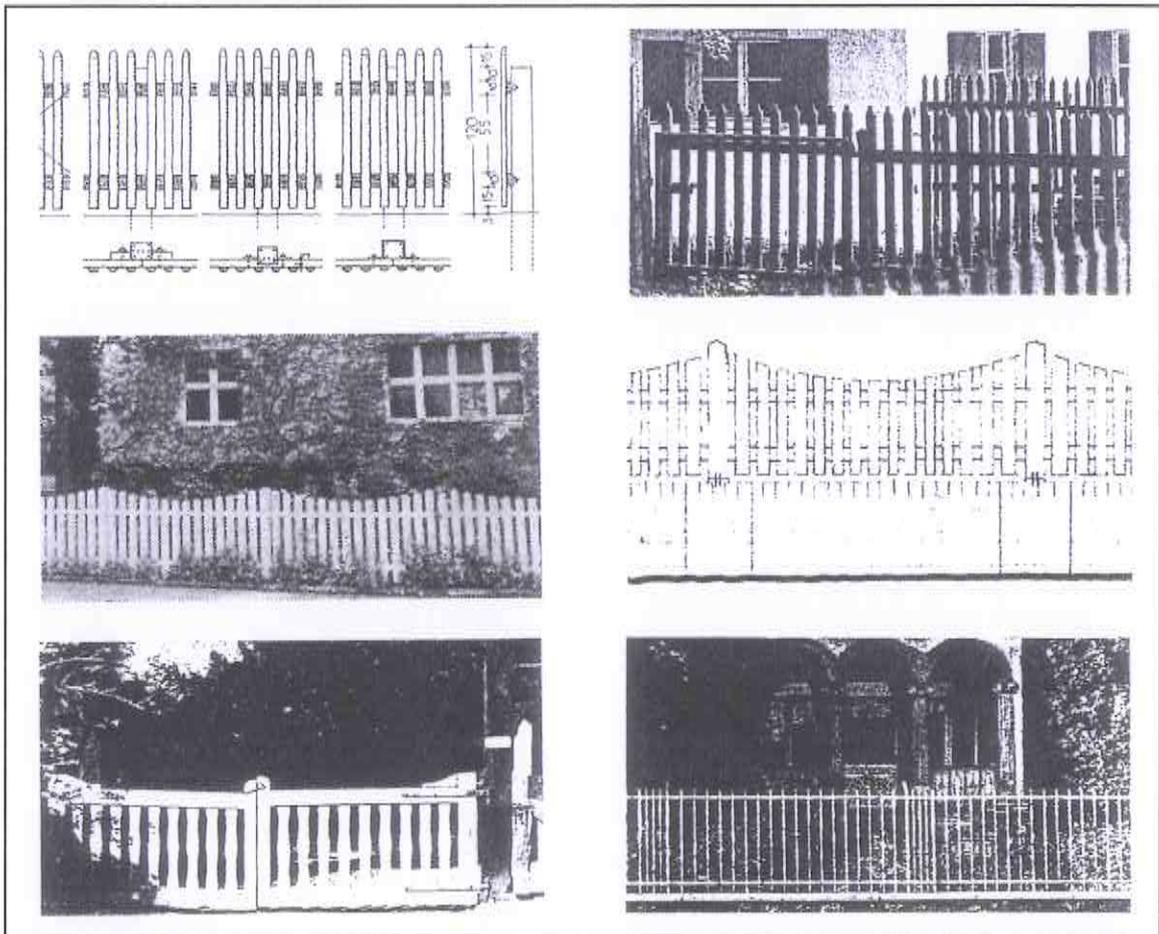


Ansichtsskizzen für Wohnhäuser am Dorfbanger



Ansichtsskizzen für ein Wohnhaus als Hofbebauung (Reihenhaustyp) im Maßstab eines Remisen- oder Stallgebäudes mit Hof- und Gartenansicht

Dorftypische Einfriedungen



Historische und neuere Beispiele als Zeichnungen und Fotos:
Staketenzäune mit geraden oder geschwungenen Feldern mit und ohne Mauersockel
Schmiedeeiserne Zäune ohne aufwendigen Zierrat