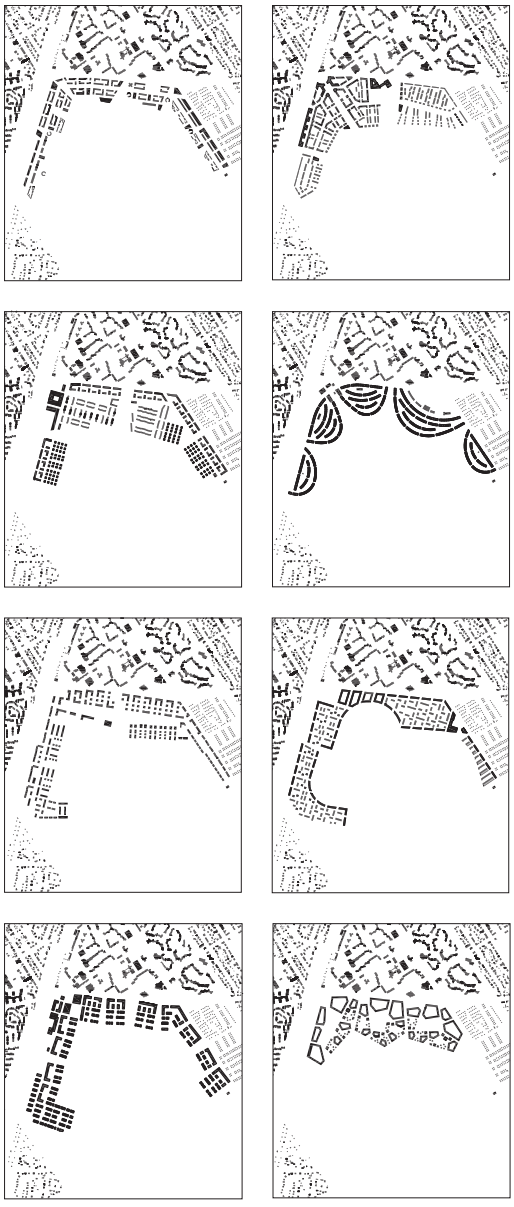
Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf

Lichterfelde-Süd

(Landweg 1-15, Osdorfer Straße 58-70, Réaumurstraße 17-51)

Städtebaulicher Workshop

Vorprüfbericht der 1. Stufe



Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Juni 2014

Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf

Lichterfelde-Süd

(Landweg 1-15, Osdorfer Straße 58-70, Réaumurstraße 17-51)

Städtebaulicher Workshop

Vorprüfbericht der 1. Stufe

Auftraggeber

Groth Gruppe
Kurfürstendamm 63
10707 Berlin

in Abstimmung mit

dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

Koordination und Durchführung

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Giesebrechtstr. 10
10629 Berlin

16. Juni 2014

Inhalt

Einleitung 1
Vorprüfkriterien 2
Einzeldarstellung der Arbeiten 3
casanova + hernandez architects 4
Christoph Kohl Architekten 8
Cramer Neumann Architekten 12
Grüntuch Ernst Architekten 16
Hilmer & Sattler + Albrecht 20
Lorenzen Architekten 24
nps tchoban voss 28
03 Architekten 32
Quervergleich der Arbeiten 36
Schwarzplan 38
Wertigkeit der Biotope anhand Artvorkommen (Gesamtaggregation) 40
Nutzungskonzept 42
Erschließungsstruktur 44
Flächenverhältnisse 46
Flächenbilanz und städtebauliche Kenndaten 48

Einleitung

Die am südlichen Stadtrand gelegene, insgesamt ca. 96 ha große Fläche Lichterfelde Süd soll einerseits als durchgrünter Wohnstandort - mit einer Fläche von ca. 39 ha - samt ergänzender gewerblicher Nutzung zur Nahversorgung sowie der sonstigen erforderlichen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden.

Andererseits ist eine ca. 57 ha große Freifläche des Geländes zu bewahren und aufzuwerten. Es soll eine zusammenhängende naturnahe „Grüne Mitte" mit vielfältigen, auch landwirtschaftlichen Nutzungen unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung der vorhandenen hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten gesichert und weiter entwickelt werden. Die weitere Konkretisierung der „Grünen Mitte" ist Gegenstand eines gesonderten landschaftsplanerischen Fachworkshops.

Ziel des städtebaulichen Workshopverfahrens ist es, die optimale, konsensfähige städtebauliche Konzeption zu finden.

Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf in Form eines zweistufigen diskursiven Verfahrens in einem gemeinsamen Arbeits- und Diskussionsprozess mit den Eigentümern, den Vertretern aus Politik und Verwaltung, Verbänden und Bürgern mit den eingeladenen Architekturbüros.

Das städtebauliche Konzept wird die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sowie für die im Parallelverfahren durchzuführenden Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) bilden.

Nachdem am 7. Mai 2014 die Vor-Ort-Einführung in den städtebaulichen Workshop stattgefunden hat, haben die Architekturbüros in der 1. Stufe städtebauliche Ideen entwickelt und ihre Arbeiten am 6. Juni 2014 bis 12.00 Uhr bei der Groth Gruppe abgegeben. Diese sollen bei dem 1. Workshoptermin am 18. Juni 2014 gemeinsam mit allen Beteiligten diskutiert werden.

Die Arbeiten wurden von der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB) in der Zeit vom 6.- 16. Juni 2014 vorgeprüft. Die Ergebnisse sind in dem vorliegenden Bericht dargestellt.

An der Vorprüfung waren von Seiten der FPB beteiligt:

Svende Albrecht
Susanne Klar
Max Rehberger
Josefine Reichert

Die Arbeiten wurden von folgenden Sachverständigen geprüft:

zum Thema Lärm

Frank Rudloff, Akustik-Labor Berlin (ALB)

zum Thema "Grüne Mitte"

Martin Janotta, Fugmann Janotta
Jonas Arndt, Fugmann Janotta
Prof. Cornelia Müller, Lützow 7
Jan Wehberg, Lützow 7

Die Ergebnisse zum Thema Lärm sind im Bericht jeweils bei den Einzeldarstellungen der Arbeiten dargestellt.

Die Ergebnisse der Sachverständigen des Fachworkshops „Grüne Mitte" werden beim 1. Workshop mündlich vorgetragen.

Vorprüfkriterien

Formale Vorgaben	fristgerechte Abgabe	
	Vollständigkeit der Unterlagen	
Städtebauliche Struktur	Leitbild / Branding	
	Quartierbildung	Verteilung Geschoßwohnungsbau / Reihen- und Doppelhäuser
	Einbindung in das Umfeld	Geschossigkeit
		Übergänge und Bezüge zur
		Thermometersiedlung
		zu den Kleingärten
		zur „Grünen Mitte“
		Stadtplatz / Einbezug des S-Bahnhofs
	Integration Wohnfolgeeinrichtungen	Kita
		Grundschule
		Sportfreifläche / Sporthalle
	Umgang Lärmschutz (Sachverständiger ALB)	Schiene / Straßen
		Sportlärm
		Gewerbe
	Bauordnung	
Flächenbilanz	„Grüne Mitte“	
	bebaubare Fläche „brutto“	davon
		Erschließungsfläche / lfd. m Straße
		Grün- und Freiflächen
		Soziale Infrastruktur
		Bauflächen
Städtebauliche Kennzahlen (Baufläche)	Grundfläche	
	Geschossfläche	
	GRZ	
	GFZ	
	Geschossfläche Wohnen	Geschosswohnungsbau
	Anzahl an WE	
Nutzungsverteilung / -konzept		Versorgung / Zentrum
		Ersatzstandort Gewerbe
		Soziale Infrastruktur
		Grün- und Freiflächen
Grün- und Freiflächen	„Grüne Mitte“ (Einschätzung Sachverständige „Grüne Mitte“)	Inanspruchnahme der Biotope anhand von Artvorkommen, seltener Biotope und Waldflächen
		Übergänge „Grüne Mitte“
	Grünzäsuren	Biotopverbund
	wohnungsnahes Grün	
Erschließung		Haupterschließung
		innere Erschließung
		ruhender Verkehr
		Rad- und Fußwegeverbindungen
		Anbindung S-Bahnhof
Ökologie / Nachhaltigkeit	Idee / Konzept	

Einzeldarstellung der Arbeiten

casanova + hernandez architects

Schwarzplan



	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	611.097	63%
Bebaubare Fächen	354.766	37%
Erschließungsflächen*	124.139	35%
Lfd. m Straße	4.460	
Grünflächen	97.144	27%
Soziale Infrastruktur/Sport	28.568	8%
Baufläche	104.915	30%
Grundfläche	64.785	
Geschossfläche Wohnen gesamt	283.149	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	263.485	93%
Geschossflächen RH/DH	19.664	7%
GRZ (Baufläche)		0,6
GFZ (Baufläche)		2,8
GFZ (bebaubare Fläche)		0,7
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.971	
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	2.833	95%
RH/DHH	138	5%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH	142	
* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche		

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur
„Hybrid City“ als flexibler Masterplan hinsichtlich Zonierung, urbaner Struktur, Wohntypologie, Mobilität und Nachhaltigkeit

Durch 5 konzentrische Zonen: „Grüne Mitte“, Pufferzone und 3 Zonen mit gestaffelter Dichte entsteht ein „doppelter Mix aus Natur und Stadt: Gradient von geschützter Natur zum urbanen Habitat“

- 3 bebaubare Streifen mit geringer, geringer bis mittlerer und mittlerer bis hoher Bebauung; jeweils 40 m breit
- „Hybrid City“ als flexibler Masterplan hinsichtlich Zonierung, urbaner Struktur, Wohntypologie, Mobilität und Nachhaltigkeit
- 6 Quartiere mit 7 „Grünen Fingern“ als Grünzäsuren und -verbindung zur „Grünen Mitte“
- Entwicklung von 11 differenzierten Wohntypologien für die verschiedenen Nutzergruppen / Die Stadtblöcke sollen jeweils 2 – 4 Typologien beinhalten.
- differenzierte Höhenentwicklung: an den äußeren Rändern 6 Geschosse, Hochpunkte jeweils an den Grünzäsuren bis zu 12 Geschosse
- Blockränder und Grünzäsuren mit Verbindungen der „Grünen Mitte“ und der Nachbarschaft
- „Grüner Finger“ als Stadtplatz; Erschließung nur über Rad- und Fußweg
- neuer S-Bahnzugang vom Stadtplatz aus

Nutzungsverteilung
- Versorgung / Zentrum am S-Bahnhof als gewerblich gemischte Zone entlang der Réamurstraße, die Erschließung der Gebäude zum „grünen Finger“ fehlt.

- zusätzlich ein Stadtteilzentrum mittig in der Réaumurstraße
- Es werden weitere Möglichkeiten zur Integration von Büro und Geschäftsnutzungen in den Wohngebäuden vorgeschlagen.
- kein Ersatzstandort für das Gewerbe

- 5 Kitas jeweils in die Grünzäsuren integriert, die Erschließung ist nicht dargestellt
- Die Kinder- und Jugendfreizeit ist in die Schule integriert.
- 2 Schulstandorte, einer gegenüber der bestehenden Kita und einer zur „Grünen Mitte“ kombiniert mit Sport, die Fläche der Schulstandorte ist mit insgesamt 0,75 ha zu klein
- Sportfreifläche zusammen mit der Schule in der Pufferzone, Erschließung über die Wohnstraße

Grün- und Freiflächen
- Zonierung und Übergang zur „Grünen Mitte“ durch einen öffentlich nutzbaren grünen Ring als Pufferzone mit Erholungs- und Sporteinrichtungen
- 7 „Grüne Finger“ als Grünzäsuren und -verbindung zur „Grünen Mitte“
- größter Grün- und Freiflächenanteil, wohnungs- und siedlungsnahes Grün in der Baufläche nachgewiesen

Erschließung
- Ideen zur Verkehrsreduzierung: fußläufige Anbindung und Radwegesystem über die Grünflächen und Integration einer Buslinie / Car Sharing
- weitere Maßnahmen: Versorgung in der Nähe, Integration von Wohnen und Arbeiten
- Haupterschließung über die bestehenden Straßen und einem weiteren, parallelen, zentralen Boulevard
- innere Erschließung über Stichstraßen / Bügelerschließung
- für ruhenden Verkehr gemeinschaftliche Stellplätze im Untergeschoss einiger Gebäude der niedrigen Gebäude, nicht dargestellt, sonst Tiefgaragen unter jedem Block
- Fahrradrouten in der zentralen Achse und in der Pufferzone

Städtebauliches Konzept



casanova + hernandez architects

Nachhaltigkeit
- Reduzierung der Bauflächeninanspruchnahme auf die ökologisch weniger wertvollen Flächen
- Regenwasserversickerung, zwei Regenrückhaltebecken, nicht dargestellt
- Gründächer / Niedrigenergie-Straßenbeleuchtung
- Energiestandard EnEV 2016 / ggf. Anpassung auf KfW-Effizienzhaus 70 / Zertifizierung nach DGNB
- Kraftwärmekopplung oder Fernwärme / Fotovoltaik
- Einsatz von Materialien mit langer Lebensdauer und energieeffizienter Herstellung

Anmerkung aus der Vorprüfung
- geringste „bebaubare" Fläche, größter Grün- und Freiflächenanteil, hohe Dichte
- überwiegend Geschosswohnungen, nur geringe Anzahl an Reihen- und Doppelhäusern
- hoher Erschließungsanteil, da die Erschließungsflächen noch nicht definiert sind
- Die hintere Reihe zum Park ist nicht erschlossen, die Erschließung der Gebäude im Zentrum fehlt.
- Die Anforderungen an soziale Infrastruktur (Schule) sind nicht erfüllt.

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- weitgehende Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin
- Abstand zu den Bahngleisen ist ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A)
- Wintergärten als baulich geschlossene Außenwohnbereiche vor den Fassaden zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin, dadurch u. U. Grundrisslösung entbehrlich
- Außenwohnbereiche vor den lärmabgewandten Fassaden der Wohnnutzungen (Osdorfer Straße)
- Lage der den Kitas zugeordneten Freiflächen (Ausnahme: nördliche der beiden Kitas an den Bahnstrecken, hier besser Drehung im Uhrzeigersinn um 90°)
- Lage des Schulspielplatzes; zusätzlich dient der Platz u. a. auch der Vergrößerung des Abstandes der geplanten Wohnnutzungen zum vorhandenen Spielfeld

Kritisch:
- 12-Geschosser an Bahnstrecken/Osdorfer Straße: Grundrisslösung nur schwer möglich, für manche Wohnungen keine ausreichend ruhigen Fassaden für die geforderte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen
- Tiefe der Gebäude entlang der Bahn im südwestlichen Bereich 14 m und entlang der Osdorfer Straße 20 m (durchgesteckte Grundrisse u. U. nur teilweise möglich)
- Doppel-/Reihen-/Patiohäuser im südwestlichen Bereich in Bahnnähe: u. U. keine ausreichende schallabschirmende Wirkung der vorgelagerten 6-Geschosser und keine ausreichende Anzahl ruhiger Fassaden (aber: Vorteil gegenüber Geschosswohnungsbau durch größeren Spielraum in der Ausrichtung der Aufenthaltsräume)
- Lage der geplanten Sportfreifläche, da in nordwestlicher und westlicher Richtung geplante Wohnnutzungen mit nur relativ geringem Abstand; Vorschlag: Abstandsvergrößerung durch Nord-Süd-Ausrichtung des Spielfeldes in der östlichen Hälfte der Sportfreifläche; günstig dagegen der Standort der Schule in Bezug auf das Spielfeld, da in den kritischen Beurteilungszeiträumen samstags und sonntagmittags keine Nutzung
- Wohnnutzung südlich des vorhandenen Spielfeldes/östlich des Schulspielplatzes, notwendig würde hier ggf. eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, nach Norden orientierter Räume

Perspektivische Darstellung



Notizen

Christoph Kohl Architekten

Schwarzplan



Christoph Kohl Architekten mit
Christina Kautz (Landschaftsplanung),
Prof. Hartmut Topp (Verkehrsplanung) und
Büro Happold (Beratung Nachhaltigkeit)

	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	569.479	59%
Bebaubare Fächen	395.733	41%
Erschließungsflächen*	78.926	20%
lfd. m Straße	6.700	
Grünflächen	83.927	21%
Soziale Infrastruktur/Sport	33.709	9%
Baufläche	199.717	50%
Grundfläche	83.079	
Geschossfläche Wohnen gesamt	278.681	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	187.735	67%
Geschossflächen RH/DH	90.946	33%
GRZ (Baufläche)		0,3
GFZ (Baufläche)		1,1
GFZ (bebaubare Fläche)		0,7
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.676	1
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	2.019	75%
RH/DHH	657	25%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH	138	

* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur
„LIS“ Leben im Süden

- städtebauliche Ausrichtung auf den S-Bahnhof als Dreh- und Angelpunkt, Knotenpunkt im Zusammenspiel aus S-Bahn-Anschluss, den Buslinien der BVG und einem Radwegenetz für die Entwicklung eines autoarmen Stadtteils
- Abstände zum S-Bahnhof als Ausgangspunkt für die Verteilung der Massen, Betonung durch den Stadtplatz
- Mündung der drei Grünzüge in eine „Volkswiese“ zur „Grünen Mitte“ hin

- Bildung von 5 –7 unterschiedlichen Quartieren, orientiert an den zu erhaltenen Grünstrukturen und -elementen (z.B. Aufnahme des Wäldchens als Wald-Quartier)
- Geschosswohnungsbau in der Nähe des S-Bahnbereiches, einzelne Quartiere sind als Reihen- und Doppelhäuser gestaltet in weiterer Entfernung des S-Bahnhofs
- 6 – 7 Geschosse am S-Bahnhof / Stadtplatz als überwiegende Blockrandbebauung, 4 – 5 Geschosse im Geschosswohnungsbau, 3 Geschosse bzw. 2 + Dach an der „Grünen Mitte“ fast ausschließlich mit Reihen- und Doppelhäusern
- Am Stadtplatz ist eine städtebauliche Dominante (11 Geschosse) in der Perspektive dargestellt.
- Verzahnung mit der Thermometer durch Grünelemente, Wasserläufe, Platzgestaltungen sowie der Grundschule und Sport
- am Landweg und der Osdorfer Straße geschlossene Reihenhäuser

- Stadtplatz am S-Bahnhof als baulich gefasster, runder Stadtplatz als Quartiersmittelpunkt, Einbezug der nördlichen Flächen, die außerhalb des Grundstückes liegen
- Verbindung vom Stadtplatz zur „Grünen Mitte“ durch einen urban gefassten Grünzug

Nutzungsverteilung
- Versorgung / Zentrum am Stadtplatz
- 6.750 m² Gewerbefläche entlang der Bahntrasse, gleichzeitig als Lärmabschirmung, eher als Dienstleistungsstandort geeignet als als Ersatzstandort für das Gewerbe

- 3 Kitastandorte unterschiedlicher Grundstücksgröße, jeweils direkt an einem der 3 Grünzüge
- Die Grundschule liegt mittig und ist auch zur Thermometersiedlung orientiert
- integriert mit Sportfreifläche, dadurch Reduzierung der geforderten Schulfläche auf 2,7 ha
- Die Sportfreifläche liegt innerhalb und ist Teil eines Grünzugs.

Grün- und Freiflächen
- Öffnung der Quartiere zur „Grünen Mitte“
- 3 Grünzüge, mit jeweiliger Regenwasserentwässerung über Kanäle, münden in die „Volkswiese“ in der „Grünen Mitte“ in Form eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens.
- „Volkswiese“ für Bewohner und Besucher (Nutzung nicht beschrieben)
- Aussichtspunkt als Schnittstelle von zentralem Grünzug und der „Volkswiese“
- 2 in Ost-West-Richtung angelegte Radwegeverbindungen
- größter Grün- und Freiflächenanteil, rechnerisch wohnungs- und siedlungsnahes Grün nachgewiesen; allerdings hat ein Teil, der als wohnungsnahes Grün ausgewiesenen Flächen, eher den Charakter von halbprivaten Flächen

Städtebauliches Konzept



Christoph Kohl Architekten

Erschließung
- Ideen zur Verkehrsreduzierung: Zonierung der Dichte, Fahrradwege, Verbesserung der Anbindung an den S-Bahnhof
- Knotenpunkt im Zusammenspiel aus S-Bahn-Anschluss, den Buslinien der BVG und einem Radwegenetz für die Entwicklung eines autoarmen Stadtteils
- Haupterschließung über Réamurstraße sowie Osdorfer Straße, dabei geringere bauliche Dichte an Landweg und Osdorfer Straße
- Der Bereich vor der Schule ist als Begegnungsfläche ausgebildet.
- 2 zusätzliche Sammelstraßen als Parallelerschließung zur Réamurstraße und dem Landweg sowie zur Bahntrasse und weitere Stichstraßen
- Tiefgaragen im Geschossbau beispielhaft an einem Block dargestellt
- Sammelparkplätze und straßenbegleitende Stellplätze im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser
- Radwegenetz über das Erschließungssystem, mit Anbindung über die „Grüne Mitte"

Nachhaltigkeit
- Regenentwässerungskonzept

Anmerkung aus der Vorprüfung
- Die bebaubare Fläche ist auf den nördlichen und westlichen Teil konzentriert, reicht dafür aber am weitesten in die schutzwürdigen Bereiche im Nordwesten hinein.
- relativ hohe Dichte
- Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes
- Der Grünflächenanteil würde sich bei anderer Zuordnung (als private Flächen) reduzieren.
- leicht geringerer Flächenanteil für soziale Infrastruktur durch Kombination von Schule und Sport
- geforderte Wohnungsanzahl erreicht, große Zahl an Reihen- und Doppelhäusern mit kleinen Grundstücken (ca. 120 m²)
- Sportplatz ggf. ökologische Barriere

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- mit Einschränkungen (s. weiter unten unter „Kritisch"): weitgehende Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin
- Schließung der Lücken zwischen den Reihenhäusern entlang der Bahn durch Lärmschutzwände unter der Voraussetzung einer ausreichenden Höhe (keine Angabe dazu) und einer baulich geschlossenen Ausführung (In der 3D-Ansicht sind Öffnungen erkennbar!)
- Abstand der Wohnnutzungen zu den Bahngleisen ist ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A)
- abschirmender Gewerberiegel an der Bahn zumindest für untere Geschosse der östlich davon geplanten Wohnnutzungen schallmindernd wirksam; aber planungsrechtlich schwierig zu fassen (bedingte Festsetzung)
- Lage der Kitas

Kritisch:
- Bebauungsdichte und -höhe im südöstlichen und im südwestlichen Bereich; dadurch nur geringe Schallabschirmung für lärmabgewandte Seiten; Ggf. ergeben sich z. T. keine oder nicht genügend lärmabgewandte Seiten mit Außenpegeln von nachts < 45 dB(A) für die geplanten Reihenhäuser.
- Apartments entlang der Bahn nur, wenn diese mindestens zwei Aufenthaltsräume haben; ansonsten ausschließliche Ausrichtung zur lärmzugewandten Seite die Folge, was vom Lärmschutz her als problematisch angesehen wird
- Lage der geplanten Sportfreifläche, da ringsum Wohnnutzungen mit nur relativ geringem Abstand geplant; günstig dagegen der Standort der Schule in Bezug auf das Spielfeld, da in den kritischen Beurteilungszeiten samstags und sonntagmittags keine Nutzung
- Reihenhäuser südlich des vorhandenen Spielfeldes, notwendig wäre hier ggf. eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, nach Norden orientierter Räume

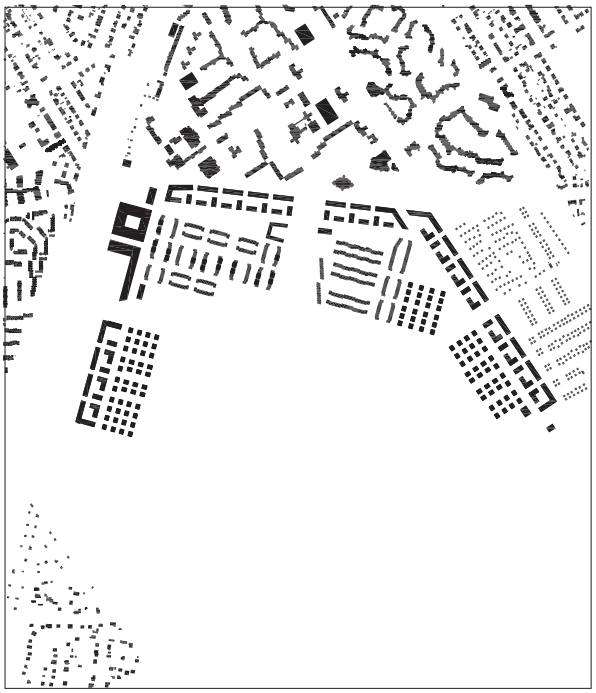
Perspektivische Darstellung



Notizen

Cramer Neumann Architekten

Schwarzplan



	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	565.714	59%
Bebaubare Fächen	399.545	41%
Erschließungsflächen*	92.528	23%
lfd. m Straße	14.800	
Grünflächen	54.768	14%
Soziale Infrastruktur/Sport	28.355	7%
Baufläche	223.895	56%
Grundfläche	77.621	
Geschossfläche Wohnen gesamt	267.484	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	177.979	67%
Geschossflächen RH/DH	89.505	33%
GRZ (Baufläche)		0,3
GFZ (Baufläche)		1,2
GFZ (bebaubare Fläche)		0,7
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.500	1
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	1.914	77%
RH/DHH	586	23%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH	153	

* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur
- Durch den Erhalt der naturnahen „Grünen Mitte“ ergibt sich eine U-förmige, gestreckte Bebauung.
- Reihenhausgruppen und Doppelhäuser gefasst von 4 – 6-geschossigen, nach innen geöffneten Blockstrukturen
- unterschiedliche Bautypologien sind in Gruppen innerhalb der Quartiere zusammengefasst
- Gliederung der 4 Quartiere durch 3 Grünzäsuren, 2 größere entlang der Réamurstraße/des Landwegs und 2 kleinere entlang der Bahntrasse bzw. der Osdorfer Straße
- alle äußeren Quartierskanten in 4 – 6-Geschossen (IV, IV+StG, V+StG) in Form offener Baublöcke, 2 – 3-geschossige Reihen- und Doppelhäuser zur „Grünen Mitte“
- am Stadtplatz ein Block mit 1 - 4 Geschossen und eine städtebauliche Dominante mit 10 Geschossen
- zur Thermometersiedlung und zu den Kleingärten bauliche Kante durch 6-geschossige Randbebauung, unterbrochen durch Grünzug und Durchbrüche mit Fußwegen an allen Rändern des Gebietes
- ein zweiseitig gefasster Stadtplatz orientiert sich zum S-Bahnhof

Nutzungsverteilung
- Stadtteilzentrum als südlich an den Stadtplatz grenzender Block
- In den großen Grünflächen innerhalb der Quartiere sind 2 - 3 Pavillons mit Bewirtschaftung angedacht.
- kein Ersatzstandort Gewerbe vorgesehen
- 3 Kitastandorte verteilt auf die Quartiere angrenzend zu den Grünzügen
- Kinder- und Jugendfreizeit als Gebäudeteil des neuen „Dreiseitpferdehofes“
- Grundschule südlich des Stadtteilzentrums nähe S-Bahnhof mit Schulsportfreifläche (gesamt rd. 18.000m²)
- keine gesonderte Sportfreifläche

Grün- und Freiflächen
- Übergänge und Verbund zur „Grünen Mitte“ über 3 Grünzüge
- Abgrenzung der Wohnquartiere zur „Grünen Mitte“ durch eine Natursteinmauer entlang der inneren Quartiersgrenzen, an diesen schlängelt sich als schmaler Puffer ein „Naturmauerpfad“ für Fuß- und Radwege
- Über den Rundweg werden Anknüpfungspunkte zu bestehenden Wegen in der „Grünen Mitte“ vorgesehen.
- Integration des „Reiterhofes“ im Gebiet
- geringere Grün- und Freifläche
- neben den Grünzäsuren verschiedene platzartige Grünflächen innerhalb und zwischen den Quartieren

Erschließung
- Ideen zur Verkehrsreduzierung: Lage am S-Bahnhof Busverbindung und attraktive Fahrradanbindung, Tempolimit
- Haupterschließung über Réamurstraße / Landweg und Osdorfer Straße, ggf. ertüchtigt
- 3 neue Sammelstraßen mit Tempolimit, innerhalb des südwestlichen Quartiers parallel zur Bahntrasse, innerhalb des nördlichen Quartiers parallel zur Réamurstraße / dem Landweg sowie innerhalb des östlichen Quartiers parallel zur Osdorfer Straße
- die Sammelstraßen trennen die äußere Blockrandbebauung von den innen liegenden Reihen- und Doppelhäusern
- 3 Anbindungspunkte: zur Réamurstraße, Landweg Höhe Sportfreifläche und südliches Ende der Osdorfer Straße
- innere Erschließung als feinmaschiges internes Erschließungsnetz aus Spielstraßen, bei den Geschosswohnungen Wohnwege
- Tiefgaragen unter Geschosswohnungsbauten und Stadtteilzentrum geplant, nicht dargestellt
- Stellplätze entlang der Spielstraßen und der Sammelstraßen innerhalb der Quartiere
- Rad- und Fußwege entlang und in der „Grünen Mitte“

Städtebauliches Konzept



Cramer Neumann Architekten

- Verlängerung der bestehenden Buslinie bis zum südlichen Ende der Osdorfer Straße über die neuen Sammelstraßen im östlichen und nördlichen Quartier, ggf. auch im westlichen Quartier mit der Schaffung eines Wendehammers

Nachhaltigkeit
- Natursteinmauer als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten

Anmerkung aus der Vorprüfung
- Inanspruchnahme von 39,9 ha als bebaubare Fläche
- Relativ große Erschließungsfläche durch feinmaschiges Netz
- keine gesonderte Sportfläche, dafür die Grundstücksfläche der Grundschule um 1.000 m² größer
- geringere Frei- und Grünfläche
- Die Wohnungszahl liegt im geforderten Bereich (mitte), knapp 600 Reihenhäuser / Doppelhaushälften (Reihenhäuser mit ca. 200 m² großen Grundstücken und 150 m² GF)

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- sehr gute lärmrobuste städtebauliche Strukturen (Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin mit zusätzlich in das Plangebiet hineinragenden Baukörpern an den Enden des südwestlichen Baufeldes an der Bahn sowie am südöstlichen Ende und am nordwestlichen Ende der Baufelder an der Osdorfer Straße)
- Abstand der Wohnnutzungen zu den Bahngleisen ist ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A) und für Außenwohnbereiche vor der Westseite
- Lage des geplanten Großspielfeldes (Abstand zur nächst gelegenen Wohnnutzung ca. 70 m, Schallabschirmung in Richtung Osten durch Baukörper der Schule)
- Lage der Kitas

Kritisch:
- Wohnnutzungen südlich des vorhandenen Spielfeldes, notwendig wäre hier ggf. eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, nach Norden orientierter Räume

Perspektivische Darstellung



Notizen

Grüntuch Ernst Architekten

Schwarzplan



	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	573.800	59%
Bebaubare Fächen	391.570	41%
Erschließungsflächen*	87.701	22%
lfd. m Straße	4.130	
Grünflächen	82.652	21%
Soziale Infrastruktur/Sport	40.388	10%
Baufläche	180.829	46%
Grundfläche	71.330	
Geschossfläche Wohnen gesamt	243.089	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	169.912	70%
Geschossflächen RH/DH	73.177	30%
GRZ (Baufläche)		0,3
GFZ (Baufläche)		1,4
GFZ (bebaubare Fläche)		0,6
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.325	1
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	1.827	79%
RH/DHH	498	21%
durchschnittliche GF/WE in RH und DH	147	
* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche		

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur
- halbkreisförmige Quartiere
- optische Verkürzung der Wohnzeilen durch deren Krümmung
- große Anzahl von Wohneinheiten mit direktem Grünbezug durch Rückstaffelung der Höhen und Krümmung der Wohnzeilen, Reihung von Reihenhausgruppen jeweils ca. 90 – 100 m Länge
- 5 selbständige Einzelquartiere mit jeweils mit Grünbereichen, Gartenwegen und Spielplätzen
- Abtreppung der Gebäudehöhen von außen nach innen zur „Grünen Mitte“ hin
- 4 – 6 geschossige Geschosswohnungsbauten (außen), 2 – 3-geschossige Reihenhäuser um „Grünen Mitte“
- zur Thermometersiedlung straßenbegleitende 6-geschossige Bebauung sowie Standort der sozialen Infrastruktur gegenüberliegend der Sportfläche in der Thermometersiedlung und
- Verbindung zwischen „Grüner Mitte“ und der Umgebung über Grünzäsuren
- zu den Kleingärten straßenbegleitende 4-geschossige Bebauung
- Stadtplatz mit offenem Übergang und Sichtbezug zur „Grünen Mitte“ (über eine Grünzäsur)

Nutzungsverteilung
- Versorgung / Zentrum am Stadtplatz
- kein Ersatzstandort Gewerbe vorgesehen
- gegenüberliegend zu dem bestehenden Sportplatz am Landweg gemeinsamer Standort von Grundschule, Sportfläche, einer Kita sowie Kinder- und Jugendfreizeit
- im Grünbereich der beiden südlichen Quartiere wird je ein Nachbarschaftstreff vorgeschlagen
- insgesamt 3 Kitastandorte, jeweils innerhalb eines Quartiers zum Stadtplatz, Innenhoflage, nur durch Fußweg erschlossen

Grün- und Freiflächen
- durch halbkreisförmige Wohnzeilen entstehen große Grünzäsuren zur „Grünen Mitte“
- Grünzüge zwischen den Quartieren zur „Grünen Mitte“
- Fuß- und Radweg entlang der äußeren Gebäudegrenze zur „Grünen Mitte“
- Grün- und Freiflächenanteil, wohnungs- und siedlungsnahes Grün in der Baufläche nachgewiesen

Erschließung
- Ideen zur Verkehrsreduzierung: Vermeidung von Durchgangsverkehr in den Quartieren
- Haupterschließung über die Réamurstraße / Landweg und Osdorfer Straße, diese sind in ihrem Profil erweitert, neue Erschließung parallel der Bahntrasse
- Jedes Quartier hat 1 – 2 halbringförmige Erschließungen parallel zur Bebauung
- Tiefgaragen für Geschosswohnungen an Dreiecksplätzen, nicht dargestellt
- Stellplätze auf Grundstück der Reihen- und Doppelhäuser sowie entlang der Spielstraßen als Senkrechtparker, nicht dargestellt
- Rad- und Fußwegeverbindungen über die Grünzüge gegeben sowie Fuß- und Radweg entlang der äußeren Bebauungsgrenze zur „Grünen Mitte“
- Verbesserung der Anbindung zum S-Bahnhof durch Verlängerung der Anbindung bis zum Stadtplatz

Anmerkung aus der Vorprüfung
- mit 46 % geringe Baufläche, (da alle geforderten Flächennachweise erbracht)
- vergleichsweise hohe Dichte
- geforderte Wohnungszahl erreicht (liegt im unteren Bereich)
- knapp 500 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Reihenhausgrundstücke 115 m²
- lange Reihung jeweils 90 – 100 m langer Reihenhauszeilen

Städtebauliches Konzept



Grüntuch Ernst Architekten

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- mit Einschränkungen (s. weiter unten unter „Kritisch"): teilweise Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin
- Abstand der Wohnnutzungen zu den Bahngleisen ist ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A)
- Lage des geplanten Großspielfeldes (Abstand zur nächst gelegenen Wohnnutzung mind. 60 m; Schallabschirmung in Richtung geplante Wohnnutzungen durch geplante Baukörper der sozialen Infrastruktur, Überlagerung mit Geräuschimmissionen des vorhandenen Großspielfeldes für die bestehenden Wohnnutzungen sehr wahrscheinlich unkritisch)
- vorgeschlagene Schallschutzbebauung (Dreispänner und Zweispänner) gewährleistet wahrscheinlich für eine bestimmte Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen jeder Wohnung eine leise Fassade nachts
- Lage der Kitas im westlichen Bereich

Kritisch:
- Wohnnutzungen im südwestlichen Eckbereich an der Bahn und Baukörperstellung an den Enden der Bögen (senkrecht bzw. schräg zur Bahn bzw. Osdorfer Straße)
- Lage der Kita-Freifläche an der Osdorfer Straße

Perspektivische Darstellung



Notizen

Hilmer & Sattler + Albrecht

Schwarzplan



	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	573.260	59%
Bebaubare Fächen	390.705	41%
Erschließungsflächen*	81.418	21%
lfd. m Straße	7.300	
Grünflächen	45.777	12%
Soziale Infrastruktur/Sport	22.500	6%
Baufläche	241.010	62%
Grundfläche	72.332	
Geschossfläche Wohnen gesamt	235.179	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	177.723	76%
Geschossflächen RH/DH	57.456	24%
GRZ (Baufläche)		0,3
GFZ (Baufläche)		0,9
GFZ (bebaubare Fläche)		0,6
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.298	1
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	1.911	83%
RH/DHH	387	17%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH	148	
* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche		

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur
Die Bebauungsstruktur orientiert sich an folgenden Anforderungen:

- am Naturschutz, aus dem sich unterschiedlich breite Zonen für die Bebauung ergeben
- verdichtete Formen an den äußeren Rändern aus Schallschutzgründen und zur Fassung der Thermometersiedlung
- niedrige Bebauung zur „Grünen Mitte“
- Durchlässigkeit und räumliche Verflechtung zur Teilhabe der Bewohner am Naturraum „Grüne Mitte“
- unterschiedliche Gebäude durch Block-, Zeilen- und Einzelmehrfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser

- bewusst keine deutlich getrennten Quartiere am westlichen und östlichen Rand, sondern Orientierung der Baustruktur entlang der Straßen/Erschließungslinien/-achsen
- Gliederung des nördlichen Bereichs durch einen Ost- West verlaufenden Park und diagonalen Grünzug
- außen verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau als Blockstruktur und Zeilenbebauung
- kleinteilige, niedrige Bebauung zur „Grünen Mitte“ in Form von Einzelmehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern und flachen Gebäuden für soziale Infrastruktur
- i.d.R. 4 – 6 Geschosse in Geschosswohnungsbauten außen, am Stadtplatz mit 6, bzw. 8 Geschossen und eine städtebauliche Dominante mit 10 Geschossen, 2-geschossige Reihen- und Doppelhäuser entlang der „Grünen Mitte“, an den südlichen Rändern auch 3 Geschosse
- Stadtplatz als „Landmark“ als Höhenbezug zu den Punkthochhäusern der Thermometersiedlung
- sonst zur Thermometersiedlung bauliche Kante durch 6-geschossige, verdichtete Bebauung unterbrochen durch den diagonalen Grünzug

- zu den Kleingärten bauliche Kante durch verdichtete Bebauung
- Stadtplatz als Knotenpunkt und verbindendes Element zwischen S-Bahnhof, Thermometersiedlung und neuer Bebauung
- der Platz als Versorgungszentrum und als Entrée des innen gelegenen Parkstreifens und angrenzender sozialer Infrastruktur

Nutzungsverteilung
- Versorgung / Zentrum am Stadtplatz
- Ersatzstandort Gewerbe alternativ im Süden an der Osdorfer Straße

- Soziales Infrastrukturband am Park und zur „Grünen Mitte“
- 3 Kitastandorte, einer davon im Parkband integriert
- Kinder- und Jugendfreizeit nicht dargestellt, ggf. in Grünzug neben Kinder- und Jugendspielflächen zu integrieren
- Grundschule mit Sporthalle und Sportfreifläche in Parkstreifen (Anbindung Schule über Stadtplatz oder durch den Grünstreifen)
- Sportfreifläche nicht im Gebiet geplant

Grün- und Freiflächen
- Anknüpfungspunkte für Wegeverbindungen und Vorschlag für einen Rundweg durch die „Grüne Mitte“
- Integration des „Reiterhofes“
- Verbindung zur Thermometersiedlung und zur „Grünen Mitte“ über einen diagonal kreuzenden Grünzug mit integrierten Kinder- und Jugendspielflächen
- Bebauung im Nordosten und Osten greift die vorhandene Zaunanlage zum Schutz des Naturraumes auf
- bewusste Trennung des quer liegenden Parkstreifens von der „Grünen Mitte“

Städtebauliches Konzept



Hilmer & Sattler + Albrecht

- Grünzäsuren vorhanden
- langgestreckter, 700 m langer Parkstreifen vom Stadtplatz ausgehend
- Anforderungen an Grün- und Freiflächen zu gering
- weitere kleine eingestreute Grünflächen

Erschließung
- Ideen zur Verkehrsreduzierung: Buserschließung, gute Anbindung des Fahrradnetzes an den S-Bahnhof, Trennung der Erschließung in östlichen und westlichen Bereich
- Réamurstraße und Landweg sind in ihrem Profil durch eine beidseitige Fahrradspur und einseitige Stellplätze entlang der neuen Bebauung erweitert, die Osdorfer Straße mit Fahrradwegen
- eine zweite Erschließung parallel im Gebiet, aber durch den nördlichen Grünzug unterbunden, und somit eine getrennte Erschießung des östlichen und westlichen Bereichs
- die Schule ist nur von Westen erschlossen
- Stellplätze entlang der Straßen und entlang der Bahntrasse, am Stadtplatz und jeweils auf den Grundstücken der Reihen- und Doppelhäuser
- Tiefgarage nur am Stadtplatz
- Fahrradwege entlang aller Hauptstraßen sowie durch das Wohnstraßennetz
- Durchwegung der „Grünen Mitte“ in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung
- Umgestaltung mit Bezug auf den Stadtplatz sowie Aufweitung des Zugangs
- großzügiger Fahrradstellbereich
- Verlängerung einer Buslinie in die neue westliche Erschließungsstraße

Nachhaltigkeit
- Regenversickerung in Randbereichen sowohl außen und innen sowie auf Parkstreifen
- ggf. Solarthermie Geschosswohnungsbau

Anmerkung aus der Vorprüfung
- große Baufläche, da weniger Grün- und Freiflächen und keine Sportfläche vorgesehen
- entsprechend geringe Dichte
- Wohnungszahl insgesamt erfüllt (unterer Bereich der Anforderungen), aber zu geringe Zahl an Reihen- und Doppelhäusern (Reihenhausgrundstücke ca. 190 m² und 150 m² Geschossfläche)
- Anforderungen an Grün- und Freiflächen nicht erfüllt
- keine Sportfläche

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- mit Einschränkungen (s. weiter unten unter „Kritisch“): Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin
- mit Einschränkungen (s. weiter unten unter „Kritisch“): Abstand der Wohnnutzungen zu den Bahngleisen erscheint ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A)
- Lage der Kitas

Kritisch:
- relativ „viele Lücken“ in der Bebauung entlang der Osdorfer Straße, dadurch gelangt der Schall von der Osdorfer Straße in das Innere des Plangebiets
- geplante Wohnnutzungen im südwestlichen Bereich relativ nah an der Bahn; keine optimale Ausnutzung der schallabschirmenden Wirkung der bahnseitig nächstgelegenen Baukörper für die weiter östlich gelegenen Baukörper (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser), ggf. ergeben sich z. T. keine oder nicht genügend lärmabgewandte Seiten mit Außenpegeln von nachts < 45 dB(A) für die geplanten Reihenhäuser
- Geschosswohnungsbau südlich des vorhandenen Großspielfeldes, notwendig wäre hier ggf. eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, nach Norden orientierter Räume
- sofern die im Norden vorgesehene Spielfläche auch eine Bolzplatznutzung einschließt, wird der Standort kritisch gesehen

Detailplan



Notizen

Lorenzen Architekten

Schwarzplan



Lorenzen Architekten mit
Atelier LOIDL

	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	560.442	58%
Bebaubare Fächen	404.772	42%
Erschließungsflächen*	56.980	14%
lfd. m Straße	5.660	
Grünflächen	78.558	19%
Soziale Infrastruktur/Sport	21.372	5%
Baufläche	247.862	61%
Grundfläche	87.235	
Geschossfläche Wohnen gesamt	286.411	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	184.806	65%
Geschossflächen RH/DH	101.605	35%
GRZ (Baufläche)		0,3
GFZ (Baufläche)		1,2
GFZ (bebaubare Fläche)		0,7
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.597	1
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	1.987	77%
RH/DHH	610	23%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH	167	
* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche		

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur

- Formulierung einer städtischen Kante zur „Grünen Mitte“
- Die Baumasse ist so organisiert, dass ein möglichst großer Teil der Wohnungen zur „Grünen Mitte“ orientiert ist.
- Thema Gartenstadt zwischen den Außen- und Innenrändern
- Inszenierung der „Grünen Mitte“ durch die innere Randbebauung
- signifikante Formgebung des Innenrandes durch einen großen Bogen

- 4 – 5 Quartiere, 3 davon sind ähnlich strukturiert: als von Geschosswohnungsbau umrahmte Gartenstädte
- höchste Bebauung zur „Grünen Mitte“ mit durchschnittlich 5 Geschossen, äußere Randbebauung mit 4 Geschossen
- innere Bebauung mit 2 – 3 Geschossen in Form von Reihen- und Doppelhäusern
- an den Zeilenenden der östlichen Bebauung punktuell 5 Geschosse zur „Grünen Mitte“
- zur Thermometersiedlung Baukante durch 4-geschossige Bebauung
- kein durchgehender Grünzug, Bezug zur „Grünen Mitte“ über Erschließungsstraßen
- zu den Kleingärten Baukante durch 4-geschossige Bebauung sowie Schulstandort und eine Kita
- Stadtplatz am S-Bahnhof, sehr groß dimensioniert (fast 1 ha)
- kein Bezug zwischen dem Stadtplatz und den Blöcken der „Mischnutzung“

Nutzungsverteilung

- Versorgung / Zentrum – Gebiet der Mischnutzung im Nordwesten in Form von 4 Blöcken
- soziale Infrastrukturflächen in der „Grünen Mitte“ nicht weiter definiert

- 3 Kitastandorte in der 5-geschossigen Blockstruktur zur „Grünen Mitte“ in die Bebauung integriert (Freifläche?) und 1 Standort im Gebiet der Mischnutzung zur „Grünen Mitte“, 1 an der Grundschule
- Kinder- und Jugendfreizeit nicht dargestellt
- Grundschule an der Osdorfer Straße mit Kitastandort, nur Schulsport mit Bezug zum „Sportwäldchen“ (dargestellter Standort mit 1,35 ha zu klein), Sportfreifläche nicht vorgesehen

Grün- und Freiflächen
- Inszenierung der „Grünen Mitte“ durch Stadtkante
- Pufferzone zwischen den Baufeldern und der „Grünen Mitte“ als intensiv genutzter Freiraum
- E-Bus-Führung und Erschließung entlang der Bebauung zur „Grünen Mitte“
- Flächenanforderung an Grün – und Freiflächen erfüllt

Erschließung
- Ideen zur Verkehrsreduzierung: E-Bus-Konzept mit hoher Taktfrequenz, die als Schleife um das gesamte Gebiet geführt wird
- Haupterschließung über Réamurstraße / Landweg und Osdorfer Straße sowie über zahlreiche Stichstraßen zu den Hauptstraßen auch an der Osdorfer Straße
- Die Trasse der E-Buslinie ist auch als Erschließungsstraße erforderlich.
- weitere Wohnwege erforderlich, aber nicht dargestellt
- zum ruhenden Verkehr keine Aussagen
- Freiflächenband soll Rad- und Fußwegeverbindungen enthalten, nicht dargestellt
- Anbindung S-Bahnhof über E-Bus-Konzept

Städtebauliches Konzept



Lorenzen Architekten

Anmerkung aus der Vorprüfung
- höhere Inanspruchnahme der „bebaubaren Fläche", aber inkl. der Grün- und Freiflächen, die in die „Grüne Mitte" hineinragen und gleichzeitig die Flächenanforderungen an die Grün- und Freiflächen erfüllen.
- somit im Vergleich größere Anteil an Baufläche
- Allerdings ist der Erschließungsanteil zu gering; er würde sich durch die erforderlichen, aber nicht dargestellten, Wohnwege noch deutlich erhöhen
- die Sportfläche ist nicht eingeplant
- geforderte Wohnungszahl erfüllt, Reihenhäuser haben eine durchschnittliche Größe von 167 m²

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- mit Einschränkungen (s. weiter unten unter „Kritisch"): weitgehende Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin
- mit Einschränkungen (s. weiter unten unter „Kritisch"): Abstand der Wohnnutzungen zu den Bahngleisen erscheint ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A)

Kritisch:
- Abstand der Wohnnutzungen im südwestlichen Bereich des Plangebiets zum östlichsten Gleis nur ca. 20 m: Überschreitungen des nachts kritischen Außenpegels von 60 dB(A) sind zu erwarten
- Wohnnutzungen im südwestlichen Bereich relativ nah an der Bahn; keine optimale Ausnutzung der Abschirmung durch bahnseitig nächstgelegene Baukörper für die weiter östlich gelegenen Baukörper, ggf. ergeben sich z. T. keine oder nicht genügend lärmabgewandte Seiten mit Außenpegeln von nachts < 45 dB(A) für die geplanten Reihenhäuser
- Wohnnutzungen südlich des vorhandenen Großspielfeldes, notwendig wäre hier ggf. eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, nach Norden orientierter Räume
- Lage der Freiflächen für Schule und Kita unmittelbar an der Osdorfer Straße
- Mindestabstände zwischen Wohnnutzungen und geplanten Freizeitsportanlagen im „Sportwäldchen"

Notizen

nps tchoban voss

Schwarzplan



nps tchoban voss mit
Hager Partner AG

	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	567.436	59%
Bebaubare Fächen	397.775	41%
Erschließungsflächen*	77.469	19%
lfd. m Straße	6.100	
Grünflächen	86.296	22%
Soziale Infrastruktur/Sport	38.376	10%
Baufläche	195.634	49%
Grundfläche	81.928	
Geschossfläche Wohnen gesamt	279.824	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	196.931	70%
Geschossflächen RH/DH	82.893	30%
GRZ (Baufläche)		0,4
GFZ (Baufläche)		1,4
GFZ (bebaubare Fläche)		0,7
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.707	1
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	2.118	78%
RH/DHH	589	22%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH	140	
* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche		

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur
Nachbarschaften im Quartier

- 5 Quartiere mit nacheinander aufgereihten Nachbarschaften, die jeweils in leicht wechselnden Rhythmus gedreht sind
- Reihenhäuser sind in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet und in kleineren Gruppen kombinierbar
- Höhenstaffelung von der „Grünen Mitte“ mit 2 Geschossen zum Rand hin
- gegenüber der Thermometersiedlung mit 6 Geschossen am höchsten, an den östlichen und westlichen Rändern 5 Geschosse, die Reihenhäuser sind 2-geschossig
- Das leichte Verdrehen der Quartiere soll eine Reaktion auf die städtebaulichen Strukturen der Thermometersiedlung darstellen und die Stadtkante zur Kleingartenanlage auflockern.
- über 100 m lange Blöcke entlang der Bahntrasse und zur Osdorfer Straße
- Größere und kleiner Grünzäsuren bieten visuelle und räumliche Bezüge.
- Stadtplatz am S-Bahnhof, quartiersbezogen, in Verlängerung des S-Bahnhofs zu erreichen, 4-seitig durch 5- und 6-Geschosser gefasst

Nutzungsverteilung
- Versorgung / Zentrum am Stadtplatz
- Ersatzstandort Gewerbe nicht dargestellt
- 3 Kitastandorte: im Südwesten am Sportplatz, am Rand des Gebietes und im Nordosten
- Kinder- und Jugendfreizeit am S-Bahnhof im Gebäude integriert
- Grundschule in der Nähe des S-Bahnhofs an der Bahntrasse, in Verbindung mit dem Sportstandort

Grün- und Freiflächen
- Grünachsen unterschiedlicher Größe vermitteln zwischen der Bebauung und der „Grünen Mitte“
- Zonierung zur „Grünen Mitte“, Puffer zwischen Bebauung und der „Grünen Mitte“ mit einem Parkboulevard und einer inneren Schutzzone, mit untergeordneten Wegeverbindungen, Bereich mit Leerpfaden und Bestandswegen/Aussichtspunkt
- entlang der Bahntrasse entsteht eine weitere Grünverbindung
- Anforderungen an Grün - und Freiflächen durch öffentliche Grünzäsuren bzw. Grünachsen und Pufferzone erreicht, teilweise auch mit eher halböffentlichen Bereichen

Erschließung
- Ideen zur Verkehrsreduzierung: Busanbindung P+R Zone am S-Bahnhof (Vorplatz)
- Schaffung eines attraktiven Wegenetzes für die täglichen Wege durch den Parkboulevard und die Parkpromenade
- Haupterschließung über die bestehenden Straßen mit einem weiteren, parallelen, zentralen Parkboulevard
- Bei der inneren Erschließung sind die Wohnstraßen auf ein minimales Profil (5 m) reduziert.
- Doppel- und Reihenhäuser sind z.T. zweiseitig durch Wohnwege und Straßen erschlossen.
- Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau, Tiefgaragenzufahrten in den halböffentlichen Grünachsen
- für die Reihen- und Doppelhäuser Sammelstellplätze an den übergeordneten Straßenrändern
- Rad- und Fußwegeverbindungen über den zentral verlaufenden Parkboulevard sowie Verbindungen auch über die innere Parkpromenade

Nachhaltigkeit
- Südausrichtung der Doppel- und Reihenhäuser zur Optimierung solarer Energiegewinnung
- Fernwärme, aber auch Geothermie oder Luftwärmepumpen denkbar

Städtebauliches Konzept



nps tchoban voss

Anmerkung aus der Vorprüfung
- gefordertes Flächenprogramm erfüllt, dadurch ein vergleichsweise geringer Bauflächenanteil
- Die Nord-Südausrichtung der Reihen- und Doppelhäuser bedingt durch erforderliche Wohnwege eine zweiseitige Erschließung.
- 100 m lange Blockränder
- geforderte Anzahl an Wohnungen erreicht (Reihenhausgrundstücke 150 m²)

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- mit Einschränkungen (s. weiter unten unter „Kritisch"): weitgehende Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin
- Abstand der Wohnnutzungen zu den Bahngleisen ist ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A)
- leichte Schrägstellung der südlich des vorhandenen Großspielfeldes geplanten Wohngebäude, dadurch Eigenabschirmung des Baukörpers für die zur Grünfuge ausgerichteten Fassaden
- Lage der Kita-Freiflächen in den Quartieren A3 und E
- (bedingt positiv): Lage der geplanten Sportfläche; zwar prinzipiell günstiger Standort, jedoch Abstand zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen < 50 m, notwendig wäre hier ggf. eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, zur Sportanlage orientierter Räume in einem bestimmten Abstand zum Spielfeldrand

Kritisch:
- geplante Wohnnutzungen im südwestlichen Bereich aus Lärmschutzsicht ungünstig angeordnet, wahrscheinlich ergeben sich für einige der geplanten Reihenhäuser keine bzw. nicht genügend lärmabgewandte Seiten mit Außenpegeln von nachts < 45 dB(A); außerdem Pegelerhöhung durch zusätzliche Reflexionen an den fünfgeschossigen Gebäuden in Richtung der Reihenhäuser
- Lage der Kita-Freifläche im Quartier A5; Lage der Freifläche der Grundschule
- Mindestabstände zwischen Wohnnutzungen und geplanten Spiel- und Sportfeldern

Perspektivische Darstellung



Notizen

03 Architekten

Schwarzplan



03 Architekten mit
Topotek 1

	in m²	in %
Fläche „Grüne Mitte“	630.926	65%
Bebaubare Fächen	334.308	35%
Erschließungsflächen*	38.706	12%
lfd. m Straße	2.642	
Grünflächen	43.361	13%
Soziale Infrastruktur/Sport	36.308	11%
Baufläche	215.933	65%
Grundfläche	72.370	
Geschossfläche Wohnen gesamt	229.845	
Geschossfläche Geschosswohnungsbau	192.571	84%
Geschossflächen RH/DH	37.274	16%
GRZ (Baufläche)		0,3
GFZ (Baufläche)		1,2
GFZ (bebaubare Fläche)		0,7
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.174	1
Geschosswohnungen (GF 93 m²/WE)	2.072	88%
RH/DHH	274	12%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH	136	
* nicht vergleichbar - hat Einfluss auf die Baufläche		

Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur
„Sternenhaufen / Lichterfelde Süd - Stellar Cluster“

- Konzentration der Bebauung auf den nördlichen Bereich an der Réaumurstraße und dem S- Bahnhof
- Gruppierung von polygenen Baufeldern um einen Quartierpark „Common Greens“

- 3 Quartiere mit gemischten Strukturen / flexibel für unterschiedliche Wohnangebote
- Geschosswohnungsbau außen / innen zur „Grünen Mitte“ aufgelockerte Baustrukturen von „Höfen, Gärten und Kleinbauten“
- Die Blöcke stellen eine Collage verschiedener Bautypologien dar.
- 5-Geschosser außen / 3- und 2- Geschosser zur „Grünen Mitte“
- zur Thermometersiedlung aufgelockerte geöffnete Stadtkante / Wechsel von 5-Geschossern und zurückgesetzten 3-Geschossern, allerdings ca. 100 m lange Blockränder
- zu den Kleingärten nur im nördlichen Teil 5-Geschosser, im südlichen Bereich der Osdorfer Straße Sportfläche
- zur „Grünen Mitte“ geöffnete Struktur für „Stadtvillen, Einzelhäuser, Zeilen oder kleinen Blöcken“ (exemplarisch dargestellt)
- Stadtplatz als Entree, zweiseitig durch 5-Geschosser gefasst / überwiegend zum 1. Quartier orientiert
- zwischen den 5-Geschossern teilweise zu geringe Abstände

Nutzungsverteilung
- Versorgung / Zentrum am S-Bahnhof

- weiterer Gewerbestandort als Dienstleistungsstandort südlich des Versorgungszentrums (nicht als Ersatzstandort für das bestehende Gewerbe geeignet)
- pro Quartier ein Kitastandort, jeweils an der Réamurstraße als integrierte Standorte (Freiflächen?)
- Kinder- und Jugendfreizeit ebenfalls als integrierter Standort (Freifläche?)
- Grundschule im südwestlichen Teil an der Bahntrasse, alternativ im Südosten in Verbindung mit einer Sportfreifläche an der Osdorfer Straße

Grün- und Freiflächen
- die „Grüne Mitte" bleibt weitgehend unberührt, dafür Freizeitangebote in den Quartieren, „Common Greens"
- Gestaltung einer „Promenade" am südlichen Rand des Gebietes, die Promenade ist auch für die Erschließung erforderlich
- beschränkte Zugänglichkeit über wenige Bestandswege möglich
- in der „Grünen Mitte" sind punktuell Aussichtspunkte, Hundeauslaufflächen sowie Flächen für Freizeit und Sport
- keine Grünzäsuren nach Norden und Westen
- Quartiersplätze „Common Greens" und kleine Entréeplätze in Verbindung mit einer Wohnumfeldverbesserung der Thermometersiedung

Erschließung
- Réaumurstraße und südlich am Rand der „Grünen Mitte"
- Erschließungsnetz, die als Wege dargestellten Flächen sind für die Erschließung erforderlich
- keine Angabe zum ruhenden Verkehr
- Rad- und Fußwegeverbindungen: Aufnahme des Wegenetzes in der „Grünen Mitte" / „Parkpromenade"

Städtebauliches Konzept



03 Architekten

Nachhaltigkeit
- Regenentwässerung in die Quartiersparks

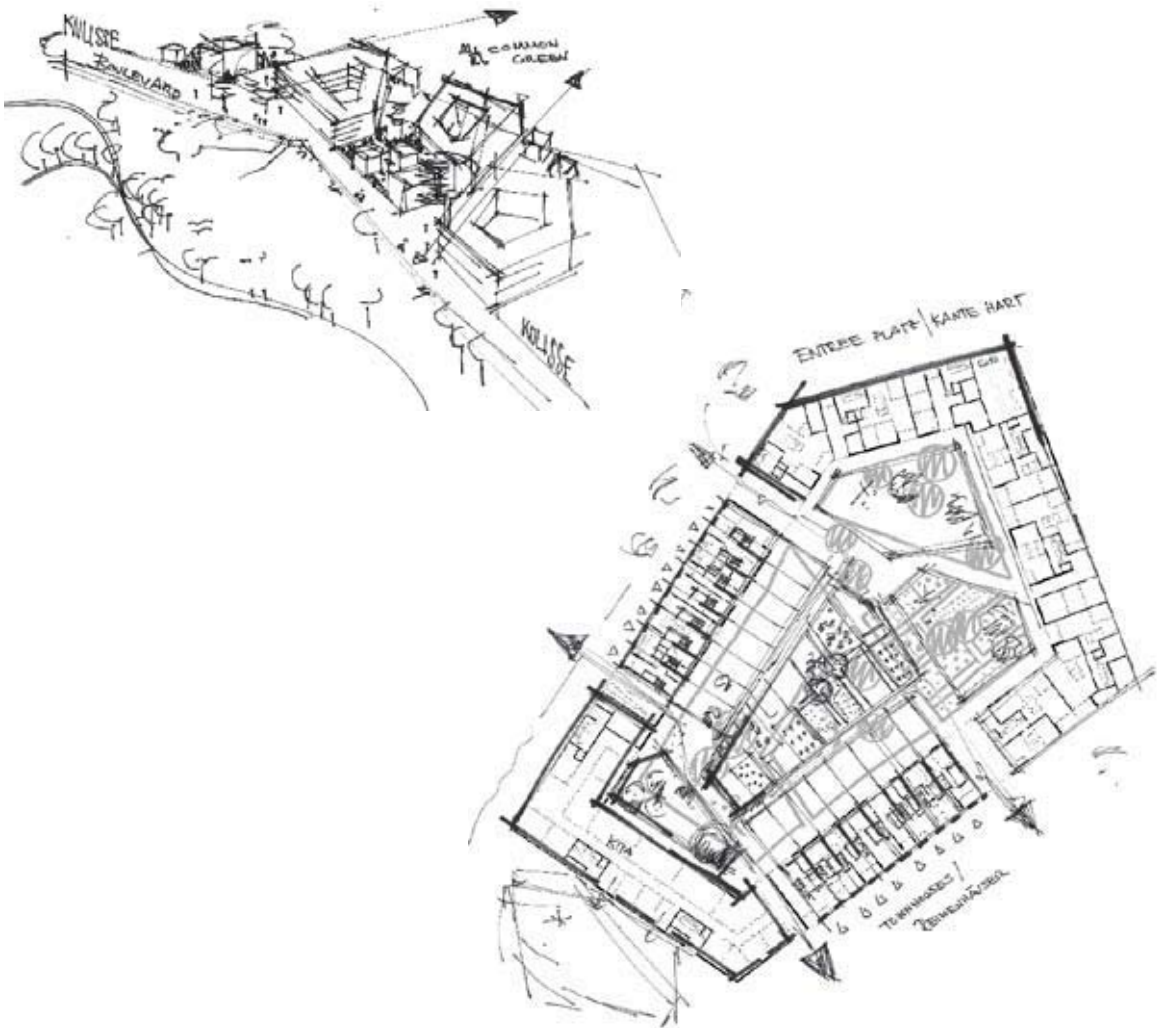
Anmerkung aus der Vorprüfung
- geringste Flächeninanspruchnahme für die bebaubare Fläche und gleichzeitig höchster Bauflächenanteil
- allerdings zu geringe Grün- und Freiflächen und
- ein geringer (dargestellter) Erschließungsanteil, der sich bei weiterer Durcharbeitung erhöhen wird
- keine Grünzäsuren
- Schulstandort mit 2,1 ha überdimensioniert, aber nicht groß genug für einen mit Vereinssport kombinierten Standort
- keine Freiflächen für die Kita dargestellt, voraussichtlich innerhalb der Blöcke
- Aufgrund des Abstraktionsgrades konnten die Geschossflächen nicht geprüft werden bzw. hätten ein verfälschtes Bild abgegeben
- die angegebene Wohnungszahl ist zu gering, vor allem geringe Zahl von Reihen- und Doppelhäusern

Stellungnahme schalltechnische Beurteilung, ALB

Positiv:
- weitgehende Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin, hier sogar als geschlossene Blöcke geplant
- Abstand der Wohnnutzungen zu den Bahngleisen ist ausreichend für Außenpegel nachts < 60 dB(A)
- Planung von Kita und Jugendtreff unmittelbar gegenüber dem vorhandenen Großspielfeld: in den kritischen Beurteilungszeiträumen samstag- und sonntagmittags keine Nutzung bzw. keine sensible Nutzung
- Lage der Schulfreiflächen innerhalb geschlossener Blöcke für beide Schulstandorte
- Lage der Kitafreiflächen innerhalb geschlossener Blöcke für alle Kitas
- Lage der Schulsportfläche und der Vereinssportfläche

Kritisch:
- zum vorhandenen Großspielfeld nächstgelegene Wohnnutzungen < 70 m, notwendig wäre hier ggf. eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, zur Sportanlage orientierter Räume in einem bestimmten Abstand zum Spielfeldrand

Konzeptskizzen



Notizen

Quervergleich der Arbeiten

Städtebauliche und Freiraumplanerische Struktur

Die Auseinandersetzung mit dem Naturschutz, der erforderliche Lärmschutz und die Umsetzung des Programms hat bei den meisten Arbeiten zu einer mehr oder weniger geschlossenen mehrgeschossigen Gebäudestruktur am Rand und einer Abstaffelung der Gebäude zur „Grünen Mitte“ mit Reihen- und Doppelhäusern geführt.

Eine Arbeit (Lorenzen) schlägt dagegen vor, den Rand zur „Grünen Mitte“ durch Geschossbauten zu formulieren.

Bei Casanova + Hernandez wird eher eine urbane gemischte Struktur vorgeschlagen, die nur wenige Reihen- und Doppelhäuser bietet. Auch 03 Architekten schlagen eine Durchmischung von verschiedenen Bautypologien in den Blöcken vor.

Die meisten Arbeiten bilden Quartiere heraus, die entweder deutlich durch große Grünzäsuren voneinander abgesetzt sind, wie bei Grüntuch Ernst, Cramer Neumann auch Christoph Kohl oder durch eine kleinteiligere Grünvernetzung wie bei nps tchoban voss, Casanova + Hernandez.

03 Architekten verzichten auf Grünzensuren und Gruppieren die Quartiere um Quartierparks.

HSA gliedern ihr Gebiet nur im nördlichen Teil, ebenfalls durch einen großen Quartierpark, Lorenzen durch die Rahmen der Geschossbauten der ansonsten großflächigen Struktur.

Während die meisten Arbeiten die einzelnen Quartiere jeweils ähnlich strukturieren, haben die Quartiere bei Christoph Kohl jeweils ganz unterschiedliche Charaktere und versuchen jeweils einen örtlichen Bezug herzustellen. Auch bei HSA unterscheiden sich die Quartiere, allerdings weniger ausgeprägt.

Zur Thermometersiedlung bildet der überwiegende Teil der Arbeiten eine Gebäudekante an, die durch Grünzäsuren geöffnet ist. Christoph Kohl macht als Einziger Vorschläge zur baulichen, räumlichen und nutzungsstrukturellen Verzahnung. 03 Architekten lockern die Kante durch zurückgesetzte niedrigere Gebäude und Entréepark auf.

Während die Hälfte der Arbeiten maximal 5 – 6 Geschosse aufweist, schlagen Cramer Neumann, HSA und Christoph Kohl am Stadtplatz auch städtebauliche Dominanten vor. Casanova + Hernandez betonen verschiedene Quartiere durch höhere Gebäude.

Ein Stadtplatz wird von allen Arbeiten entweder direkt zum S-Bahnhof orientiert oder in das Gebiet hineingezogen, angeboten. Bei Christoph Kohl bildet der S-Bahnhof und Stadtplatz am stärksten auch den Ausgangspunkt für die Baumassenverteilung.

Im Übergang zur „Grünen Mitte“ werden unterschiedliche Lösungen angeboten, von dem Hineinziehen der Natur durch Grünzäsuren bei Cramer Neumann, der Inseln in der Natur wie bei Grüntuch Ernst oder der städtischen Abgrenzung wie bei Lorenzen oder ansonsten als Siedlungskanten. Casanova + Hernandez und nps tchoban voss bilden eine Pufferzone aus. Lorenzen und Christoph Kohl schlagen auch Freiräume / Aktionsraume vor, die zur „Grünen Mitte“ orientiert sind. HSA und 03 Architekten trennen bewusst die Frei- und Grünflächen für die Quartiere von der „Grünen Mitte“.

Wegeverbindungen oder eine Promenade am inneren Rand werden von den meisten Arbeiten vorgeschlagen. Bei Lorenzen und 03 Architekten ist diese auch als Erschließung notwendig.

Nutzungskonzept

Alle Arbeiten schlagen das Versorgungszentrum am S-Bahnhof vor.

Für den Schulstandort und die Sportfreifläche werden unterschiedliche Lösungen angeboten.

Drei Arbeiten planen die Schule mit Schulsport (eine auch mit Vereinsport an der Bahnstrasse in der Nähe des S-Bahnhofs (Cramer Neumann, nps tchoban voss und 03 Architekten)

Christoph Kohl, Casanova + Hernandez und HSA legen die Schule und den Vereinssport (HSA ohne) in den Norden, so dass ein Bezug zur Thermometersiedlung und zur „Grünen Mitte“ hergestellt wird. Grüntuch Ernst bildet zusammen mit dem bestehenden Sport einen großen Infrastrukturstandort.

Lorenzen sieht die Grundschule an der Osdorfer Straße vor. 03 Architekten planen den Sportplatz im Süden an der Osdorfer Straße, abgerückt von der Bebauung, ggf. auch von der Schule als Alternativstandort abgeschirmt.

Hinweis zu den quantitativen Aspekten

siehe dazu die tabellarische Übersicht mit folgender Anmerkung am Ende des Berichts:

Fast alle Arbeiten wurden anhand der digitalen Unterlagen neu berechnet, da doch Abweichungen zu den Angaben festgestellt wurden. Auch wenn die Zahlen zu den Flächen eine Genauigkeit suggerieren, können diese nur als grober Anhalt gewertet werden und Tendenzen aufzeigen. Vor allem hinsichtlich der Erschließungsflächen ist keine Vergleichbarkeit gegeben, was sich auf die Baufläche auswirkt. Hierzu können lediglich Aussagen zur Tendenz bei den einzelnen Arbeiten gemacht werden. Auch haben nicht alle Arbeiten das Programm zu Grün- und Freiflächen und zum Vereinsport berücksichtigt.

Für die Reihen- und Doppelhäuser hat sich gezeigt, dass eine einfache Umrechnung der Geschossfläche, wie im Formblatt vorgegeben, nicht ausreicht, um ein realistisches vergleichbares Bild zu zeigen. Die Reihen- und Doppelhäuser wurden gezählt und im Umkehrschluss die durchschnittliche Größe ermittelt. So ergibt sich hier auch ein etwas anderes Bild als auf den Formblättern der Architekten dargestellt.

Im Folgenden sind Quervergleiche als Skizzen dargestellt:

Schwarzplan
Überlagerung Wertigkeit der Biotope anhand Artvorkommen (Gesamtaggregation)
Nutzungskonzept
Erschließungsstruktur
Flächenverhältnisse und
Tabelle Flächenbilanzen und städtebauliche Kenndaten.

Schwarzplan

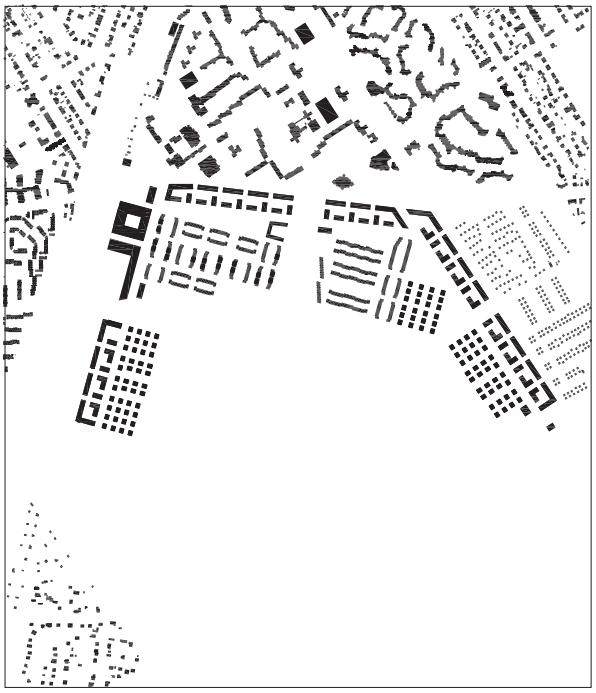
01 casanova + hernandez architects



02 Christoph Kohl Architekten



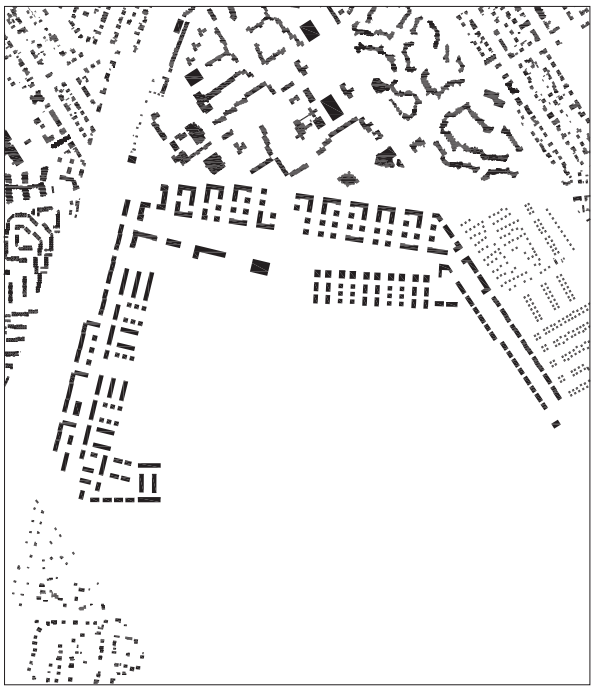
03 Cramer Neumann Architekten



04 Grüntuch Ernst Architekten



05 Hilmer & Sattler + Albrecht



06 Lorenzen Architekten



07 nps tchoban voss

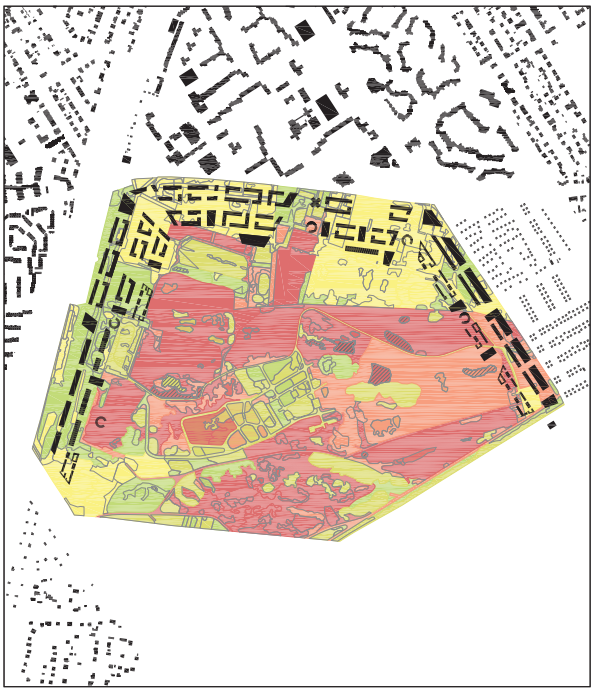


08 03 Architekten

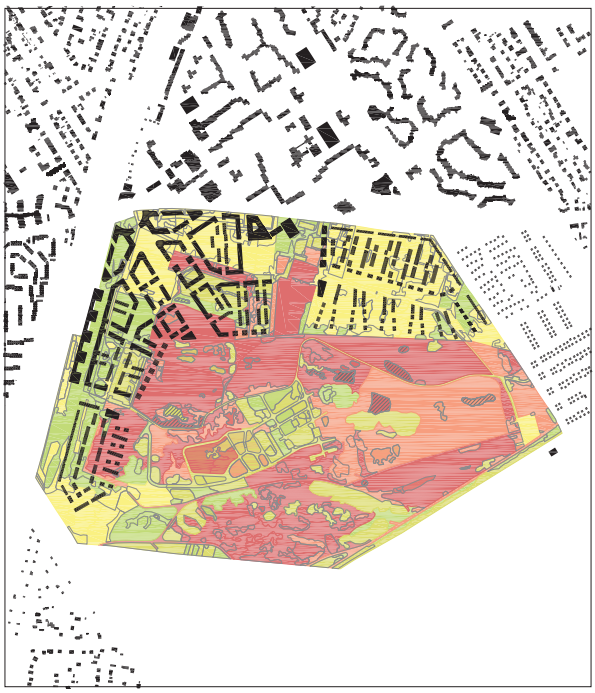


Wertigkeit der Biotope anhand Artvorkommen (Gesamtaggregation)

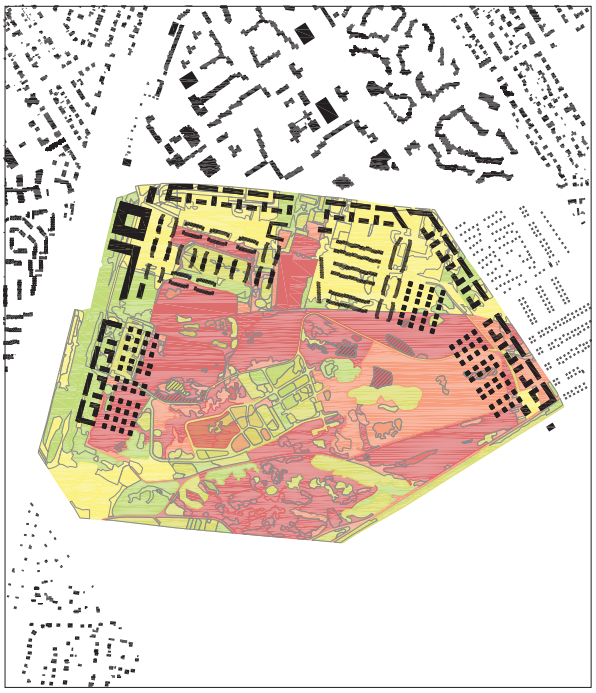
01 casanova + hernandez architects



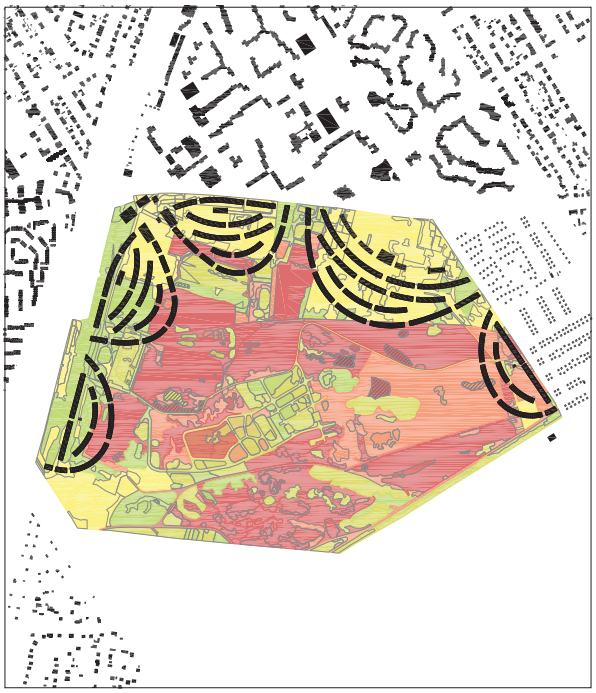
02 Christoph Kohl Architekten



03 Cramer Neumann Architekten



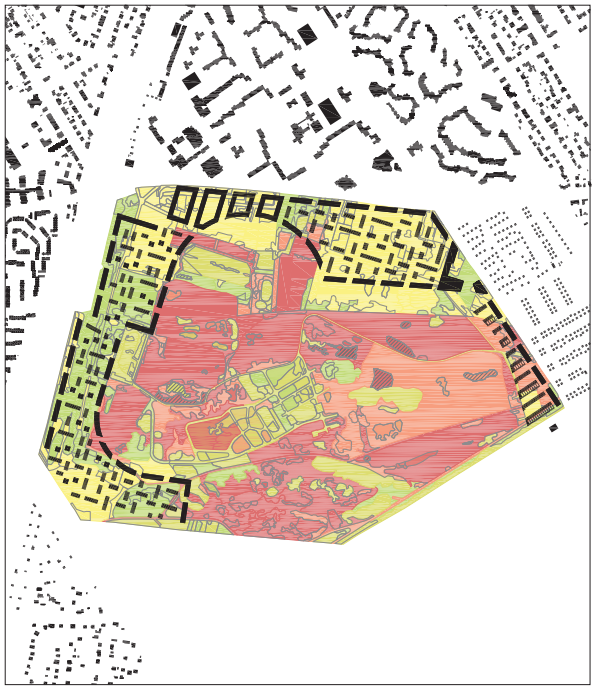
04 Grüntuch Ernst Architekten



05 Hilmer & Sattler + Albrecht



06 Lorenzen Architekten



07 nps tchoban voss



08 03 Architekten



Nutzungskonzept

01 casanova + hernandez architects



02 Christoph Kohl Architekten



03 Cramer Neumann Architekten



04 Grüntuch Ernst Architekten



Soziale Infrastruktur
Einzelhandel/ zentrale Einrichtung
Gewerbe
Sportfreifläche
Schulsportfreifläche

05 Hilmer & Sattler + Albrecht



06 Lorenzen Architekten



07 nps tchoban voss



08 03 Architekten



Soziale Infrastruktur

Einzelhandel/ zentrale Einrichtung

Gewerbe

Sportfreifläche

Schulsportfreifläche

Erschließungsstruktur

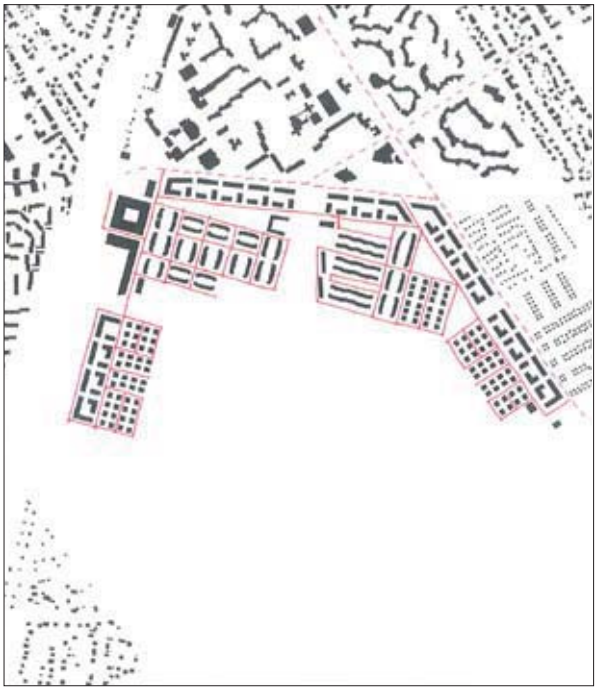
01 casanova + hernandez architects



02 Christoph Kohl Architekten



03 Cramer Neumann Architekten



04 Grüntuch Ernst Architekten



05 Hilmer & Sattler + Albrecht



06 Lorenzen Architekten



07 nps tchoban voss

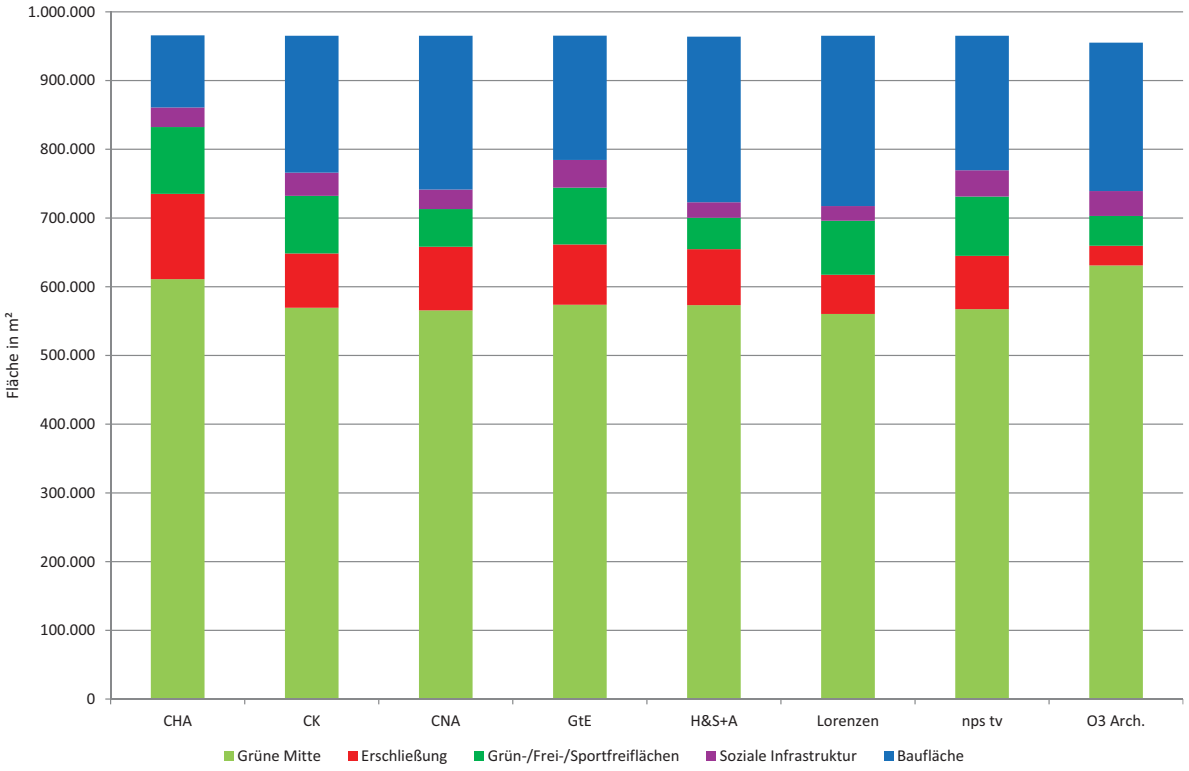


08 03 Architekten

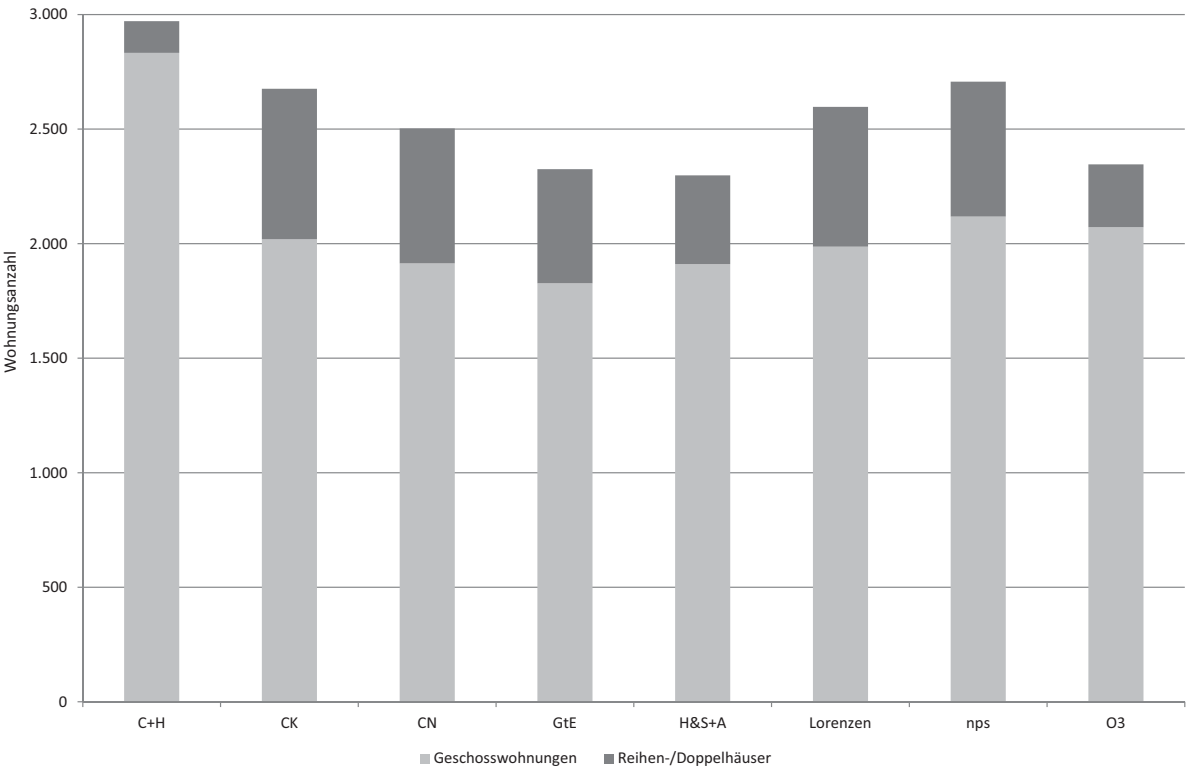


Flächenverhältnisse

Nutzung der Gesamtfläche



Flächenverhältnisse von Geschosswohnungen und Reihen-/Doppelhäusern



Abkürzung	Teilnehmer
C+H	casanova + hernandez architects
CK	Christoph Kohl Architekten
CN	Cramer Neumann Architekten
GtE	Grüntuch Ernst Architekten
H&S+A	Hilmer & Sattler + Albrecht
Lorenzen	Lorenzen Architekten
nps	nps tchoban voss
03	03 Architekten

Flächenbilanz und städtebauliche Kenndaten

CASANOVA + HERNANDEZ

Flächenbilanz und städtebauliche Kenndaten	Vorgabe	absolut		Anteile
			Summen	
1. Flächen				
Fläche gesamt in m²	965.212		965.863	100%
Fläche "Grüne Mitte"	ca. 57 ha	611.097		63%
Bebaubare Fächen	ca. 39 ha	354.766		37%
1.1. Bebaubare Fläche im Einzelnen			354.766	100%
Erschließungsflächen		124.139		35%
lfd. m Straße		4.460		
Straßenprofil		13-26		
wohnungs-/ siedlungsnahe Grünflächen	33,9 ha - 82,5 ha	97.144		27%
Soziale Infrastruktur, Sport	ca. 39.450 m²	28.568		8%
Baufläche		104.915		30%
2. Städtebauliche Kenndaten				
2.1 Städtebauliche Dichte				
Baufläche		104.915		
Grundfläche		64.785		
Geschosse (Anzahl)		I-XII		
Geschossfläche gesamt (GF)		303.545		
GRZ (Baufläche)				0,6
GFZ (Baufläche)				2,8
GFZ (bebaubare Fläche)				0,7
2.2 Geschossfläche nach Nutzung				
Geschossfläche gesamt			303.545	100%
sonstige gewerbliche Nutzungen	5.300 - 5.800 m²	9.047		3%
Einzelhandel (EH)		11.349		4%
Wohnen		283.149		93%
2.3 Geschossfläche Wohnen nach Gebäudearten				
Wohnen			283.149	100%
Geschosswohnungbau	154.000 - 189.000	263.485		93%
Reihenhäuser	74.800 - 91.800	15.984		6%
Doppelhäuser		3.680		1%
2.4 Wohneinheiten/Gebäude				
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.200 - 2.700 m²		2.971	100%
Geschosswohnungen (WF 93 m² / WE)	75%	2.833		95%
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	25%	138		5%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH		142		
Gebäudetiefe in m		14/20		

nicht prüfbare/berechenbare Werte/Besonderheiten

3. Allgemeine Erkenntnisse		
3.1 Grundstücksgröße abweichend		ja
3.2 Soziale Infrastruktur		
Vorgabe Schulstandort berücksichtigt		nein, 2 Schulen (7527 m² insg.)
Vorgabe Sportfreifläche berücksichtigt		ja
Kita in Wohn GF		nein
3.3 altern. Gewerbestandort berücksichtigt		ja
4. Anmerkungen		aufgrund der individ. Grundrisse nicht prüfbar

CHRISTOPH KOHL ARCHITEKTEN				CRAMER NEUMANN ARCHITEKTEN				GRÜNTUCH-ERNST ARCHITEKTEN		
absolut		Anteile		absolut		Anteile		absolut		Anteile
Summen				Summen				Summen		
	965.212	100%			965.259	100%			965.370	100%
569.479		59%		565.714		59%		573.800		59%
395.733		41%		399.545		41%		391.570		41%
	395.733	100%			399.545	100%			391.570	100%
78.926		20%		92.528		23%		87.701		22%
6.700				14.800				4.130		
13-19				3-17,5				14-20		
83.927		21%		54.768		14%		82.652		21%
33.709		9%		28.355		7%		40.388		10%
199.171		50%		223.895		56%		180.829		46%
199.171				223.895				180.829		
83.079				77.621				71.330		
II-VII				I-X				I - VI		
290.129				275.409				253.567		
		0,4				0,3				0,3
		1,4				1,2				1,4
		0,7				0,7				0,6
	290.129	100%			275.409	100%			253.567	100%
4.850		2%		0		0%		5.800		2%
6.598		2%		7.925		3%		4.678		2%
278.681		96%		267.484		97%		243.089		96%
	278.681	100%			267.484	100%			243.089	100%
187.735		67%		177.979		67%		169.912		70%
79.370		28%		58.905		22%		73.177		30%
11.576		4%		30.600		11%		0		0%
	2.676	100%			2.500	100%			2.325	100%
2.019		75%		1.914		77%		1.827		79%
657		25%		586		23%		498		21%
138				153				147		
12				13				12		

nein	nein	ja
Standort mit Sport zusammen-gefasst, insg. ca. 27.000 m² nein ja (teilweise außerhalb Fläche)	ja nein nein	ja ja nein
GF Wohnen weicht leicht ab, da keine Geschosszahl durchgehend vorgegeben	GF EH inkl. Gemeindehaus	GE nicht prüfbar Doppelhäuser nicht berechbar

Flächenbilanz und städtebauliche Kenndaten

HILMER & SATTLER + ALBRECHT

Flächenbilanz und städtebauliche Kenndaten	Vorgabe	absolut		Anteile
			Summen	
1. Flächen				
Fläche gesamt in m²	965.212		963.965	100%
Fläche "Grüne Mitte"	ca. 57 ha	573.260		59%
Bebaubare Fächen	ca. 39 ha	390.705		41%
1.1. Bebaubare Fläche im Einzelnen			390.705	100%
Erschließungsflächen		81.418		21%
lfd. m Straße		7.300		
Straßenprofil		13,5-19		
wohnungs-/ siedlungsnahe Grünflächen	33,9 ha - 82,5 ha	45.777		12%
Soziale Infrastruktur, Sport	ca. 39.450 m²	22.500		6%
Baufläche		241.010		62%
2. Städtebauliche Kenndaten				
2.1 Städtebauliche Dichte				
Baufläche		241.010		
Grundfläche		72.332		
Geschosse (Anzahl)		II-X		
Geschossfläche gesamt (GF)		240.675		
GRZ (Baufläche)				0,3
GFZ (Baufläche)				0,9
GFZ (bebaubare Fläche)				0,6
2.2 Geschossfläche nach Nutzung				
Geschossfläche gesamt			240.675	100%
sonstige gewerbliche Nutzungen	5.300 - 5.800 m²	2.748		1%
Einzelhandel (EH)		2.748		1%
Wohnen		235.179		98%
2.3 Geschossfläche Wohnen nach Gebäudearten				
Wohnen			235.179	100%
Geschosswohnungbau	154.000 - 189.000	177.723		76%
Reihenhäuser	74.800 - 91.800	49.680		21%
Doppelhäuser		7.776		3%
2.4 Wohneinheiten/Gebäude				
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.200 - 2.700 m²		2.298	100%
Geschosswohnungen (WF 93 m² / WE)	75%	1.911		83%
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	25%	387		17%
durchschnittliche GF/WE in RH und DHH		148		
Gebäudetiefe in m		12-13		

nicht prüfbare/berechenbare Werte/Besonderheiten

3. Allgemeine Erkenntnisse		
3.1 Grundstücksgröße abweichend		ja
3.2 Soziale Infrastruktur		
Vorgabe Schulstandort berücksichtigt		Standort zu klein (14.600 m²)
Vorgabe Sportfreifläche berücksichtigt		ja
Kita in Wohn GF		nein
3.3 altern. Gewerbestandort berücksichtigt		
4. Anmerkungen		Bauflächen und EH/GE nicht prüfbar
		wahrscheinlich alte Grundstücks-fläche verwendet

LORENZEN & PARTNER				NPS TCHOBAN VOSS				03 ARCHITEKTEN		
absolut		Anteile		absolut		Anteile		absolut		Anteile
Summen				Summen				Summen		
	965.214	100%			965.211	100%			965.234	100%
560.442		58%		567.436		59%		630.926		65%
404.772		42%		397.775		41%		334.308		35%
	404.772	100%			397.775	100%			334.308	100%
56.980		14%		77.469		19%		38.706		12%
5.660				6.100				2.642		
9-12,50				11,5-19				11,50 - 20		
78.558		19%		86.296		22%		43.361		13%
21.372		5%		38.376		10%		36.308		11%
247.862		61%		195.634		49%		215.933		65%
247.862				195.634				215.933		
87.235				81.928				72.370		
II - V				II-VI				III - V		
302.210				289.400				244.199		
		0,3				0,4				0,3
		1,2				1,4				1,1
		0,7				0,7				0,6
	302.210	100%			289.400	100%			244.199	100%
10.000		3%		4.108		1%		8.934		4%
5.800		2%		5.767		2%		5.320		2%
286.410		95%		279.525		97%		229.945		94%
	286.410	100%			279.525	100%			229.945	100%
184.806		65%		196.931		70%		192.671		84%
101.605		35%		75.598		27%		20.530		9%
0		0%		6.996		3%		16.744		7%
	2.597	100%			2.707	100%			2.346	100%
1.987		77%		2.118		78%		2.072		88%
610		23%		589		22%		274		12%
167				140				136		
13,5				14				12,5		

nein	nein	ja
Standort zu klein (13.242 m²)	ja	ja (21.701 m²)
nein	ja	ja
ja	nein	ja
Wohnfläche inkl. Kita-GF		GF insg. nicht anhand vorl. Pläne prüfbar Wohnfläche inkl. Kita-GF hoher Anteil priv. Erschließungsfl. Reihenhäuser nicht berechbar Bauflächen errechnet