Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf

Lichterfelde-Süd

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

Städtebaulicher Workshop

Vorprüfbericht der 3. Stufe



Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
September 2014

Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf

Lichterfelde-Süd

(Landweg 1 – 15, Osdorfer Straße 58 – 70,
Réaumurstraße17 – 51)

Städtebaulicher Workshop

Vorprüfbericht der 3. 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

19. September 2014

Inhalt

Einzeldarstellung der Arbeiten 4
casanova + hernandez architects 4
nps tchoban voss 8
Schwarzplan Vergleich 12
Fachgutachterliche Beurteilung der Arbeiten 13
Beurteilung der Flächeninanspruchnahme. 14
Schalltechnische Beurteilung 18
Verkehrstechnische Beurteilung 20
Städtebauliche Kenndaten im Quervergleich 23

casanova + hernandez architects

Schwarzplan



Städtebau

Casanova + Hernandez

Idee / Städtebauliche Struktur

- Die **Hybride Stadt** als vielseitiger und strukturierter Masterplan
- Hybride Maßstäbe: Strukturierte Mischung aus Stadt und Gemeinde
- Begegnung der Bewohner mit der Natur (Grüne Mitte, Thermometersiedlung, Quartiere untereinander)
- Funktionsmischung und Wohn- und Arbeitstypologien in hybriden Blöcken
- Mischung aus Transportsystemen und kollektive Mobilität
- Erschließungssystem
- Flexibel und anpassungsfähig hinsichtlich Dichte und Flächenverbrauch

- 6 Quartiere gruppieren sich um die „Grüne Mitte“ und „Grünen Finger“. Jedes Quartier besteht aus mehren Clustern um einen Quartiersplatz. Jedes Cluster bildet Hausgruppen um einen gemeinschaftlichen Freiraum.
- differenzierte abgestufte Dichte der Cluster zur „Grünen Mitte“
- Geschossbauten mit V und VI Geschosse, 1 Hochpunkte im Entrée eines jeden Quartiers mit XII, Reihen- und Doppelhäuser mit II Geschossen

Nutzungsverteilung

- Versorgung am Stadtplatz im Erdgeschoss und Kiosk
- Vorschläge für verschiedene flexible Wohn- und Arbeitsformen u.a
- Gewerbe entlang der Osdorfer Straße im EG, allerdings nicht als Ersatzstandort geeignet
- 6 Kita als „Inseln“ integriert in die Grünzäsuren zur „Grünen Mitte“ orientiert, jeweils ca. 1.170 m² groß, Erschließung ausreichend?

- Kinder- und Jugendfreizeit im zentralen „Grünen Finger“ an der Réaumurstraße
- Sozial- und Kulturzentrum an der Osdorfer Straße
- Reiterhof mit Kinderbauernhof in der „grünen Mitte“ in der nördlichen zentralen Fuge
- Grundschule am Stadtplatz, kombiniert mit Sportfreifläche, Sporthalle nicht dargestellt, dafür Schulsport überdimensioniert, Fläche insgesamt ausreichend

Grün- und Freiflächen

- Pufferpark mit „grünen Fingern“ als Übergang zwischen Stadt und Natur
- Nutzung in den Grünzäsuren und zur „Grünen Mitte“ orientiert, Vorschlag zur Abgrenzung der Kitas durch alternative Lösungen, wie „grüne Wände“ Wasserflächen, Böschungen und kreative Zäune
- Pufferzone mit Spielplätzen und weiteren Angeboten, wie Urban Farming, Aktivitätsinseln, Abenteuerspielplatz
- Diese soll zum Teil (40.000 m²) außerhalb der bebaubaren Fläche in der „Grünen Mitte“ liegen.
- Jeder Quartiersplatz soll durch einen besonderen großen Baum geprägt von einem großen Baum sein.
- Einfriedung der Hausgruppen durch unterschiedliche Hecken
- 18 kleine Spielplätze zwischen 300 und 740 m² in den „Grünen Fingern“ und der Pufferzone (3 davon) in der „Grünen Mitte“ sowie den Quartiersplätzen integriert.
- Auseinandersetzung mit dem Baumbestand

Wohntypologie

- Die Tiefe der Geschossbauten (der Standardwohnungen) wurde von 10 auf 12 m vergrößert, 2-Spänner
- Die Grundstücksgrößen/Grundfläche wurden verkleinert: von 170 m² auf ca. 151 m² / 68 m² bei Reihenhäusern und von 250 m² auf ca. 235 m² / 68 m² bei Doppelhaushälften, an den Rändern z:T. sehr kleine Grundstücke mit 115 m² ,die durchschnittliche Geschoßfläche liegt bei 138 m²
- 9 Wohntypologien, auch spezifische Typologien, wie flexible Apartments für junge Menschen, kombinierte Wohn- und Arbeitsformen und betreute Senioren-Apartments Mischung von 3 bis 5 verschiedenen Wohntypologien in einem Cluster

Erschließung

- Ideen zur Verkehrsreduzierung: Geschäfts- und Dienstleistungsangebote in der Nähe, Angebote für Wohn- und Arbeitsformen, fußläufige und Fahrrad Anbindung an den S-Bahnhof, Fahrradabstellplatz, Buslinie und Car-Sharing mit Ladestationen, Shared Space
- Zentrale parallele Haupterschließung, die alle Quartiere verbindet und durch Quartiersplätze akzentuiert wird
- Osdorfer Straße angebaut, alle 50 m (7) Anbindepunkte an die übergeordnete Osdorfer Straße, mit Tiefgaragenzufahrten
- Kleinteiliges internes Erschließungsnetz, Mischung aus konventioneller Erschließung und Shared Space in dem inneren des Gebiete zur „Grünen Mitte“, Wendehammer erforderlich
- Profilbreiten / Fahrbahnen 16/ 6 m, 12/ 5 m und 10/ 5 m gedacht, im Shared Space Bereich 10/5,25 m, 6/6 m und auch mal 4 m; Aufgabe der Einbahnstraßenlösungen und Verbreiterung der Fahrbahnen
- Zweiseitige Erschließung im Südwesten
- Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen auch in den Reihenhausgebieten und innerhalb der Straßen

Nachhaltigkeit

- Erhalt der Bereiche mit hoher ökologischer Qualität
- Regenwasserversickerung, zwei Regenrückhaltebecken in den zentralen nördlichen Grünzäsuren

- Gründächer / Niedrigenergie-Straßenbeleuchtung
- Energiestandard EnEV 2016 / ggf. Anpassung auf KfW Effizienzhaus 70 / Zertifizierung nach DGNB
- Kraftwärmekopplung: entweder Fernwärme / Fotovoltaik und Blockheizkraftwerk
- Einsatz von Materialien mit langer Lebensdauer und energieeffizienter Herstellung

Kurzfassung der Überarbeitungsempfehlungen aus dem 2. Workshoptermin

- Programmerfüllung und Beachtung der Hinweise aus Vorprüfung
- Einhaltung des Plangebietes
- Vorschlag für einen wohnverträglichen Ersatzstandort Gewerbe
- Sinnvolle Integration des Reiterhofs
- Prüfung der Anzahl und Lage der Kindertagesstätten / Einfriedung ggf. als Barriere
- Gebäudetiefen im Geschoßwohnungsbau wirtschaftlicher gestalten (12 bis 14 m)
- Reduzierung der Grundstücksgrößen der Reihen- und Doppelhäuser im Hinblick auf eine Flächeneinsparung
- Stärkere Berücksichtigung des Natur- und Artenschutz durch Eingriffsreduzierung, ggf. durch Erhöhung der baulichen Dichte an anderer Stelle
- Soweit möglich Integration des vorhandenen Baumbestandes

Anmerkung aus der Vorprüfung

- Das Plangebiet wurde angepasst. Die Schule und Sportflächen nach Osten verschoben.
- Die Flächen wurden im Südosten und Südwesten reduziert.
- Der Flächenverbrauch konnte durch die oben genannten Maßnahmen insgesamt reduziert werden, ist aber immer noch hoch im Hinblick auf den Eingriff in hoch sensible Bereiche.
- Sehr großer Grünanteil: Es werden in der bebaubaren Fläche 6,8 m²/EW wohnungsnahes Grünflächen und 15 m² siedlungsnahe Grünfläche nachgewiesen.
- Größere bebaubare Fläche aus folgendem Grund: Die von den Verfassern als siedlungsnahe Grünfläche in der „grünen Mitte angegebene Fläche von 40.000 m² ist Teil des sog. „Pufferparks“ und steht in direktem funktionalen Zusammenhang mit dem Gebiet. Sie wurde aus diesem Grund der bebaubaubaren Fläche zugeordnet.
- Anpassung der Baumassenverteilung: Die Grundstücke wurden verkleinert. (Reihenhäuser 151 m² und Doppelhäuser 235 m²), aber an den Rändern auch sehr kleine Grundstücke mit ca. 115 m²
- Die Baukörpertiefe beim Geschosswohnungsbau wurde von 10 auf 12 m erhöht, allerdings sind bei der Typologie immer noch nur 2-Spänner dargestellt.
- Das Programm wurde flächenmäßig erfüllt.
- Die Wohnungszahl wird insgesamt und auch hinsichtlich der Reihen- und Doppelhäuser erreicht und liegt im Mittelfeld. Bei Umsetzung der optionalen gewerblichen Flächen würde sich die Zahl der WE im Geschoßwohnungsbau um ca. 75 WE reduzieren.
- Kindertagestätten sind hinsichtlich Lage und Größe im Prinzip nicht geändert, Vorschläge für alternative Einfriedung (Aspekt der Sicherheit?)
- Die Kitaflächen sind insgesamt eingehalten, allerdings hat jede Kita nur knapp 1.200 m² und es stellt sich die Frage nach der ausreichenden Erschließung.
- Die Fläche für Kinderspielplätze wird annähernd erreicht, allerdings nach wie vor durch eine sehr kleinteilige Versorgung.
- Die optional vorgeschlagenen Gewerbeflächen im EG entlang der Osdorfer Straße sind als Ersatz für das Gewerbe nicht geeignet.
- Der Reiterhof wurde integriert
- Die Integration des vorhandenen Baumbestandes wurde dargestellt. (nicht prüfbar)

- Viele Anschlusspunkte an die Osdorfer Straße; Es wird allerdings entlang der Osdorfer Straße ein Fußweg mit einer Breite von ca. 5,70 m (mit Baumstreifen von ca. 7,70 m vorgeschlagen, der auch als Vorfahrt dienen könnte.

Weitere Hinweise:

- z.T. Abstandsflächenprobleme in den geöffneten Blöcken / insbesondere Öffnung in den Ecken zwischen VI- und V-Geschossern.
- z.T. keine Mindestabstände zwischen den Reihenhausgruppen.
- An den Stichen zur „Grünen Mitte“ sind Wendehammer erforderlich.

Städtebauliches Konzept



nps tchoban voss

nps tchoban voss mit Hager Partner AG

Schwarzplan



Städtebau

Idee / Städtebauliche Struktur

Nachbarschaften im Quartier

- Doppel-, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten und Stadtvillen bilden im Karree eine Nachbarschaft, zwei oder mehr Nachbarschaften bilden i.d.R. zusammen ein Quartier, das flexibel gemischt werden kann.
- 5 Quartiere mit jeweils leicht verdrehten Karrees, durch Grünzüge abgegrenzt und von weiteren Grünzäsuren durchzogen, die das Quartier und den angrenzenden Stadtraum mit der „Grünen Mitte“ verbinden und auch visuelle Bezüge herstellen
- bewusste Vermeidung von großflächigen, einheitlichen Strukturen durch kleinmaßstäbliche Größenordnung der Karrees. (Die Karrees wurden zum Teil verlängert.)
- als Verbindung der einzelnen Siedlungsbereiche untereinander und Anbindung an den Stadtplatz verläuft eine „Quartierspromenade“ durch alle Quartiere, am inneren Rand die Parkpromenade
- Am äußeren Rand VI-geschossig, III und IV-geschossige Mehrfamilienhäuser/Stadtvillen und II- bis III-geschossige Reihen- und Doppelhäuser. In den Quartieren stärke Mischung der Typologien

Nutzungsverteilung

- Versorgung / Zentrum am Stadtplatz, mit 3.063 m² (nach Angabe) leicht zu hoch
- 3 Kitastandorte: im Gebiet verteilt, mit Bezug zu Grünflächen, Größen ca. zwischen 1.700 und 2.200 m²
- Kinder- und Jugendfreizeit nicht dargestellt
- Grundschule am Stadtplatz entlang der Bahntrasse in Verbindung mit dem Vereinssport, Vereinssport durch die Verschiebung aufgrund des Wanderkorridors der Arten zu den Laichgewässern

mit ca. 5.000 m² für die Kampfbahn und insgesamt mit 6.750 m² zu klein, Schule mit 1,5 ha ebenfalls zu klein.
- Umweltbildungszentrum optional mit Reiterhof in der nördlichen Grünzäsur
- Kein Ersatzstandort Gewerbe dargestellt

Grün- und Freiflächen

- Grünachsen unterschiedlicher Größe vermitteln zwischen der Bebauung und der „Grünen Mitte" (Die zentrale Grünachse ist etwas schmaler und etwas länger, Wegfall der inneren Grünzüge in den Reihenhausgebieten)
- Kleinere Karreeplätze
- Zonierung zur „Grünen Mitte": Puffer zwischen Bebauung und der „Grünen Mitte" mit einer Parkpromenade und einer inneren Schutzzone
- Eine topografische Abgrenzung in Form eines Höhensprungs von 50 cm definiert eine klare Grenze zum Landschaftsraum, Vor- und Rücksprünge der Parkpromenade, zum Teil auch als Stege „Naturschutzbrücken" ausgebildet
- Die grünen Achsen dienen der Verbindung in die Kernzonen der „Grünen Mitte" und werden zudem in Teilen für öffentliche Aufenthalts-, Spiel und Sportangebote genutzt. Die etwas kleineren Zwischenräume der Siedlungen dienen ebenso der naturräumlichen Vernetzung
- 3 Spiel- und Sportplätze im Plan dargestellt, im Prüfplan sind weitere 22 sehr kleine Flächen im Schnitt mit 200 m² im Gebiet verteilt.
- Die verbindende Quartierpromenade ist 10 m breit, soll einen asphaltierten Bereich für schnelle Bewegung und einen Bereich mit Tenne unter locker gesetzten Bäumen für langsamere Bewegung haben.

Wohntypologie

- Geschosswohnungen i.d.R. 14 m tiefe Gebäude, 3-bis 4-Spänner
- Grundstücksgrößen/Grundfläche: 138 m² / 70 m² bei Reihenhäusern und 157 m² / 62,5 m² bei Doppelhaushälften

Erschließung

- Ideen zur Verkehrsreduzierung: Schaffung eines attraktiven Wegenetzes und Anbindung an die Buslinie/ggf. Shuttle-System
- Haupterschließung über die Osdorfer Straße, den Landweg/Réaumurstraße und eine neue westlich gelegene Straße, (mit einer Breite von 10,5 m)
- 5 Anbindepunkte an die Osdorfer Straße, Tiefgaragenzufahrten im Inneren des Gebiets
- Innere Erschließungsstraßen bilden jeweils einen äußeren Ring um die Bebauung, als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m, im südöstlichen Quartier E verläuft die Erschließungsstraße parallel zur Quartierspromenade
- Einseitig angebaute Verkehrserschließung und Wohnwegenetz zur inneren Erschließung der Reihenhäuser und tw. auch der Geschossbauten
- Tiefgaragen in den Geschosswohnungsbauten, Stellplätze der Reihenhausbebauung sind in Gruppen an den Straßenrändern (überwiegend im Grün) organisiert; bei Doppelhäusern auf dem Grundstück
- zentral verlaufende Quartierspromenade als reine Fußgänger- und Radfahrverbindung

Nachhaltigkeit

- Zum großen Teil solare Optimierung, viele Reihen- und Doppelhäuser sind nach Süden, zum Teil nach Südwesten, orientiert direkte Beheizung und Beleuchtung über große Fensterflächen, die Dächer und die Wände
- ein Sonnenschutz zur Verschattung
- mögliche Kombination mit anderen regenerativen Energieformen wie Geothermie
- Regenwasserrückhaltung und Versickerung

Kurzfassung der Überarbeitungsempfehlungen aus dem 2. Workshoptermin

- Programmerfüllung und Beachtung der Hinweise aus Vorprüfung
- Vorschlag für einen wohnverträglichen Ersatzstandort Gewerbe
- Sinnvolle Integration des Reiterhofs
- Stärkere Konzentration der Quartiere:
- Reduzierung der Baumasse im südwestlichen Quartier hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange, gleichzeitig Empfehlung zur Zusammenlegung von kleinen Quartieren im Südwesten und Südosten sowie Neudimensionierung des nördlichen zentralen Landschaftsfensters
- Ausdifferenzierung der städtebaulichen Struktur der einzelnen Quartiere; Eine stärkere Mischung der Typologien innerhalb der einzelnen Quartiere ist vorzusehen.
- Empfehlung zur Überarbeitung der Gebäudehöhenstaffelung: Insbesondere sollen die städtebaulichen Ränder stärker auf die jeweilige Umgebung reagieren sowie die städtebauliche Raumkante zur „Grünen Mitte mit einer größeren Typologienvielfalt ausgebildet werden.
- Reduzierung des Waldverbrauch im südwestlichen Bereich und stärkere Berücksichtigung des Arten- und Naturschutz im südwestlichen als auch südöstlichen Quartier
- Überprüfung der Lage des Sportplatzes im Hinblick auf den erforderlichen Wanderkorridor der Arten zu den Laichgewässern
- Soweit möglich Integration des vorhandenen Baumbestandes

Anmerkung aus der Vorprüfung

- Die Baumassen wurden im südwestlichen Quartier reduziert und im südöstliche Quartier umstrukturiert und damit der Eingriff in besonders wertvolle Bereiche und Wald im Südwesten reduziert.
- Das zentrale nördliche Fenster wurde schmaler und länger, Wegfall der inneren Grünachsen im Karree.
- Stärkere Durchmischung der Typologie, allerdings zulasten der Übersichtlichkeit und Qualität der inneren Erschließung
- Die Ränder nach außen sind unverändert, nach innen zur „grünen Mitte“ größere Typologienvielfalt.
- Der Sportplatz wurde verlagert, dadurch sind Schul- und Sportflächen mit zusammen 2,2 ha zu klein.
- Möglichkeiten der Integration von Bäumen in den Landschaftsfenstern (geringe Möglichkeit in den Karrees)
- Die bebaubare Fläche wird inkl. siedlungsnahem Grün eingehalten
- höherer Grünflächenanteil: Es werden in der bebaubaren Fläche ca. 7,7 m²/EW wohnungsnahes und 7,6 m²/EW siedlungsnahes Grün nachgewiesen.
- geringer Erschließungsanteil, der sich aber durch die erforderlichen Wohnwege (ca. 38.121 m²) deutlich erhöht.
- höhere Baufläche (inkl. der Wohnwege), höhere Geschossfläche

- Die Wohnungszahl wird insgesamt erreicht, für Reihenhäuser 138 m² und für Doppelhäuser 157 m². Durch die Staffelung und III-Geschossigkeit größere durchschnittliche m² bei den Reihen- und Doppelhäusern
- Die Spielplatzfläche ist insgesamt ausreichend, nach Prüfplan aber sehr kleinteilig
- Keine Kinder – und Jugendfreizeit dargestellt
- Kein Ersatzstandort für Gewerbe dargestellt.
- Unübersichtlich Wohnwegeerschließung, keine Adressbildung
- Funktionen, wie Müll, Feuerwehr und Anlieferung auf die Ränder verlagert

Weitere Hinweise

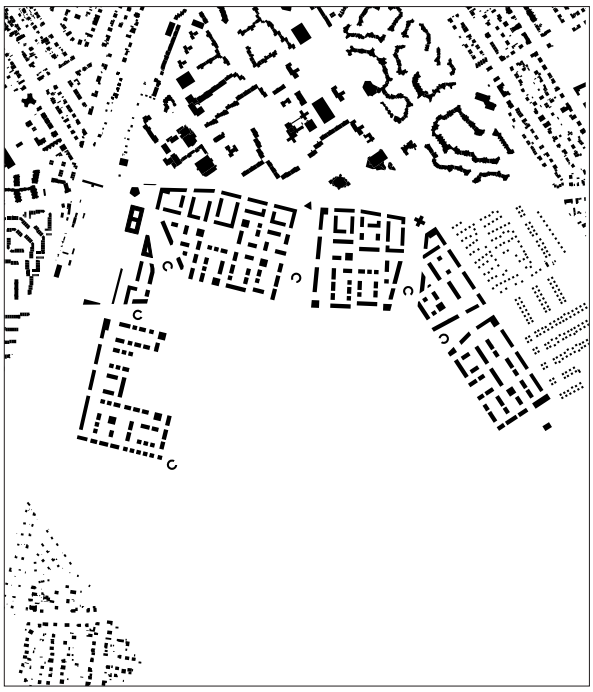
- Die zu geringen Abstandsflächen bei den III-geschossigen Reihenhäusern wurden angepasst.
- Im südöstlichen Quartier E verläuft die Erschließungsstraße parallel zur Quartierspromenade:

Städtebauliches Konzept



Schwarzplan Vergleich Stufe 2 und 3

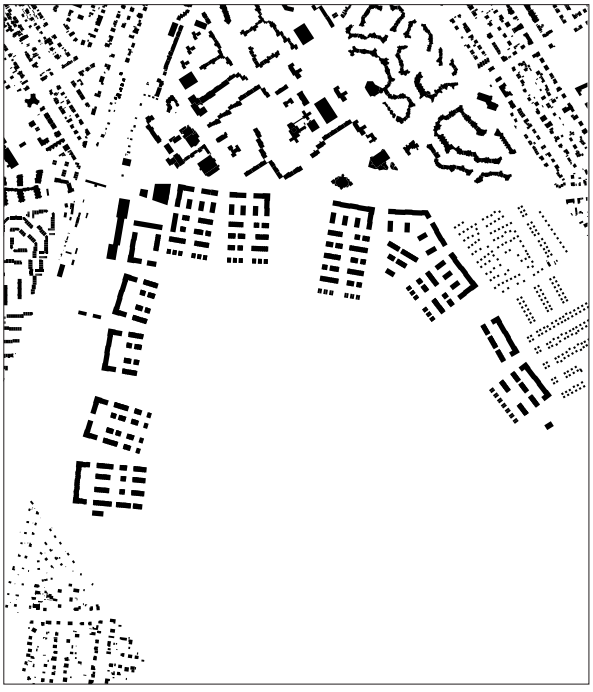
01 casanova + hernandez architects



Stufe 2



07 nps tchoban voss



Stufe 2



Fachgutachterliche Beurteilung der Arbeiten

Die Wettbewerbsbeiträge von casanova + hernandez architects und nps tchoban voss wurden im Rahmen der Vorprüfung der Stufe 3 erneut fachgutachterlich beurteilt.

Das Fachgutachten zum Flächeninanspruchnahme wurde durch das Büro *Fugmann/Janotta* erstellt.

Eine klimaökologische Beurteilung erfolgte durch *GEO-NET Umweltconsulting*.

Das *ALB Akustik-Labor Berlin* untersuchte die Architekturbeiträge bezüglich schalltechnischer Aspekte.

Eine verkehrstechnische Beurteilung wurde durch *PST* beigetragen.

Im folgenden Kapitel werden Zusammenfassungen der Fachgutachten zur Flächeninanspruchnahme, der schalltechnischen und der verkehrstechnischen Beurteilung bereitgestellt.

Beurteilung der Flächeninanspruchnahme

Hr. Arndt

Vorgehensweise zur Analyse des Naturflächenverbrauchs

In allen drei Stufen der Berechnung des Naturflächenverbrauchs wurde die gleiche Methodik zugrunde gelegt.

Spalte 1: Flächenverbrauch

Für Entwürfe der Workshopteilnehmer wurde die Fläche berechnet, die zukünftig nicht mehr als Habitatfläche für die Arten der Grünen Mitte zur Verfügung stehen. Dabei wurden alle Bauflächen, Erschließungsflächen sowie die wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen einbezogen. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen so umgestaltet werden, dass sie für die relevaten wertgebenden Arten der Grünen Mitte dann kein geeignetes Habitat mehr darstellen. In allen Entwürfen wurde die freigestellte Grünfläche zwischen Bahnlinie und zukünftiger Bebauung ermittelt und die Flächengröße in Klammern angegeben. Diese Fläche ist von der „Grünen Mitte" abgekoppelt und ist ebenfalls eher als siedlungsnahe Grünfläche zu betrachten. Der Flächenverbrauch ist in ha angegeben.

Spalte 2: Geschützte Biotope

Durch Überlagerung des äußeren Umrings der Bauflächen einschließlich Erschließung und Grünflächen wird der Verlust der geschützten Biotopflächen ermittelt. Es werden die absoluten Zahlen in Hektar für angegeben werden. In der Nebenspalte sind die betroffenen Biotope angegeben.

Spalte 3-5: Gesamtaggregation

Hier werden alle Kriterien aggregiert und in einer fünstufigen Skala bewertet. Enthalten sind entsprechend dem Gutachten zur Schutzgebietskonzeption (FUGMANN JANOTTA 2012): Seltenheit der Biotoptypen, Dauer der Wiederherstellbarkeit, Vorkommen seltener und gefährdeter Arten, Vorkommen der Brutvogelarten, Vorkommen Wechselkröte, Vorkommen Zauneidechse, Vorkommen Großer Feuerfalter, Vorkommen Stechimmen.

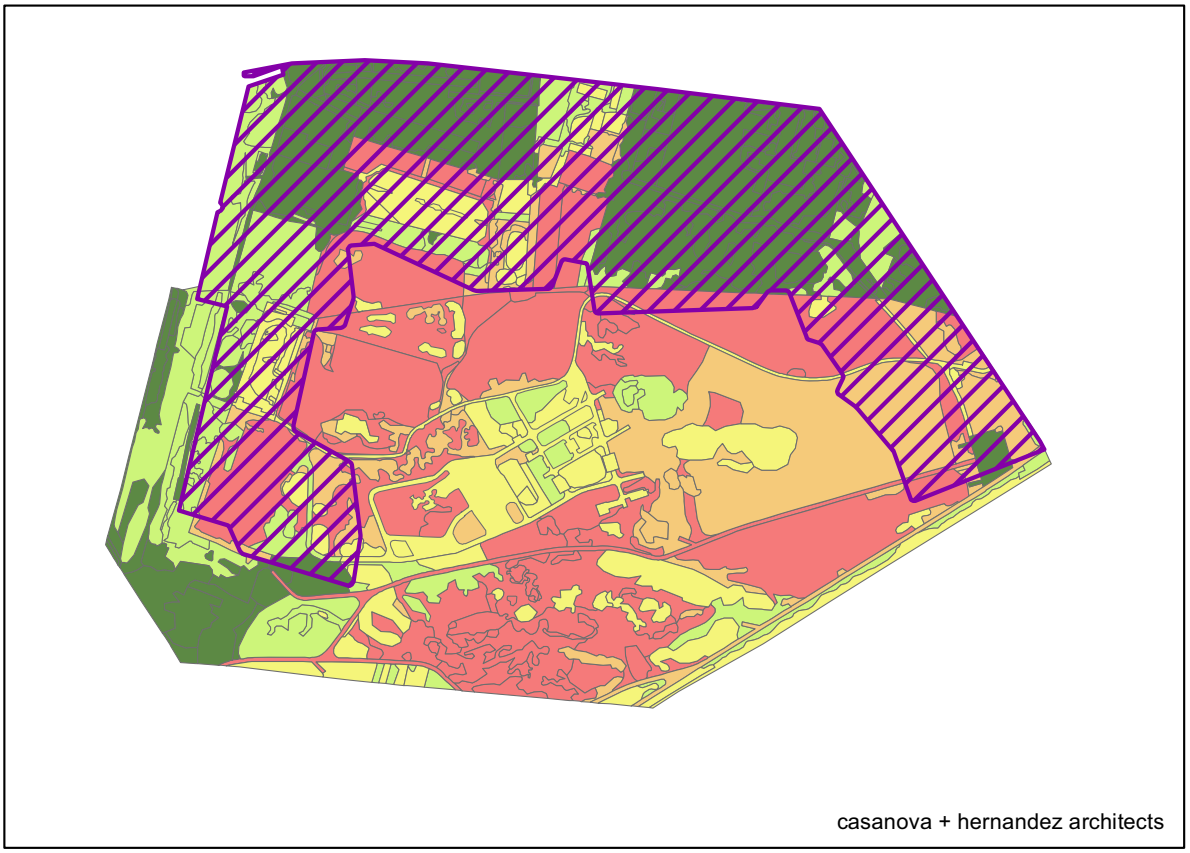
Durch Überlagerung des äußeren Umrings der Bauflächen einschließlich Erschließung und Grünflächen wurde der Verlust der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ermittelt. Es werden die absoluten Zahlen in Hektar für jede Wertstufe getrennt angegeben werden. Die Einstufung der Waldfläche entlang der Bahn als siedlungsnahe Grünfläche hat keinen Einfluss auf die Wertstufen 3-5.

Spalte 6: Waldflächen

Hier werden alle zusammenhängenden Waldflächen mit Einzelbeständen größer 2000 m² bewertet. Durch Überlagerung des äußeren Umrings der Bauflächen einschließlich Erschließung und Grünflächen wurde der Verlust der Waldflächen ermittelt. Es ist eine absolute Zahl in Hektar angegeben. Die Waldfläche zwischen Bahnlinie und zukünftiger Bebauung wurde hier als Walderhalt bewertet.

Säulendiagramme

Die ermittelten Zahlen werden in Säulendiagrammen dargestellt und zum Vergleich mit dem Ergebnis aus dem städtebaulichen Workshop der Stufen 1 & 2 nebeneinandergestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die zusätzlich als siedlungsnahe Grünfläche eingestufte Waldfläche zwischen Bahn und zukünftiger Bebauung in den Diagrammen nicht berücksichtigt.



casanova + hernandez architects



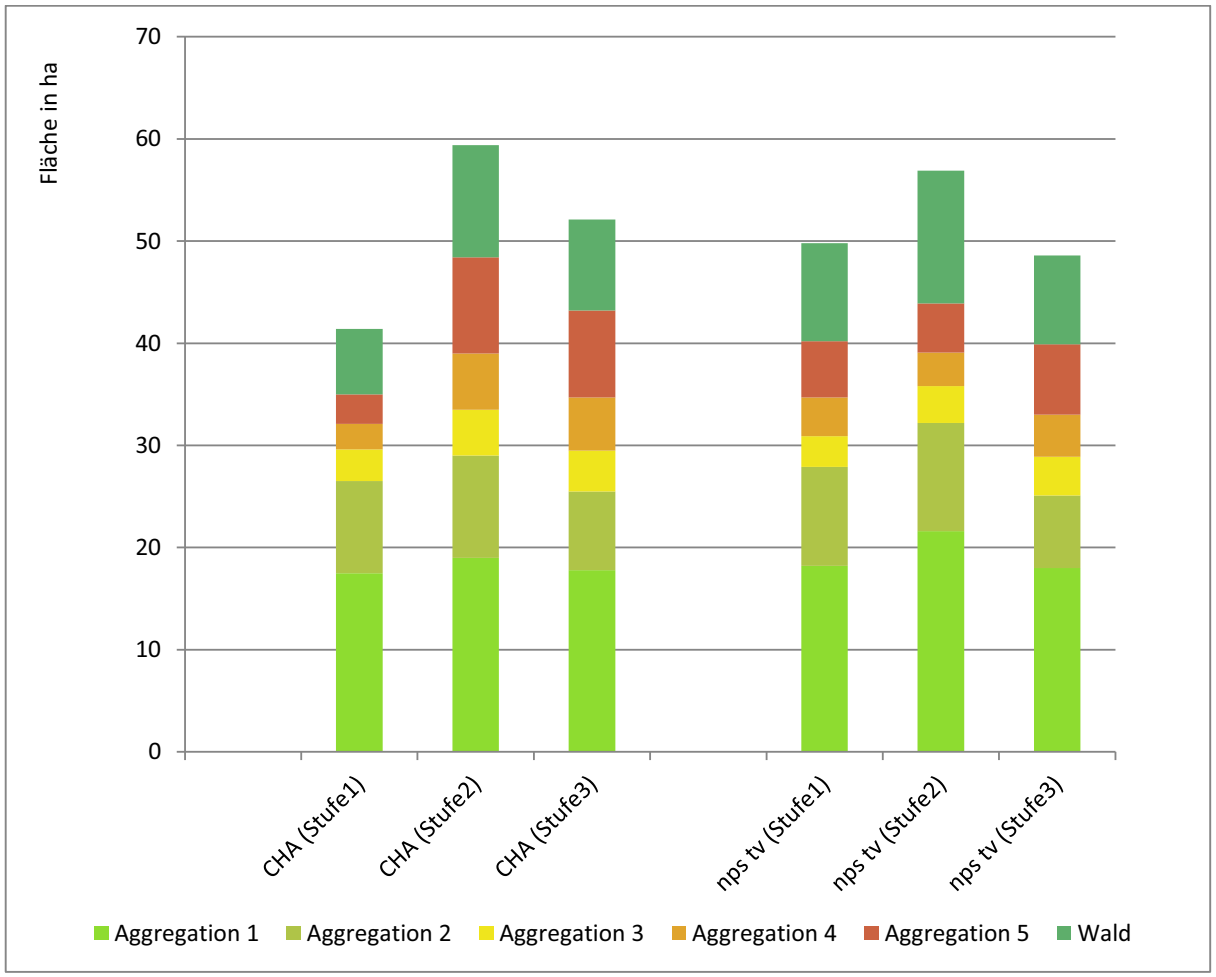
nps tchoban voss

Flächenverbrauch Konzepte Stufe 3

Architekt	Flächenverbrauch inkl. siedlungsnahem Grün * (in ha)	Geschützte Biotope (in ha)	Aggregation (in ha)			Wald (in ha)
			3 hoch	4 sehr hoch	5 hervorragend	
01 casanova + hernandez	43,1 (3,1)	0	4,1	5,3	8,9	8,9
07 nps tchoban voss	39,8 (3,4)	0	3,8	4,2	6,9	8,7

* ohne südl. Boulevard; Der Wert in Klammern gibt die Flächengröße der als siedlungsnahe Grünfläche eingestuften Waldfläche an der Bahn an.

Waldflächen sind in den fünf Aggregationsstufen enthalten



SenStadtUm 17. September 2014
I E 17
Gorzawski

Lichterfelde Süd / Städtebaulicher Workshop 19. September 2014
überarbeitete städtebauliche Entwürfe aus Sicht der Grünen Mitte/ Lichterfelder Weidelandschaft

Einschätzung durch SenStadtUm

Die Entwürfe haben im Bereich Grünflächen kaum die Überarbeitungsaufträge umgesetzt:

Bei der Beurteilung des Ausgleichs, der in beiden Entwürfen durch die Bebauung zu beachten ist, stellt der Entwurf von nps tchoban voss den geringeren Eingriff dar. Sowohl die Baufeldverteilung als auch die Größe der inneren Erschließung (Flächenverbrauch in lfd km) nimmt mehr Rücksicht auf die vorhandene Vegetation und das Artenvorkommen, **sodass eine bessere Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erwarten ist.**
Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus verschiedenen Rechtsgrundlagen:

- dem artenschutzrechtlichem Ausgleich (Europarecht durch SenStadtUm durchzuführen),
- dem Ausgleich von geschützten Biotopen (BNatSchG und NatSchG Bln),
- dem waldrechtlich zu erbringenden Ausgleich (im B-Plan abzuarbeiten oder Waldumwandlung bei Berliner Forsten zu beantragen) sowie
- der Eingriffsbewertung nach Naturschutzgesetz (unterliegt der Abwägung durch den Bezirk).

Auch aus **Sicht der wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächenversorgung** (max. in 15 Minuten zu erreichen) stellt sich der Entwurf von nps thoban voss ebenfalls als vorteilhafter dar:

- die Reihe(Kette) von Grünflächen entlang der Réaumurstr. Bei Casanova/Hernandez stellt einen unnötigen Flächenverbrauch zu Lasten des schutzwürdigen Bereichs im Innern dar, ohne dabei eine angemessene Aufenthaltsqualität in dieser Grünkette den Bewohnern zu bieten. Auch ist nicht ersichtlich welche Vorteile diese Reihe von Abstandsgrün für die städtebauliche Antwort auf die Thermometersiedlung haben soll.
- Die Platzierung der Kitas in den Grünverbindungen stellt bei Casanova/Hernandez einen Störfaktor für die Nutzbarkeit dieser Grünverbindungen dar.
- Bei beiden Plänen wurde die Empfehlung, die Bebauung näher an die Bahn heranzubringen, nicht berücksichtigt. Dies mag aus Schallschutzsicht positiv sein, steigert jedoch gleichzeitig, die zu bewältigenden Ausgleichsanforderungen beim Arten- und Biotopschutz und Waldausgleich.
- Die Grünverbindung im Norden ist nicht verbreitert worden, um an dieser Stelle die Nutzungsstation für den Reiterhof zu schaffen.
-

Empfehlung
Der Entwurf von nps Tchoban voss stellt sich in Hinsicht auf die Schutzanforderungen der Weidelandschaft sowie die Wohnungs- und Siedlungsnahen Grünflächen als ein wesentlich vorteilhafteres, kostengünstigeres (Eingriffsregelung) und umsetzbareres Konzept dar.

Gorzawski

Schalltechnische Beurteilung Dr.-Ing. Manfred Jobstvogt

casanova + hernandez architects (CHA)

Positiv:

- gute lärmrobuste städtebauliche Strukturen (Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin und überwiegend günstige Höhenstaffelung (Ausnahmen: s. Zwiespältig)
- Abstand der westlichen Randbebauung zum nächst gelegenen Gleis ca. 100 m, so dass nach Westen orientierte Außenwohnbereiche nicht baulich geschlossen ausgeführt werden müssen
- Lage der den Kitas zugeordneten Freiflächen

Zwiespältig:

- 12-Geschosser an Bahnstrecken/Osdorfer Straße: Grundrisslösung kaum möglich, keine ausreichend ruhigen Fassaden für die Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen; Stellung der Gebäude im südöstlichen/südwestlichen Eckbereich senkrecht zur Osdorfer Straße/zu den Bahnstrecken - dadurch keine „leisen Fassaden"
- Zu geringer Abstand der Wohnnutzungen südlich des vorhandenen Großspielfeldes, notwendig würde hier eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, nach Norden orientierter Räume

Kritisch:

- Erschließung der südwestlichen Baufelder über zwei Straßen (Bahnseite und bahnabgewandte Seite);
- Lage der Schulfreiflächen in Bezug auf den Bahnlärm
- Lage der geplanten Sportfreifläche: Abstand zu den nächsten geplanten Wohnnutzungen (u. a. 6- und 12-Geschosser) < 40 m, Tribüne kaum wirksam, da Spielfeld von den oberen Geschossen nach wie vor einsehbar

Fazit aus der Sicht des Schallschutzes:

- Die „Lärmrobustheit" der abschirmenden Bebauung zu den Hauptlärmquellen ist im Entwurf CHA besser gelöst (höhere Gebäude, schmalere Lücken) als bei nps (Fugen wirken als „Lärmtrichter"), daher leichte Präferenz für diesen Entwurf.

nps tschoban voss

Positiv:

- lärmrobuste städtebauliche Strukturen (Berücksichtigung geschlossener Raumkanten zu den Bahnstrecken/zur Osdorfer Straße hin) und günstige Höhenstaffelung;
- Im Vergleich zur Stufe 2 wurde im südlichen Block an der Bahn eine Lücke geschlossen.
- leichte Schrägstellung der südlich des vorhandenen Großspielfeldes geplanten Wohngebäude, dadurch ggf. Eigenabschirmung des Baukörpers für die zur Grünfuge ausgerichteten Fassaden
- Abstand der geplanten Bebauung im westlichen Bereich zum nächst gelegenen Gleis ca. 120 m, so dass nach Westen orientierte Außenwohnbereiche nicht baulich geschlossen ausgeführt werden müssten
- Lage der Kita-Freiflächen
- Haupterschließung der südwestlichen Baufelder ausschließlich an den zur Bahn ausgerichteten Gebäudeseiten („Lärm-zu-Lärm-Prinzip“)
- Anordnung des geplanten Sportfeldes gegenüber einer Parkfläche; zusätzlich Abschirmung zur Wohnbebauung durch „Tribünen-Gebäude“

Zwiespältig:

- Zu geringer Abstand der Wohnnutzungen südlich des vorhandenen Großspielfeldes, notwendig wäre hier eine Planung ausschließlich nicht schutzbedürftiger, nach Norden orientierter Räume
- Seitlicher Schalleinfall in die Quartiere durch breite Grünfugen an der Bahnseite und an der Osdorfer Straße

Kritisch (weiterhin):

- Lage der Schulfreiflächen in Bezug auf den Bahnlärm
- Lage des geplanten Großspielfeldes: Abstand zu den nächsten geplanten Wohnnutzungen z. T. < 25 m

Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf

Lichterfelde Süd

Städtebaulicher Workshop

Die Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Entwürfe bildeten die Kriterien aus der Aufgabenstellung. Hieraus ergeben sich folgende Fragestellungen:

1. Werden grundsätzlich **ÖPNV-fördernde Strukturen** geschaffen und werden Vorschläge erarbeitet wie die Neubauquartiere mit Busverkehr erschlossen werden können (als Erreichbarkeitsstandard für den ÖPNV ist ein Zielwert von 300 m Luftlinie definiert)?
2. Wird eine **Hierarchisierung der Straßen** vorgenommen (Adressbildung, Identität etc.)?
3. Werden Lösungsvorschläge zum **gebietsverträglichen Umgang mit dem ruhenden Verkehr** angeboten?
4. Wird die Struktur der geplanten Wohnbauareale und deren interne **Erschließung mit Fahrrad- und Fußgänger freundlichen Durchwegungen** geplant?
5. **Können Fahrräder sicher abgestellt werden** und dennoch schnell und barrierefrei erreicht werden?
6. Wird die **fußläufige Anbindung zur S-Bahn** der Entwicklung entsprechend verbessert?
7. Wird eine **Verknüpfung an das bezirkliche Radroutennetz** bzw. an andere übergeordnete Radrouten (Teltowroute) vorgeschlagen?
8. Wie erfolgt die **Anbindung der Verkehrsanlagen an das übergeordnete Straßennetz**?

Casanova + hernandez architects

Stellungnahme verkehrstechnische Beurteilung

1. Keine Aussagen im Konzept, daher bleibt die Annahme, dass die **ÖPNV-fördernde Strukturen** im Konzept unverändert bleiben.
   ÖPNV- fördernde Strukturen fanden beim Entwurf Berücksichtigung (Busverkehr im Wohngebiet, Car Sharing).

2. Keine Aussagen im Konzept, daher bleibt die Annahme, dass die **Hierarchisierung der Straßen** im Konzept unverändert bleibt.
   Der Entwurf zeigt eine Klassifizierung des Wegenetzes in verschiedene Straßenprofile (Sammelstraße, Wohnstraßen).

3. Der gebietsverträgliche Umgang mit dem ruhenden Verkehr wurde durch die Anordnung von gemeinschaftlichen durch Tiefgaragen oder Parkgaragen in Sous-Terrain beschrieben. EFH haben eigene Garagen bzw. nutzen Parktaschen in der Nähe.

4. Gute Anbindung für Fußgänger und Fahrrad zum S-Bahnhof, Fahrradanbindung in der zentralen Achse und in der Pufferzone

5. Keine Aussagen im Konzept, daher bleibt die Annahme, dass die **Bereitstellung von Fahrradstellplätzen und Mieträdern** im Konzept unverändert bleibt.
   Fahrradstellplätze und Bereitstellung von Mieträdern am Stadtplatz naher der Bahnstation

6. Keine Aussagen im Konzept, daher bleibt die Annahme, dass die **fußläufige Anbindung zur S-Bahn** im Konzept unverändert bleibt.
   Die gute fußläufige Anbindung zur S-Bahn wird durch den Entwurf betont.

7. Keine Aussagen im Konzept, daher bleibt die Annahme, dass die **Verknüpfung an das bezirkliche Radroutennetz** im Konzept unverändert bleibt.
   Die Anbindung an das bezirkliche Radroutennetz bzw. an andere übergeordnete Radrouten wurde dargestellt.

8. Die Anbindung erfolgt über eine Vielzahl von Knotenpunkten an das übergeordnete Straßennetz. In Hinblick auf den zwingend flüssigen Verkehrsfluss auf der Osdorfer Straße wirken kurz hintereinander folgende Einmüdungen unübersichtlich und führen damit zur Verunsicherung für den Verkehrsteilnehmer der übergeordneten Straße. Die Folgen sind ein stockender Verkehrsfluss und ein erhöhtes Unfallrisiko. Zielführender ist die Bündelung auf wenige Einmündungen auf die Osdorfer Straße. Die Anbindungen auf die Reamurstraße und den Landweg werden als unkritisch bewertet.
   Der Straßenraum wurde verbreitert, so dass zwei streifige Fahrbahnen angeordnet werden können.

nps tchoban voss

Stellungnahme verkehrstechnische Beurteilung

1. ÖPNV- fördernde Strukturen fanden beim Entwurf Berücksichtigung (Buserschließung, Shuttle-System, gute Fahrradanbindung an den S-Bahnhof).

2. Der Entwurf zeigt eine Klassifizierung des Wegenetzes (Sammelstraßen, Wohnstraßen, Wohnwege).

3. Keine Aussagen im Konzept, daher bleibt die Annahme, dass der **gebietsverträglichen Umgang mit dem ruhenden Verkehr** im Konzept unverändert bleibt.
   Der gebietsverträgliche Umgang mit dem ruhenden Verkehr wurde durch die Anordnung von Tiefgarage für Geschossbauten und straßenbegleitende Stellplätze für Reihenhäuser beschrieben.

4. Rad- und Fußwegeverbindungen über die Quartierspromenade und zusätzlich die Parkpromenade als Ringweg.

5. Keine Aussagen im Konzept, daher bleibt die Annahme, dass die **Bereitstellung von Fahrradstellplätzen** im Konzept unverändert bleibt.
   Bahnhofsvorplatz – auf die Abstellmöglichkeit von Fahrrädern wurde Bezug genommen.

6. Die fußläufige Anbindung zur S-Bahn erfolgt über die zentral verlaufenden Quartierspromenade und Parkpromenade.

7. Eine Anbindung an das bezirkliche Radroutennetz bzw. an andere übergeordnete Radrouten wurde im Konzept berücksichtigt.

8. Die hohe Anzahl an Anbindungen an die Hauptverkehrsstraße (Osdorfer Straße) bewirkt eine Unübersichtlichkeit einmündender Straßen. Das führt zu einer Verunsicherung des Verkehrsteilnehmers auf der übergeordneten Straße, zu erhöhtem Unfallrisiko sowie zum Stocken des fließenden Verkehrs. Die Zufahrten sollten auf das Wesentliche reduziert werden. Die Anbindungen der U-förmigen Erschließungsstraßen kurz vor dem Knotenpunkt auf das übergeordnete Straßensystem reduzieren die erforderlichen Aufstelllängen.

aufgestellt: Werder (Havel), den 18.09.2014

T. Weinert
Dipl. Ing.

PST GmbH

Städtebauliche Kenndaten im Quervergleich

			casanova + hernandez architects			nps tchoban voss		
1.	**Flächenbilanz**	**Vorgabe**	absolut		Anteile	absolut		Anteile
1.	**Flächen**			Summen			Summen	
	Fläche gesamt in m²	965.212		965.122	100%		965.212	100%
	Fläche "Grüne Mitte"	ca. 57 ha	533.459		55%	567.495		59%
	davon siedlungsnahe Grünfläche	bis zu 4,0 ha	0			17.564		
	Bebaubare Flächen	ca. 39 ha	431.663		45%	397.718		41%
	1.1. Bebaubare Fläche im Einzelnen			431.663	100%		397.718	100%
	Erschließungsfläche			77.021	18%		55.838	14%
	lfd. m Straße		7.149			6.412		
	Straßenprofil		4,5 - 16,0 m			6,5 m; 10 m		
	Grün- und Freiflächen	33,9 ha - 82,5 ha		117.029	27%		94.354	24%
	wohnungsnahe Grünfläche	27.000 - 34.000 m²	34.253			47.264		
	siedlungsnahe Grünfläche	bis zu 40.000 m²	75.516			38.787		
	öffentliche Kinderspielplätze	6.900 - 8.500 m²	7.260			8.303		
	Soziale Infrastruktur, Sport	ca. 34.450 m²		34.718	8%		28.087	7%
	Kinder- und Jugendfreizeit	ca. 450 m²	240			0		
	Kita	ca. 7.000 m²	6.995			6.438		
	Grundschule	17.000 m²	17.042			14.902		
	Sportflächen (Vereine)	10.000 m²	10.441			6.748		
	Baufläche			202.895	47%		219.439	55%
2.	**Städtebauliche Kenndaten**							
	2.1 Städtebauliche Dichte							
	Baufläche		202.895			219.439		
	Grundfläche		75.801			80.726		
	Geschosse (Anzahl)		I - XII			II - VI		
	Geschossfläche gesamt (GF)		260.151			285.690		
	GRZ (Baufläche)				0,4			0,4
	GFZ (Baufläche)				1,3			1,3
	GFZ (bebaubare Fläche)				0,6			0,7
	2.2 Geschossfläche nach Nutzung							
	Geschossfläche gesamt			260.151	100%		285.690	100%
	Einzelhandel (EH)	570 - 2.150 m²	1.247		0%	3.063		1%
	sonstige gewerbliche Nutzungen		0		0%	748		0%
	Wohnen		258.904		100%	281.879		99%
	2.3 Geschossfläche Wohnen nach Gebäudearten							
	Wohnen			258.904	100%		281.879	100%
	Geschosswohnungsbau	154.000-189.000 m²	175.668		68%	188.219		67%
	Reihenhäuser	74.800 - 91.800 m²	76.977		30%	86.660		31%
	Doppelhäuser		6.259		2%	7.000		2%
	2.4 Wohneinheiten/Gebäude							
	Anzahl der Wohneinheiten gesamt	2.200 - 2.700		2.495	100%		2.617	100%
	Geschosswohnungen (GF 93 m² / WE)	75%	1.889		76%	2.024		77%
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	25%	606		24%	593		23%
	durchschnittliche GF/WE in RH und DHH		137			158		

Besonderheiten

3. Anmerkungen zur Vorgehensweise der Vorprüfung - Differenzen zu Flächenbilanzen der Architekten	
casanova + hernandez architects	**nps tchoban voss**
Bebaubare Fläche	
inklusive aller siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen aufgrund direkten funktionalem Zusammenhang, daher kein siedlungsnahes Grün in "Grüner Mitte"	
Erschließung	
	ohne Wohnwege gerechnet, mit Wohnwegen würde sich der Erschließungsflächenanteil auf 96,788 m² erhöhen (22%); Stellplätze an Straßen und straßenbegleitendes Grün (wo nachvollziehbar) zur Erschließung gezählt
Grünflächen	
Stadtplatz nur zur Hälfte statt ganz als Grünfläche gewertet; inklusive 5 Kinderspielplätzen in "Grüner Mitte"; straßenbegleitendes Grün nicht mit gezählt; ohne Kita-Grundflächen; öffentliche Kinderspielplätze sind nicht alle im Lageplan ausgewiesen (3 fehlen)	Quartiersplätze als Grünflächen gewertet; Stadtplatz zur Hälfte als Grünfläche gewertet; siedlungsnahes Grün am Stadtplatz zu wohnungsnahen gezählt; Fläche der Quartierspromenade aufgeteilt zu wohnungsnahen Grünflächen bzw. zur Erschließung
Soziale Infrastruktur	
Grundstückssituation der zwei sozialen Einrichtungen im Norden ist ungeklärt	Schulstandort zu klein Sportfreifläche zu klein
Grundfläche	
ohne Kultur- und Sozialzentrum (499 m²) - dieses wird als soziale Infrastruktureinrichtung und nicht als Gewerbe gezählt	vermutlich inklusive sozialer Infrastruktur berechnet
Geschossfläche nach Nutzung	
Kioske als Einzelhandel statt als Gewerbe gewertet; 6952,06 m² Wohnen sind optionale Gewerbeflächen, aber nicht gesondert als Gewerbe gewertet	Einzelhandel und Gewerbe nicht prüfbar, weil nicht konsistent angegeben wo und über wieviel Geschosse; wenn angenommen wird, dass Einzelhandel in EG des VI-Geschossers und Ärztehaus über 2 Geschosse (z.T. in Plänen dargestellt), dann identische Zahlen wie von nps tchoban voss
Geschossfläche Wohnen/Wohneinheiten	
Terassenhäuser zu Reihenhäusern gerechnet	Reihenhäuser ohne Staffelung berechnet, da im Nutzungs- und Funktionsplan nur II- und III-geschossige RH angegeben sind; im Plan zum städtebaulichen Konzept wird Staffelung dargestellt (II+I) - diese wird als Chiffre verstanden; würde Staffelung berücksichtigt werden, würde sich Geschossfläche erhöhen auf rund 88.000 m²