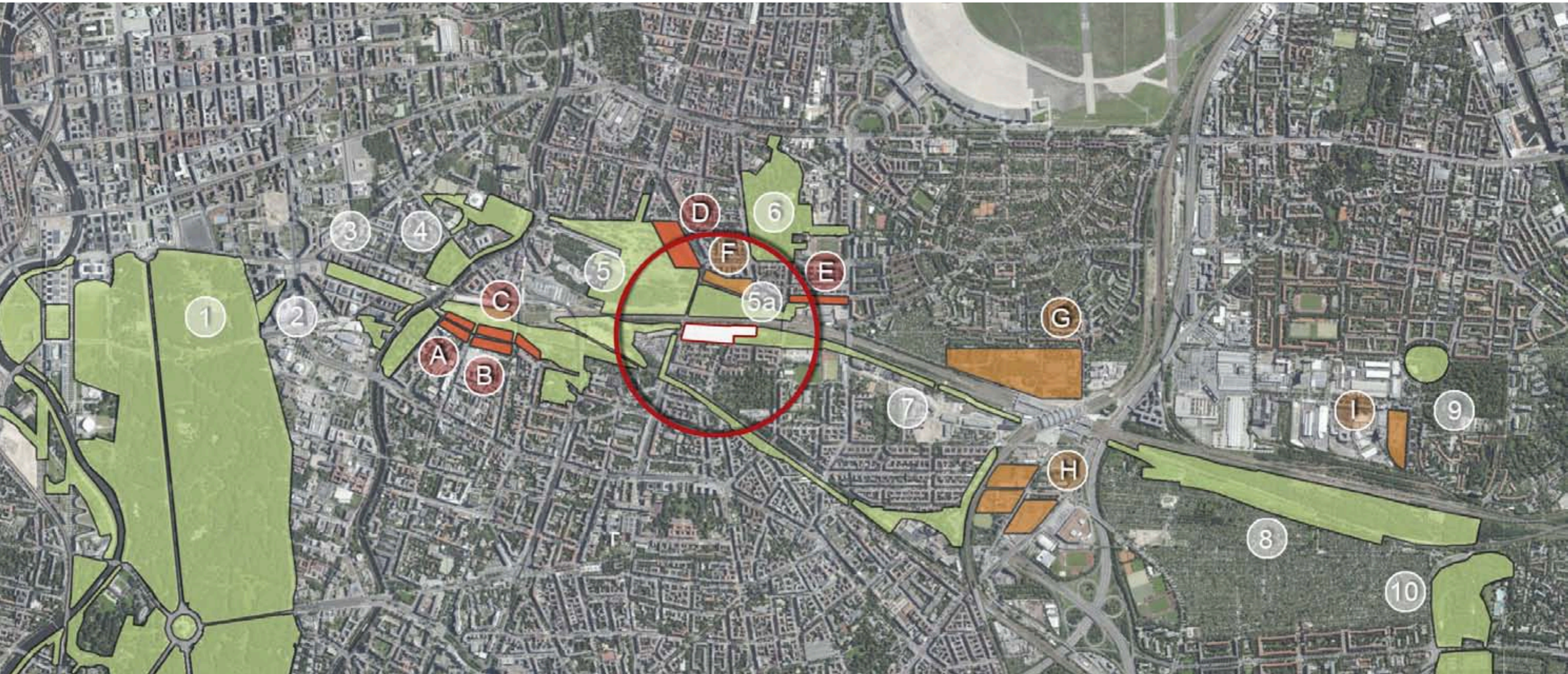


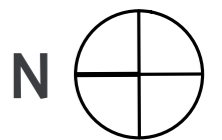
Wohnquartier Bautzener Straße

eine Kiezerweiterung

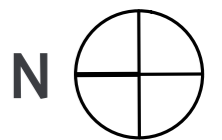
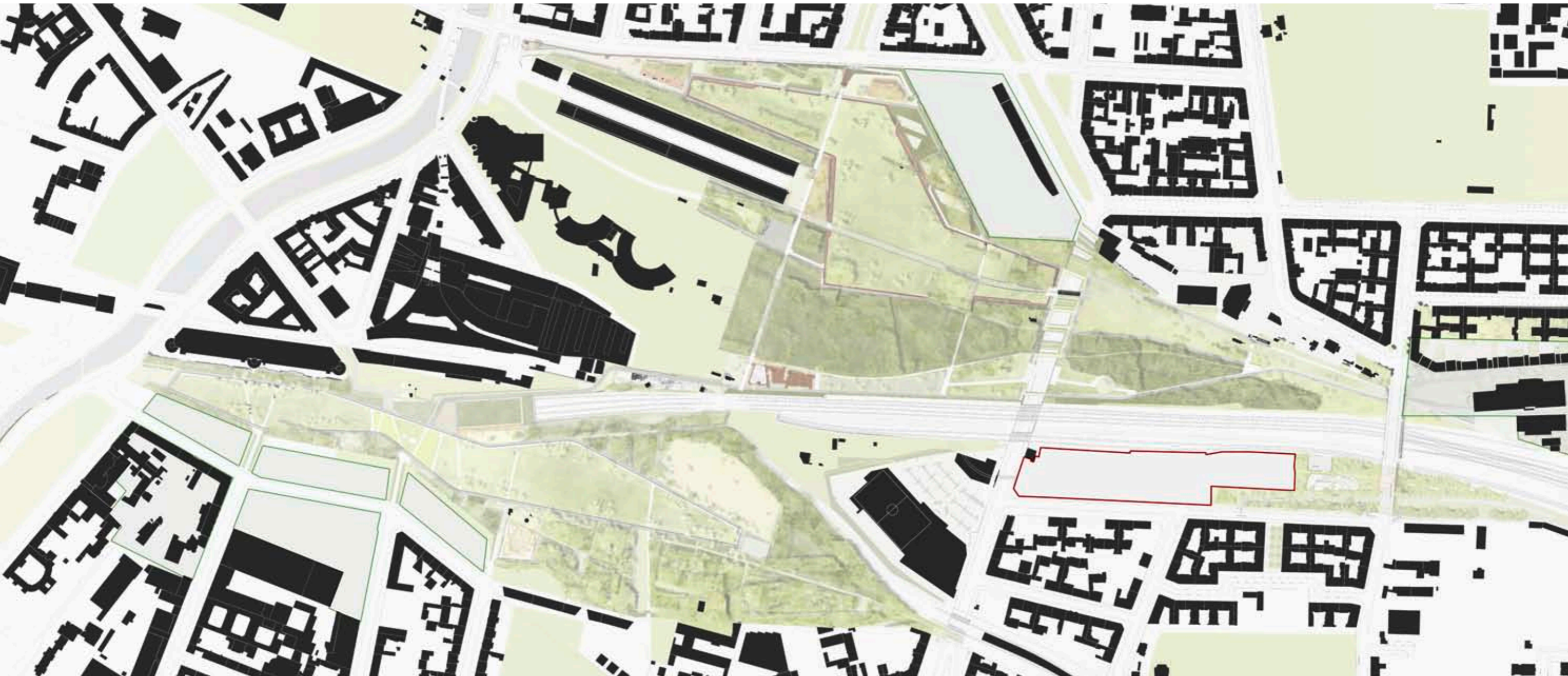
- A LützowEins
- B MetroPolis
- C Flottwellpromenade
- D Möckernkiez
- E Am Lokdepot
- F Kreuzbergstraße 39
- G Kasernengelände General-Pape-Str.
- H Schöneberger Linse
- I Eythstraße 66



- 1 großer Tiergarten
- 2 Tilla-Durieux-Park
- 3 Henriette-Herz-Park
- 4 Mendelsohn-Bartholdy-Park
- 5 Park am Gleisdreieck
- 5a Flaschenhalspark
- 6 Viktoriapark
- 7 Schöneberger Schleife
- 8 Schöneberger Südgelände
- 9 Alboinplatz
- 10 Der Insulaner



Macroplan - Lage in der Stadt





BAUNUTZUNGSPLAN

der Bezirke II · III · VI · VII · VIII · IX
X · XI · XII · XIII · XIV · XX von Berlin

1:25 000 0 500 1000 1500 2000 2500 m

Art der Nutzung

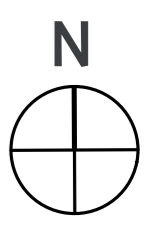
- Dorfgebiet
- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet**
- gemischtes Gebiet
- beschränktes Arbeitsgebiet
- reines Arbeitsgebiet
- Kerngebiet
- Baulandreserve
- besondere Zweckbestimmung
- Nichtbaugelände
- Waldgebiet

Maß der Nutzung

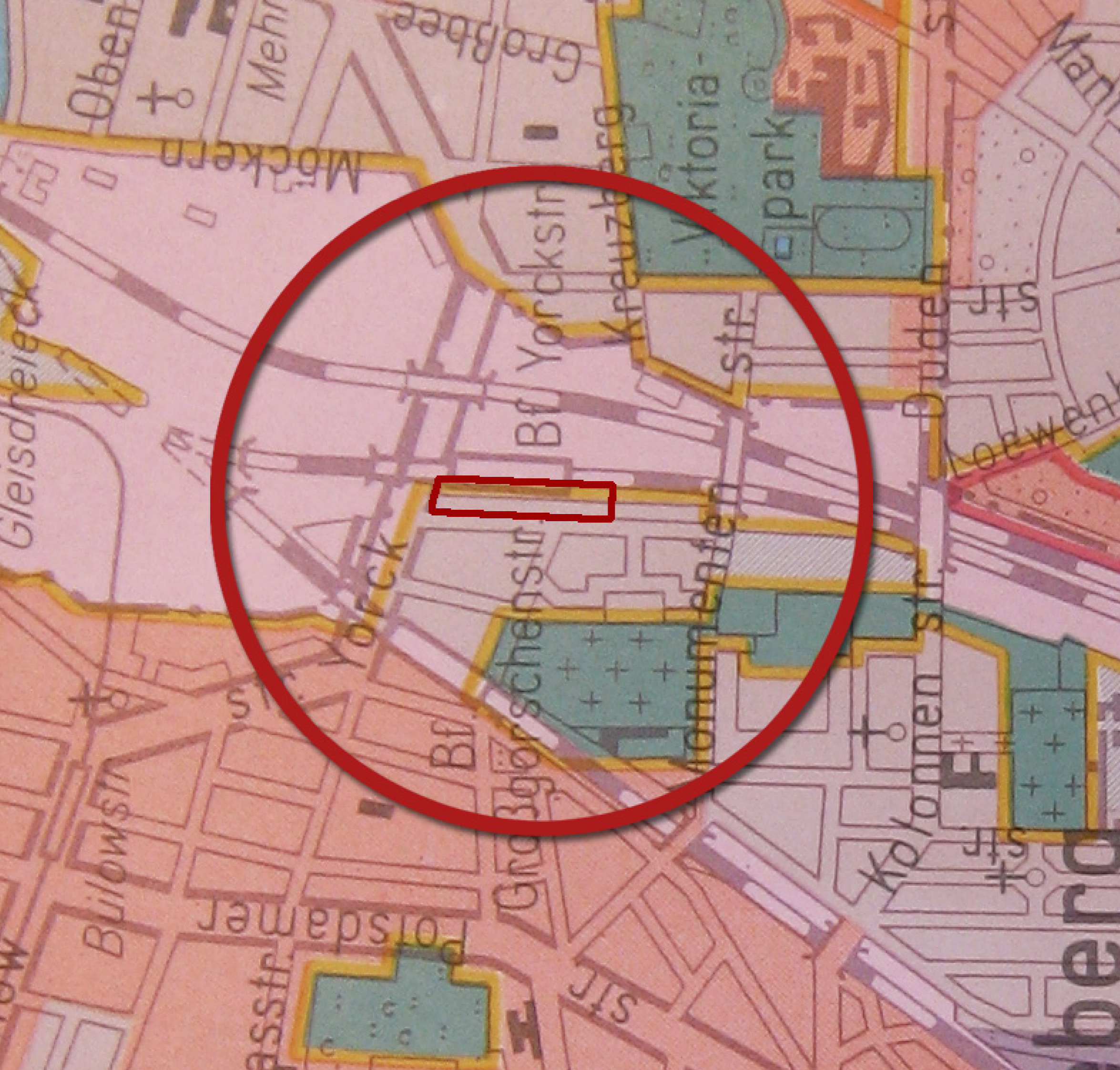
	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2	0,8
	II/2	2	0,2	0,4	1,6
	II/3	2	0,3	0,6	2,4
	III/3	3	0,3	0,9	3,6
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	V/3	5	0,3	1,5	6,0
	6	-	0,6	-	8,4

Merkmale für das Gebiet:

- allgemeines Wohngebiet
- Baustufe V/3
- GFZ 1,5



übergeleitetes Planungsrecht
Baunutzungsplan (West), 1960



BAUNUTZUNGSPLAN

der Bezirke II · III · VI · VII · VIII · IX
X · XI · XII · XIII · XIV · XX von Berlin

1:25 000 0 500 1000 1500 2000 2500 m

Art der Nutzung

- Dorfgebiet
- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet**
- gemischtes Gebiet
- beschränktes Arbeitsgebiet
- reines Arbeitsgebiet
- Kerngebiet
- Baulandreserve
- besondere Zweckbestimmung
- Nichtbaugelände
- Waldgebiet

Maß der Nutzung

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2	0,8
	II/2	2	0,2	0,4	1,6
	II/3	2	0,3	0,6	2,4
	III/3	3	0,3	0,9	3,6
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	V/3	5	0,3	1,5	6,0
	6	-	0,6	-	8,4

- Merkmale für das Gebiet:**
- allgemeines Wohngebiet
 - Baustufe V/3
 - GFZ 1,5



übergeleitetes Planungsrecht
Baunutzungsplan (West), 1960

Flächennutzungsplan Berlin

Stand Januar 2012

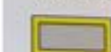
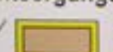
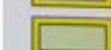
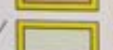




Bauflächen

 Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)	 Gemischte Baufläche, M1
 Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)	 Gemischte Baufläche, M2
 Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)	 Gewerbliche Baufläche
 Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)	 Einzelhandelskonzentration
 Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)	 Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
 Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter	 Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen

 / 	Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
	Hochschule und Forschung
	Schule
	Krankenhaus
	Sport
	Kultur
	Verwaltung
	Post
	Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

 / 	Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
 / 	Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
	Wasser
	Abfall, Abwasser
	Energie
	Betriebshof (Bahn und Bus)



Merkmale für das Gebiet:

- Wohnbaufläche W1
- GFZ über 1,5



vorbereitende Bauleitplanung
Flächennutzungsplan, Jan. 2012

Flächennutzungsplan Berlin

Stand Januar 2012

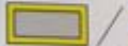
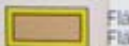
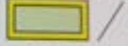





Bauflächen

 Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)	 Gemischte Baufläche, M1
 Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)	 Gemischte Baufläche, M2
 Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)	 Gewerbliche Baufläche
 Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)	 Einzelhandelskonzentration
 Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)	 Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
 Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter	 Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen

 / 	Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
	Hochschule und Forschung
	Schule
	Krankenhaus
	Sport
	Kultur
	Verwaltung
	Post
	Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

 / 	Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
 / 	Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
	Wasser
	Abfall, Abwasser
	Energie
	Betriebshof (Bahn und Bus)

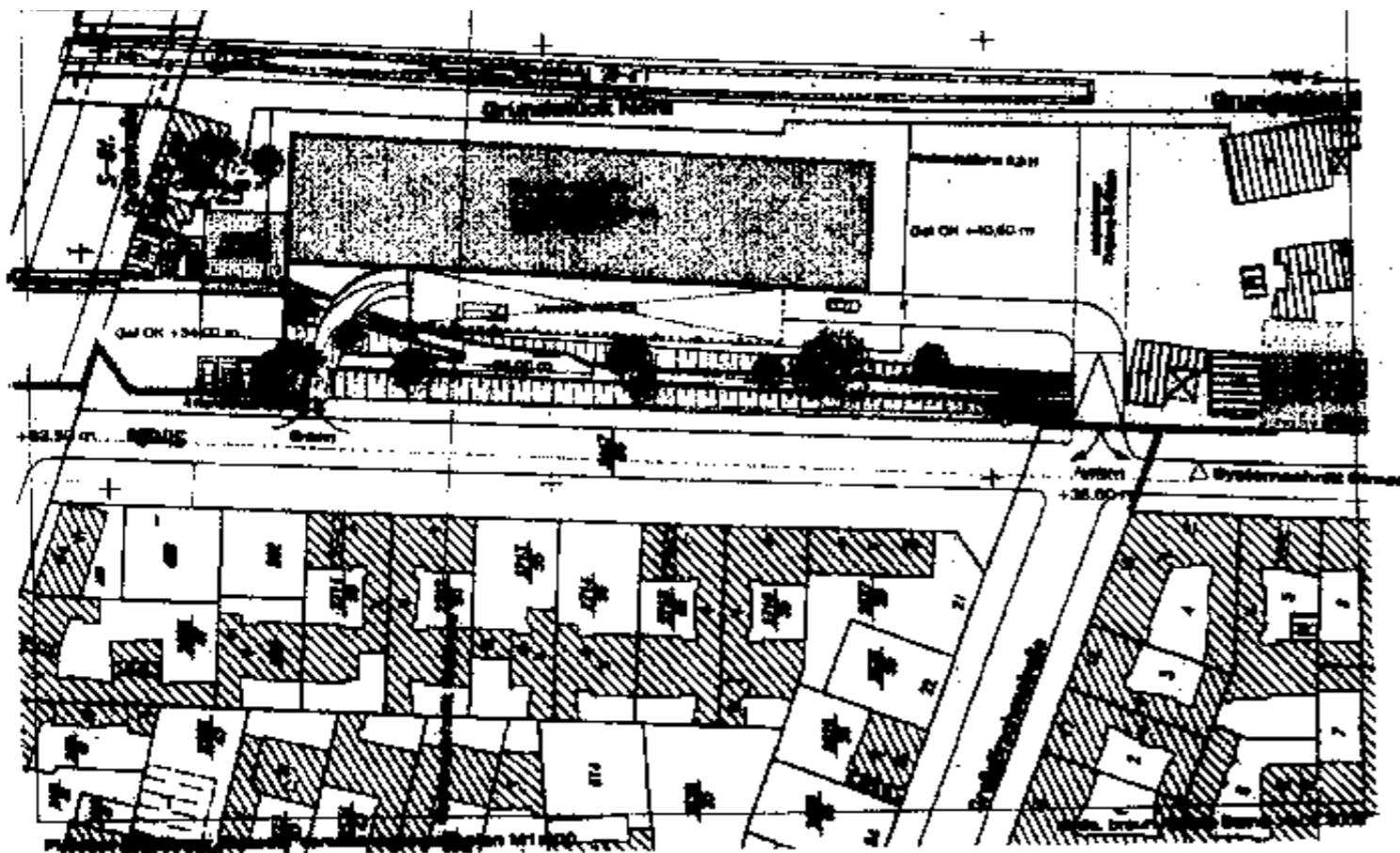
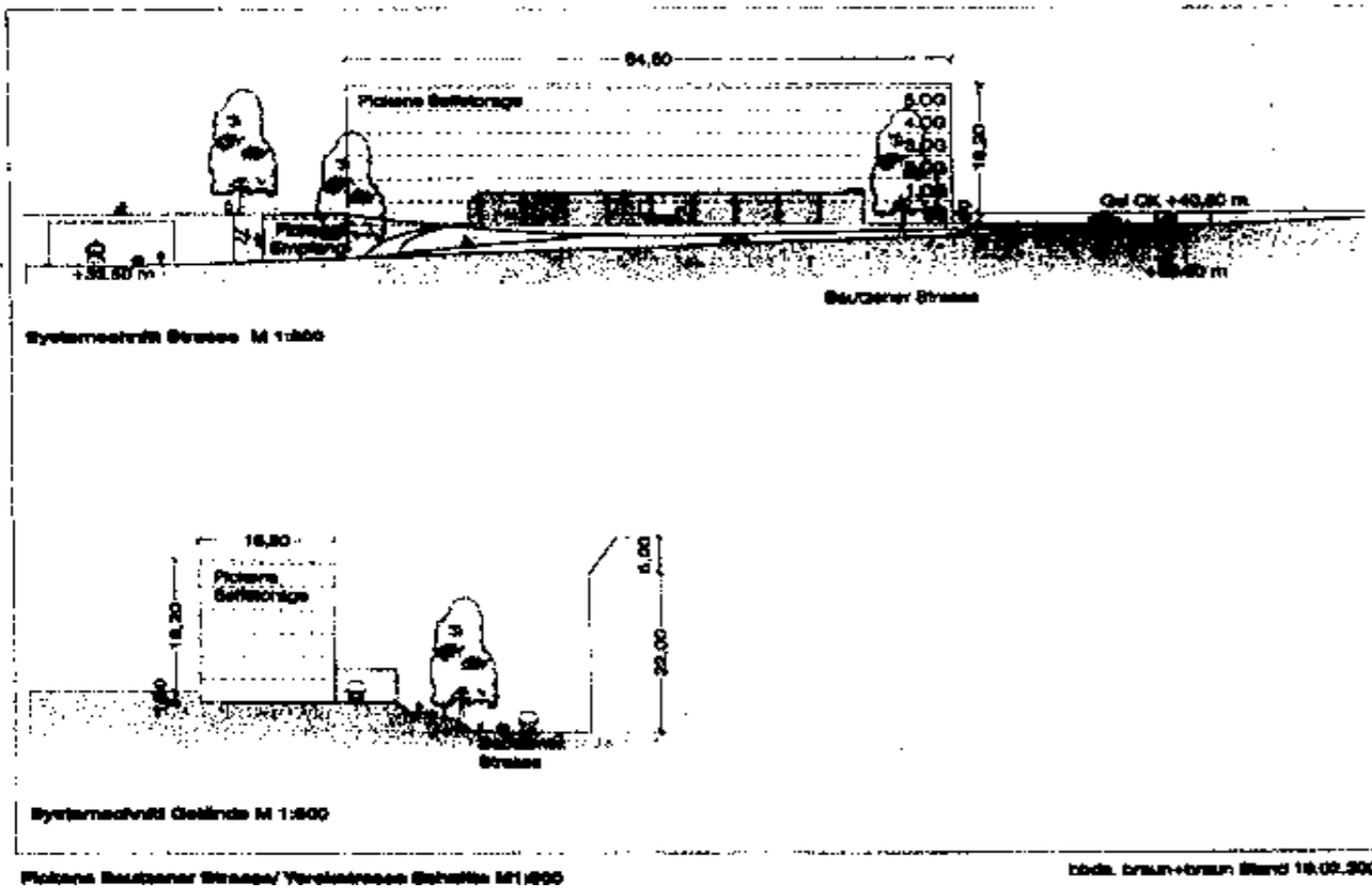


Merkmale für das Gebiet:

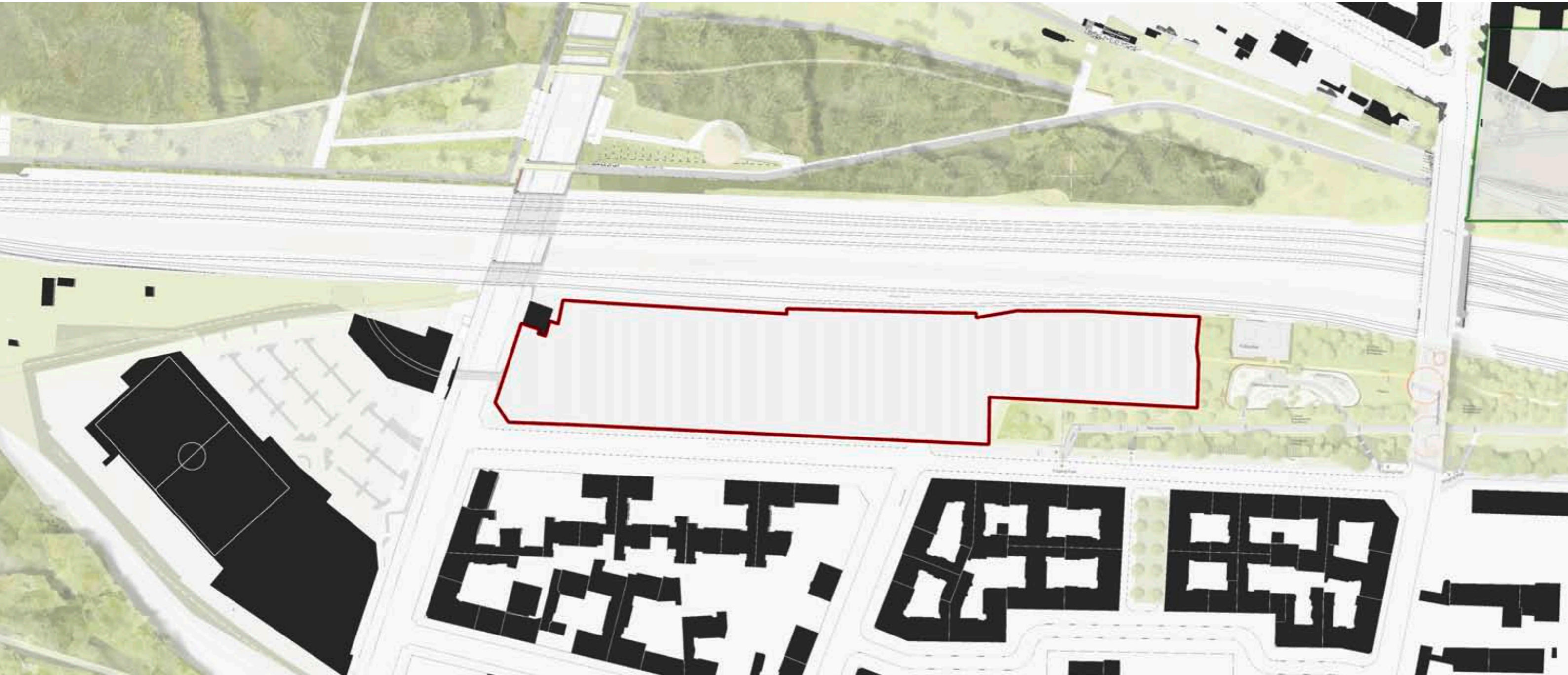
- Wohnbaufläche W1
- GFZ über 1,5



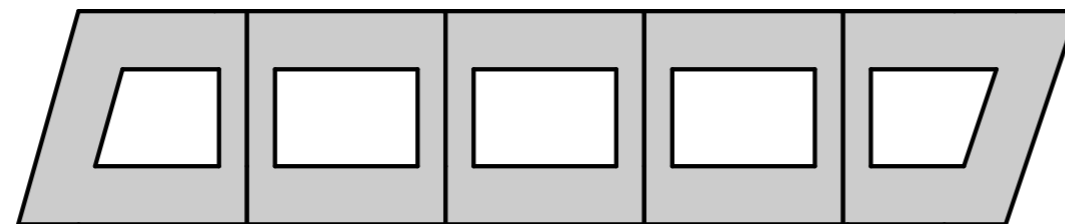
vorbereitende Bauleitplanung
Flächennutzungsplan, Jan. 2012



vorherige Planung 2009
Selfstorage-Anlage

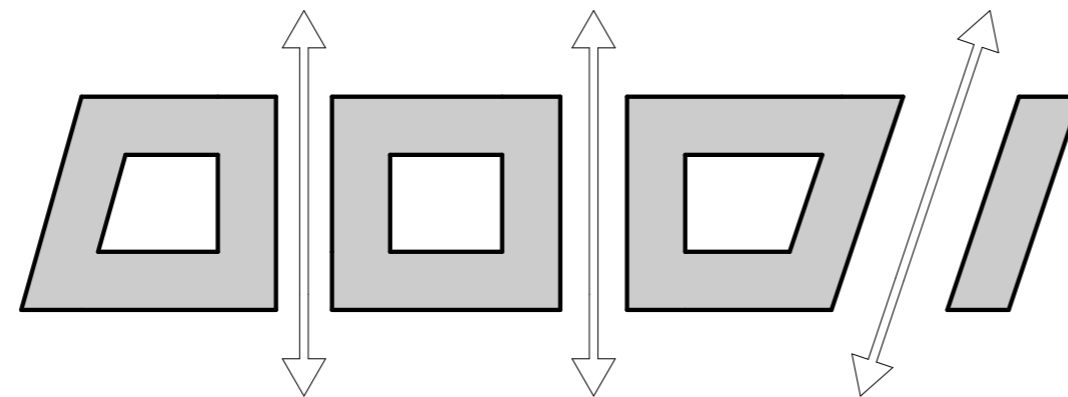


Das Gebiet

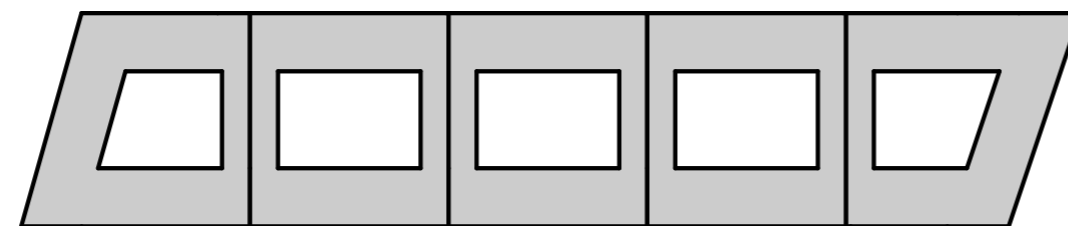


klassische Berliner Blockstruktur
(Kontext)

**Projektziel -
Konzeptentwicklung**

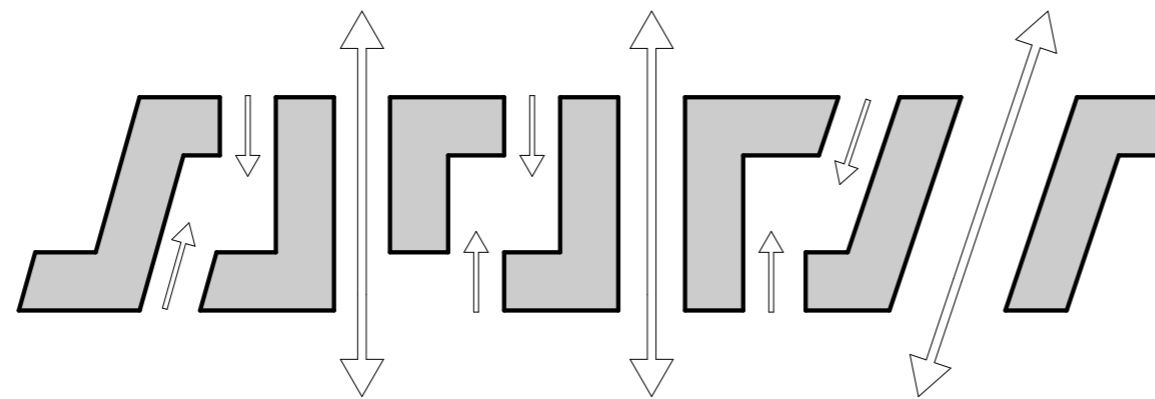


Durchlässigkeit

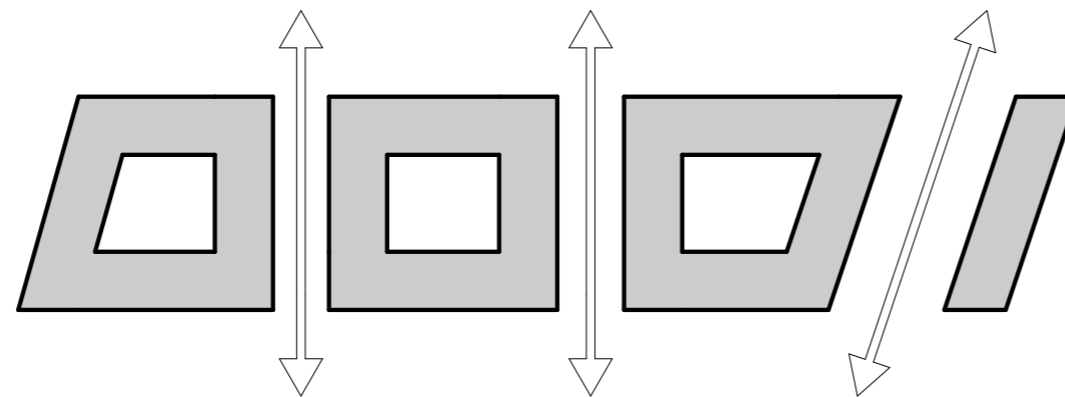


klassische Berliner Blockstruktur
(Kontext)

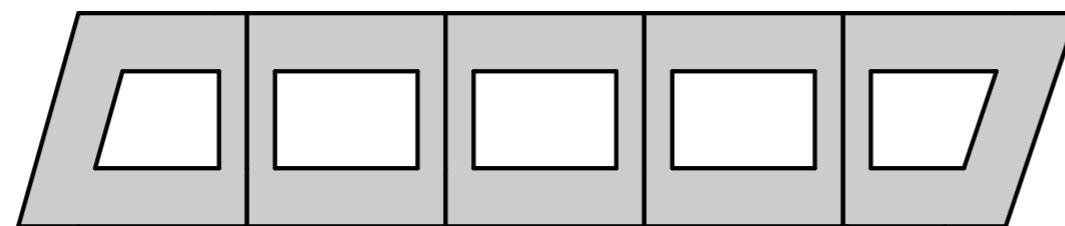
**Projektziel -
Konzeptentwicklung**



Auflockerung



Durchlässigkeit



klassische Berliner Blockstruktur
(Kontext)

**Projektziel -
Konzeptentwicklung**

CollignonArchitektur

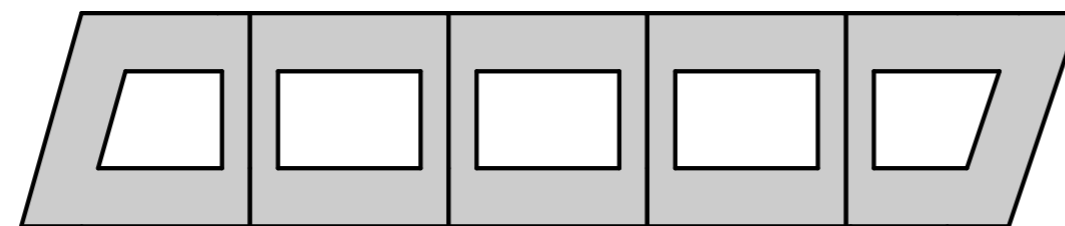
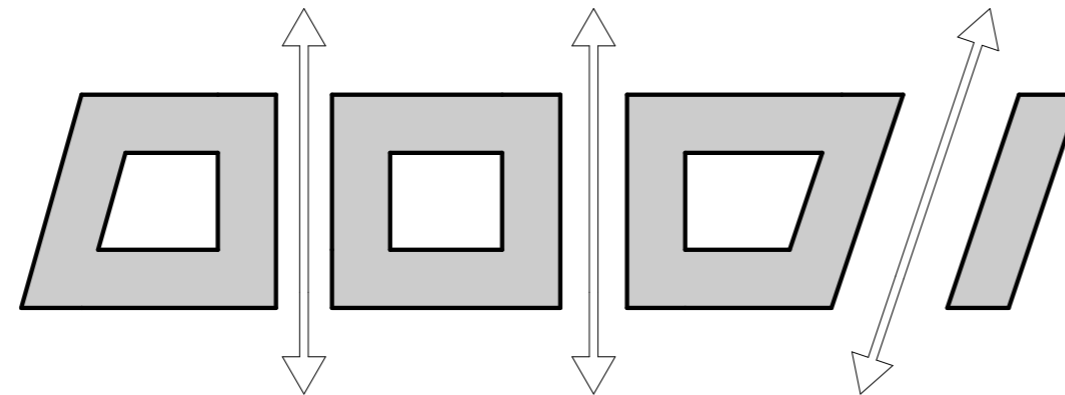
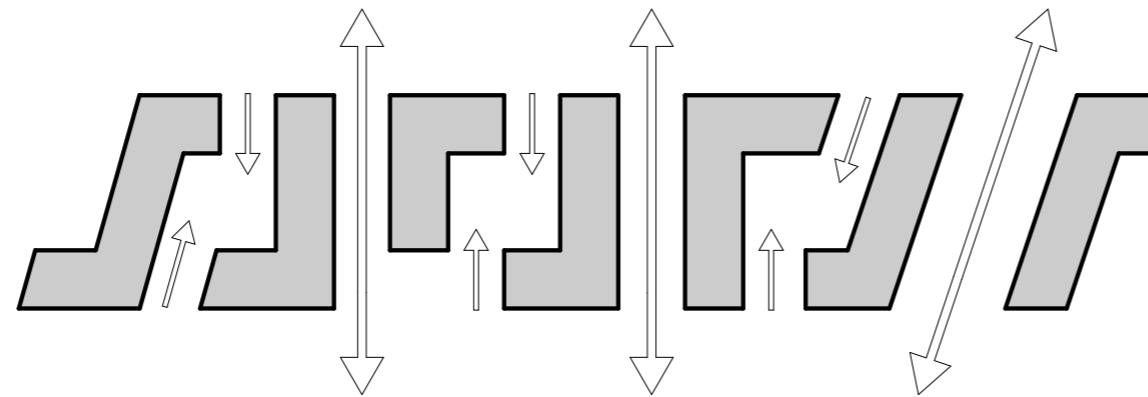
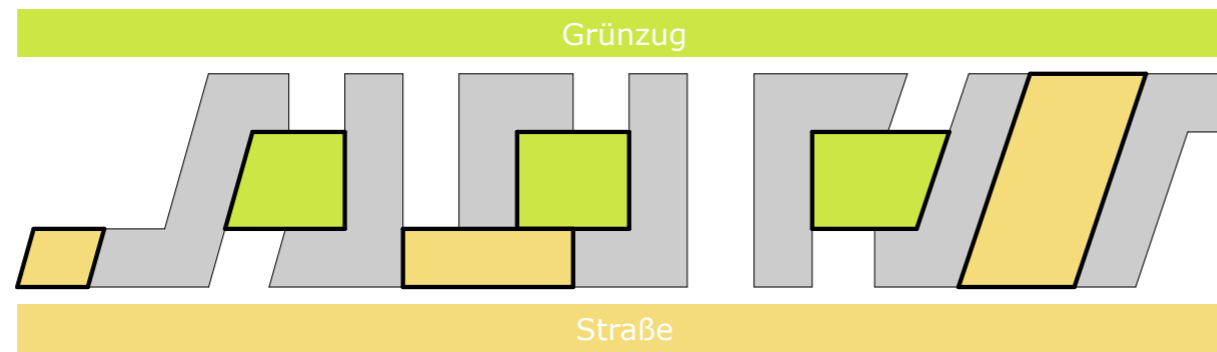
Platzbildung

Auflockerung

Durchlässigkeit

klassische Berliner Blockstruktur
(Kontext)

**Projektziel -
Konzeptentwicklung**





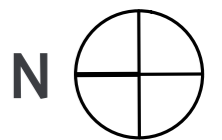
Masterplan

- Wohnen (ca. 27.000 qm)
- Fitness (ca. 2.600 qm) Fitness als gewerbliche Nutzung an der Yorckstraße
- Laden/Gewerbe/ Kita (ca. 2.200 qm) kleinteilig



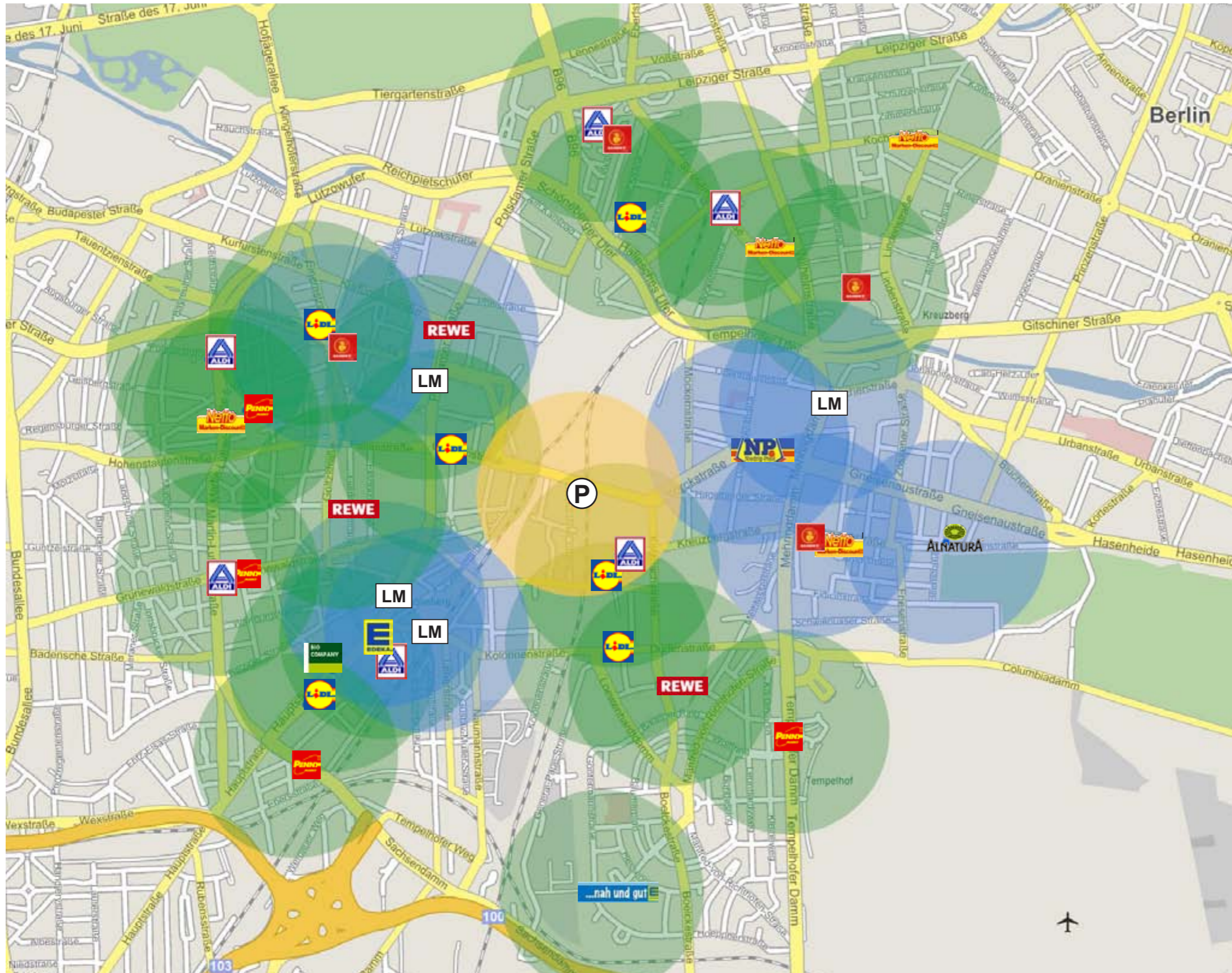
- Supermarkt (ca. 2.900 qm)
 - Parken (ca. 12.200 qm)
- ca. 80 Stellpl. für Einzelhandel und Fitness
ca. 200 Stellpl. für Wohnen

unterirdisch



Nutzungsdiagramm

Karte 5: Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum

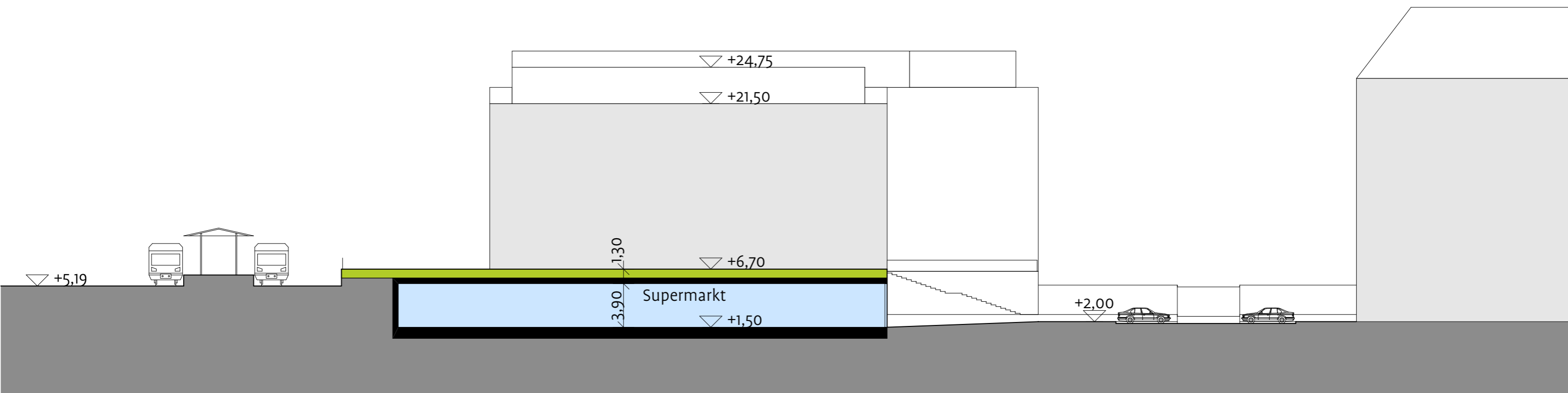


Legende

- P Planstandort
- 500-m-Radius um Planstandort
- 500-m-Radius um Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen
- 500-m-Radius um Wettbewerber an solitären Standorten

Ein Fachgutachten belegt: Ein Biomarkt auf dem Hellweg-Grundstück und ein Vollsortimenter (z.B. „Kaisers“) auf dem Grundstück Bautzener Str. 22 sind eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung und haben keinen negativen Einfluss auf die in der Umgebung vorhandenen Einzelhandelstandorte.

Auswirkungsanalyse, Juli 2012



Querschnitt - Höhensituation



Fortführung der
Nord-Süd-Verbindung





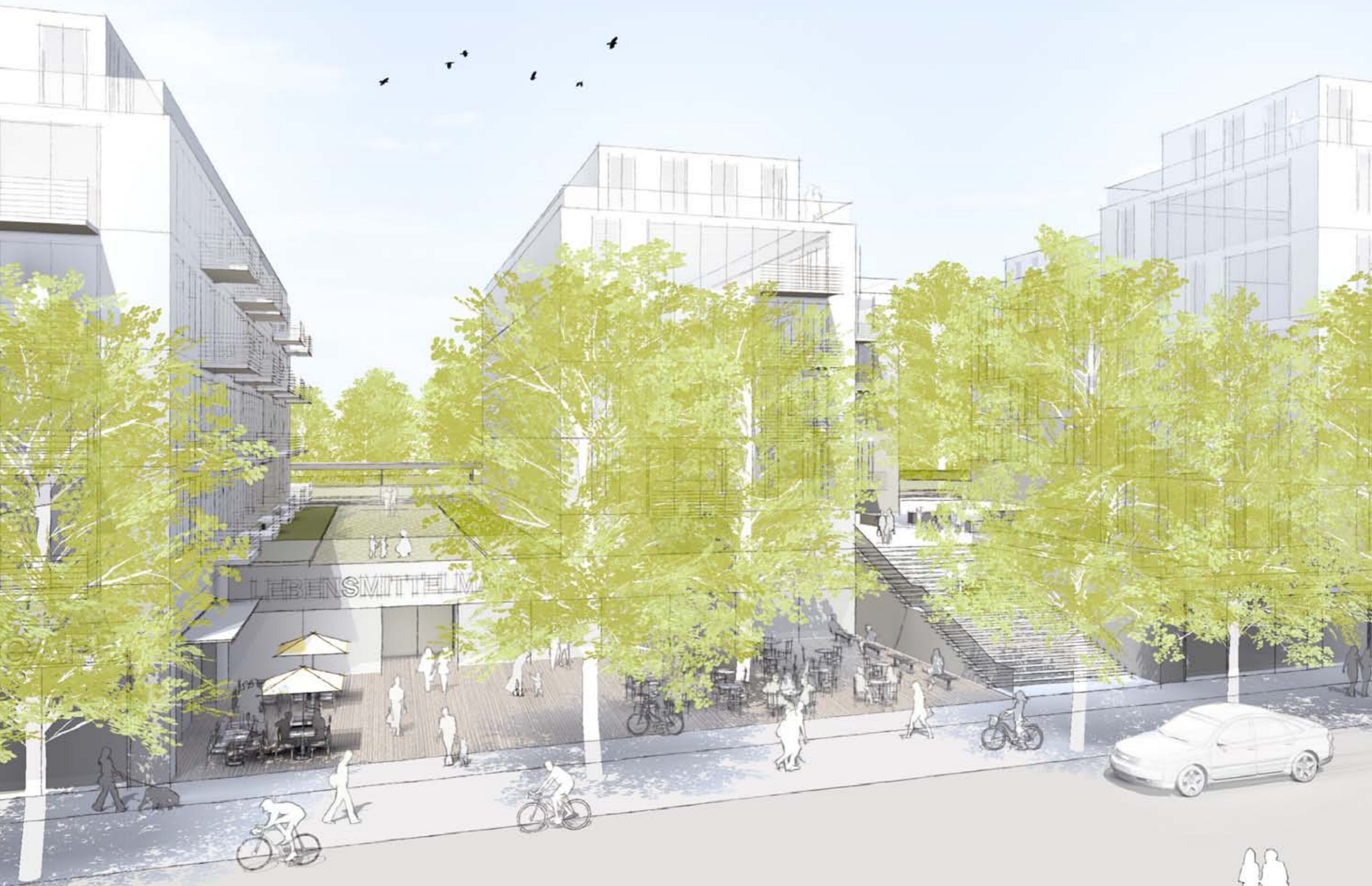
Platz an der Yorckstraße

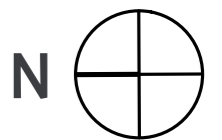






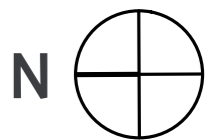
Platz in der Bautzener Straße
mit Einzelhandel Nahversorger



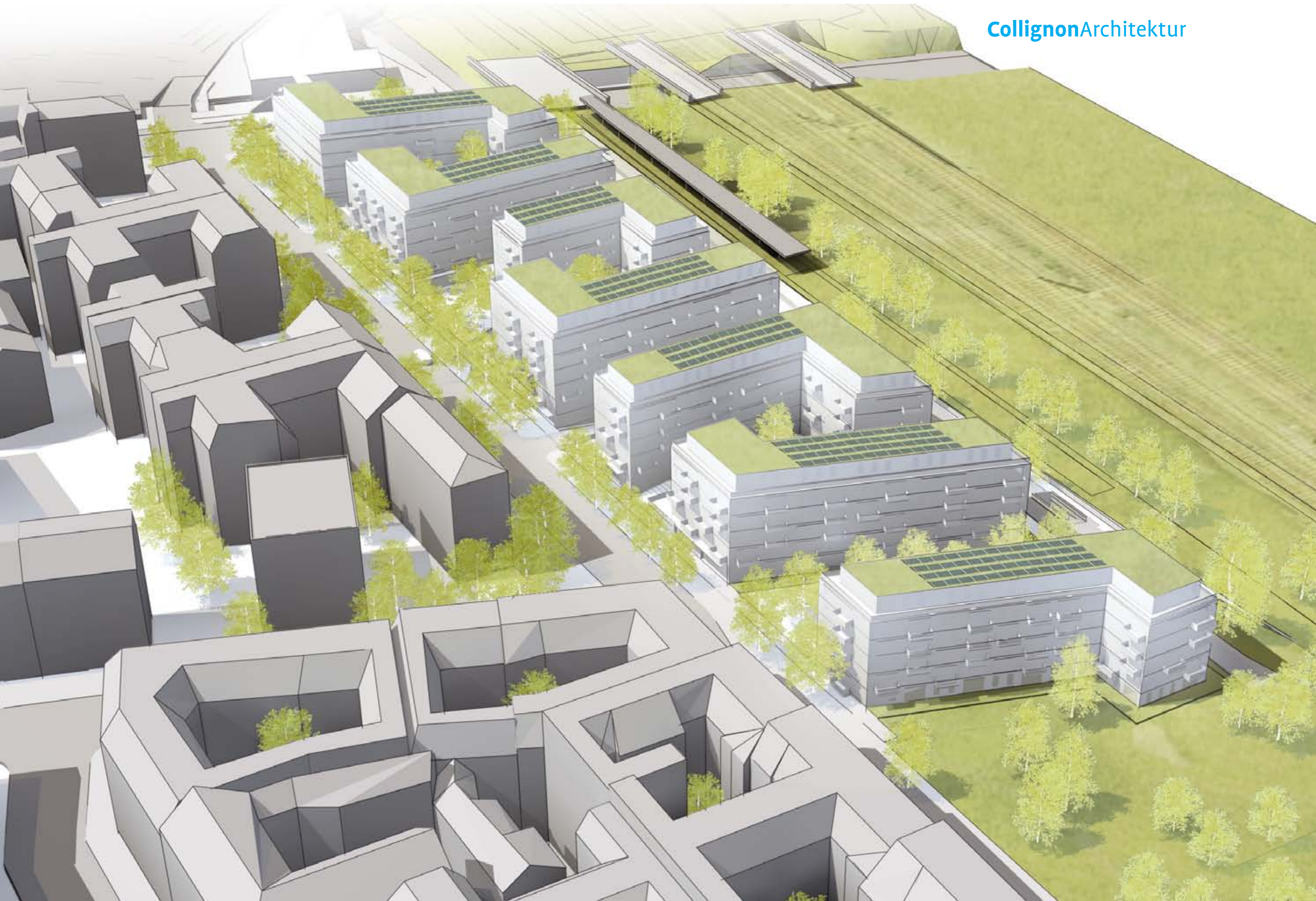


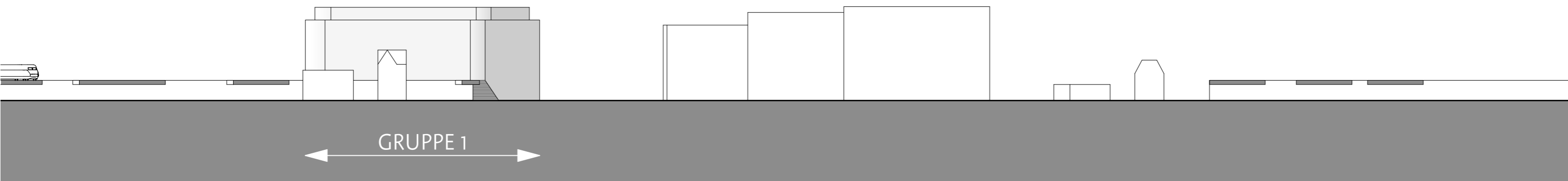
Stadtplatz als Verlängerung
der Großgörschenstraße



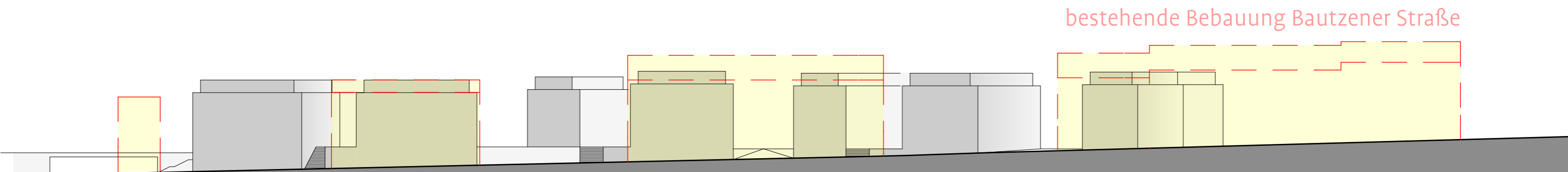


Grundstückstausch,
Vervollständigung des Parks





Abwicklung Yorckstraße



bestehende Bebauung Bautzener Straße

Abwicklung Bautzener Straße

Höhenentwicklung



- Grundstücksgröße (vor Tausch) 21.812 qm
- GFZ 1,59
- GRZ (mit Unterbauung) 0,63
- GRZ (Hauptanlagen) 0,37
- GRZ (Nebenanlagen) 0,26

- versiegelte Fläche 14.000 qm (64%)
- BGF 34.700 qm
- BGF Wohnen 27.000 qm
- BGF Fitness 2.600 qm
- BGF Laden, Gewerbe 2.200 qm
- BGF Supermarkt 2.900 qm

- Geschossigkeit V+1
- Anzahl Wohnungen ca. 250
- Stellplätze ca. 200 Wohnen
ca. 80 Einzelhandel, Fitness

Masterplan





Prognose-Nullfall



Prognose-Planfall

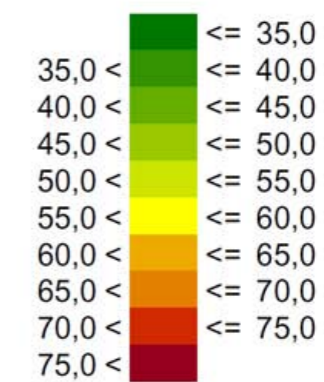


Prognose-Nullfall minus
Prognose-Planfall

Zeichenerklärung

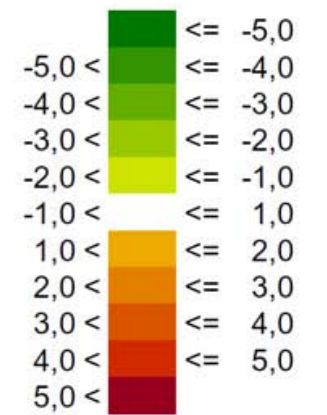
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Terrasse
- Straßenoberfläche
- Schiene
- Brücke
- Emissionslinie
- Punktquelle
- Immissionsort
- Parkplatz (Pkw)
- Anlieferung (Lkw)
- Freilager
- Lärmschutzwand

$L_{r,T}$
dB(A)



Legende
Nullfall, Planfall

$L_{r,N}Diff$
dB(A)



Legende
Differenz

Tags (6-22 Uhr)



Prognose-Nullfall
Nachts (22-6 Uhr)



Prognose-Planfall

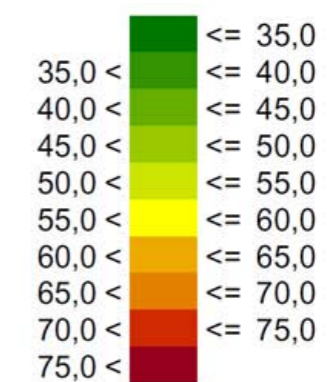


Prognose-Nullfall minus
Prognose-Planfall

Zeichenerklärung

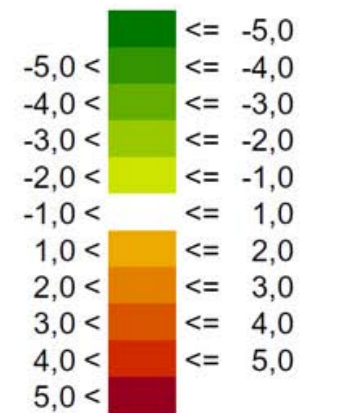
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Terrasse
- Straßenoberfläche
- Schiene
- Brücke
- Emissionslinie
- Punktquelle
- Immissionsort
- Parkplatz (Pkw)
- Anlieferung (Lkw)
- Freilager
- Lärmschutzwand

$L_{r,T}$
dB(A)

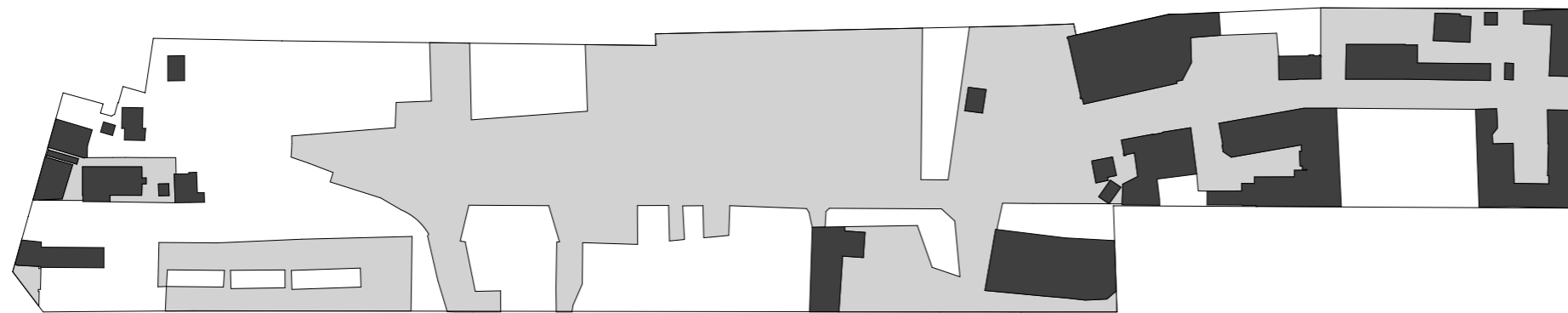


Legende
Nullfall, Planfall

$L_{r,N}Diff$
dB(A)



Legende
Differenz



Bestand

Grundstück:	21.812 qm
Gebäudefläche:	4.025 qm
befestigte Flächen:	10.092 qm
versiegelte Fläche:	14.117 qm
Versiegelung:	65 %

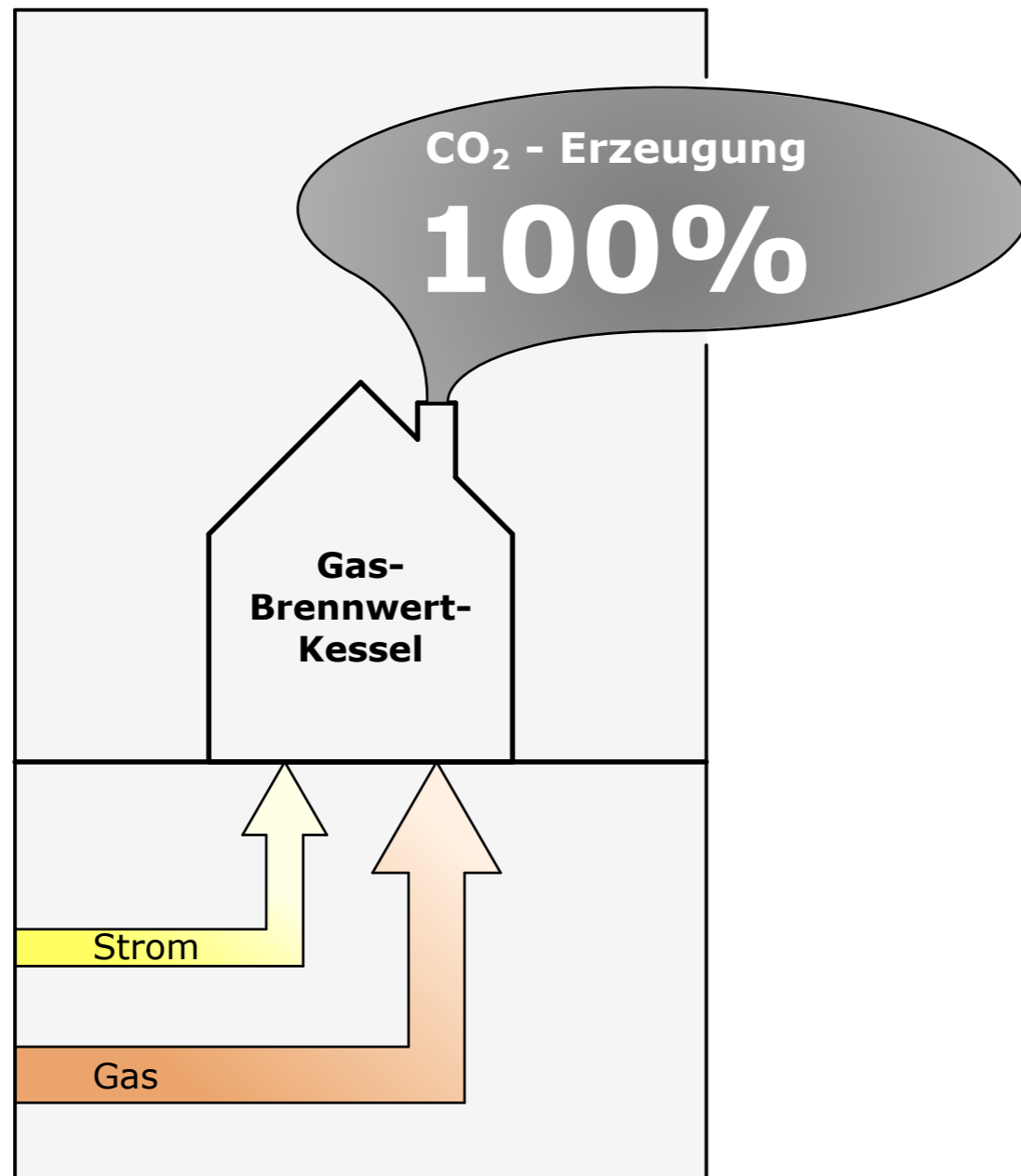
Es wird ein übergeordnetes Freiraumkonzept für das Grundstück und den angrenzenden Park erarbeitet, in dem Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume vorgesehen werden.



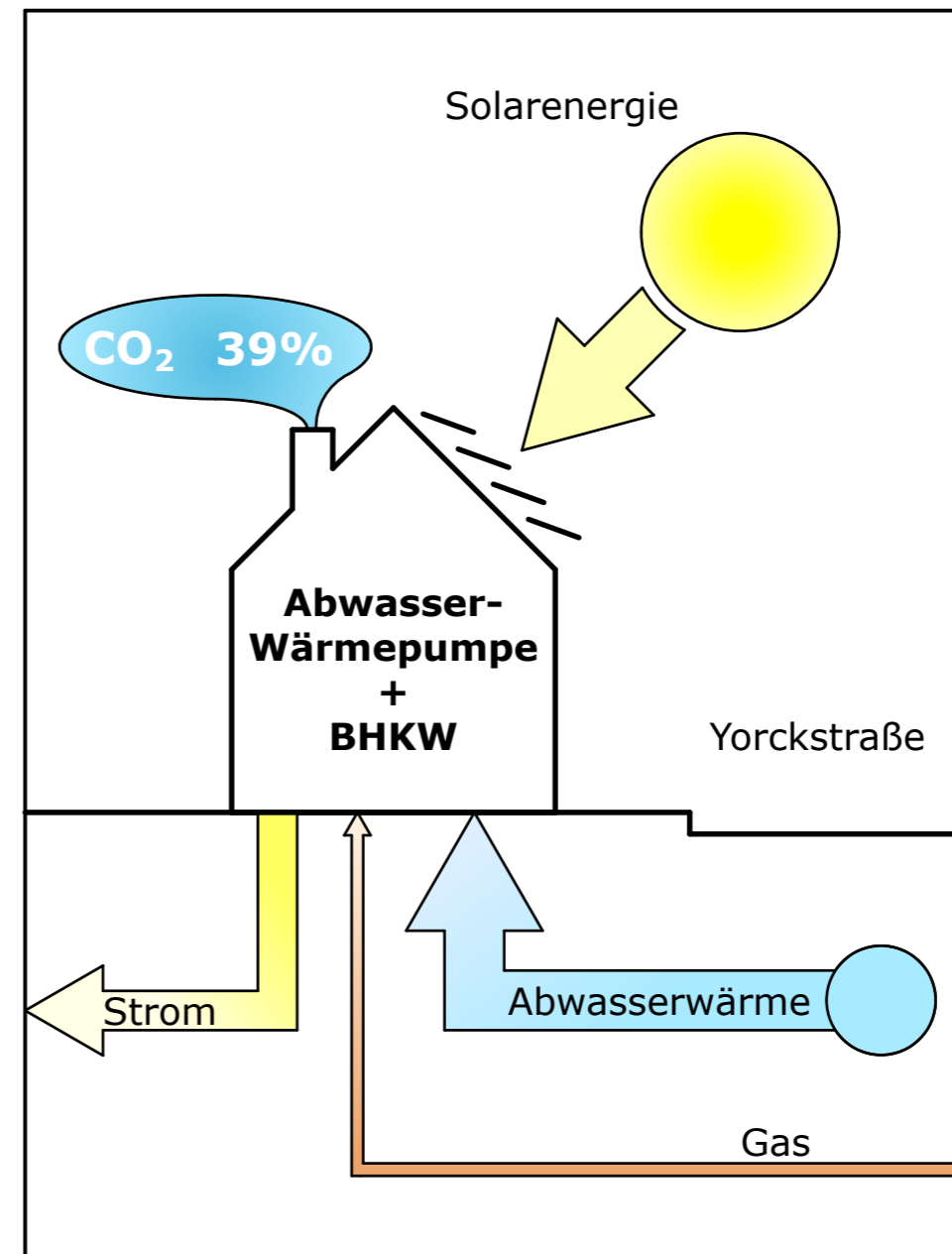
Planung

Grundstück:	21.812 qm
Gebäudefläche:	5.988 qm
unterbaute Flächen und öffentliche Wege:	8.071 qm
versiegelte Fläche:	14.059 qm
Versiegelung:	64 %

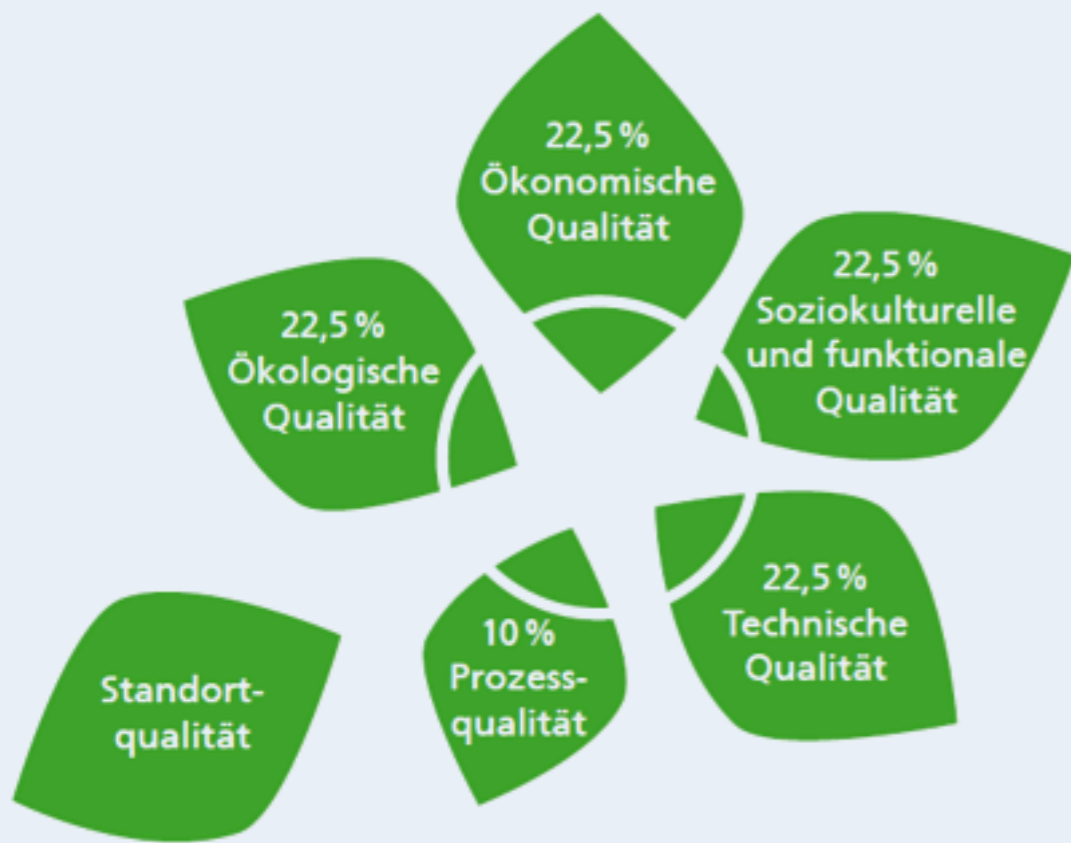
Umwelt - Versiegelung






konventionelles Vergleichsgebäude



Wohnquartier Bautzener Straße



Gesamt-erfüllungsgrad	Mindest-erfüllungsgrad	Auszeichnung
ab 50 %	35 %	Bronze 
ab 65 %	50 %	Silber 
ab 80 %	65 %	Gold 

Wohnquartier Bautzener Straße
Gold angestrebt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Verfasser / Copyright:

Collignon Architektur und
Design GmbH

Wielandstraße 17

10629 Berlin, Germany

Telefon: +49 30 31 51 81 - 0

Telefax: +49 30 31 51 81 - 10

mail@collignonarchitektur.com

www.collignonarchitektur.com

Vervielfältigungen und
Nutzungen jeder Art bedürfen
der ausdrücklichen vorherigen
Zustimmung der Verfasser.