

Feld 3b
 Fabrik
 V Geschosse
 10.426 qm BGF Gewerbe
 Höhen EG 5m, OGa 4,5m
 Einheiten ab < 200qm
 EG Nutzung: Ladehof, Depot, Jugendclub, Tiefgaragenzufahrt
 KG Nutzung: Tiefgarage

Feld 4
 Altes Reithalle
 II Geschosse
 1.746 qm BGF
 Wohnen und Gewerbe
 EG Nutzung: Gewerbe leise
 1.OG Nutzung: Wohnen/Atelier

Feld 4
 Atriumhaus (WBM)
 VII Geschosse
 Höhen EG 5 m, OGa 3m
 4.548 qm BGF
 54 Wohnungen

Gemeinschaftswohnen um Atrium
 Cluster-Wohnungen
 Atelier WG's
 Studentenwohnen
 Mehrgenerationen WG's
 Familienwohnen
 EG Nutzung: Gewerbe + Nebenräume / Passage
 DG Nutzung: Gemeinschaftliche Dachterrasse

Feld 6a
 Mehrgenerationenwohnen(WBM)
 VII Geschosse
 Höhen EG 5 m, OGa 3m
 7.668 qm BGF Wohnen
 89 Wohnungen

Familien-, Cluster, WG, 1-8 Raum
 flexible schaltbare Grundrisse
 Erschließung: abgedeckter Laubengang
 EG Nutzung: Maisonette Wohnen+ Arbeiten, Nebenräume, Gewerbe leise, Gemeinschaftsräume
 EG Nutzung Bestand: Besondere Wohnformen, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftliche
 DG Nutzung: Gemeinschaftliche Dachterrasse

Feld 6b
 Wohnhof (WBM und Dritte)

Haus 1 Dritte / VII Geschosse
 Höhen EG 5 m, OGa 3m
 6.073 qm BGF
 70 Wohnungen

3-4 Spänner, 2-6 Raum Wohnungen,
 besonders geeignet für soziale Träger und Hausprojekte
 EG Nutzung: Maisonette Wohnen, Wabe, Gewerbe und Nebenräume

Haus 2 WBM / VII Geschosse
 Höhen EG 5 m, OGa 3m
 6.328 qm BGF
 24 Wohnungen

1-8 Raum Wohnungen, Familien, Cluster, WG,
 flexible schaltbare Grundrisse
 EG Nutzung: Wabe, Gewerbe und Nebenräume

Nutzung-DG, 1.OG + 3.OG: Gemeinschaftliche Dachterrasse

Regelgeschoss
 M 1:500

Dragonerareal
 Städtebauliches Werkstattverfahren

Endpräsentation 28.1.2020

ifau
Stadt Land Fluss
friedburg & hvh
projektbüro

Entwicklungsregeln
Schemen

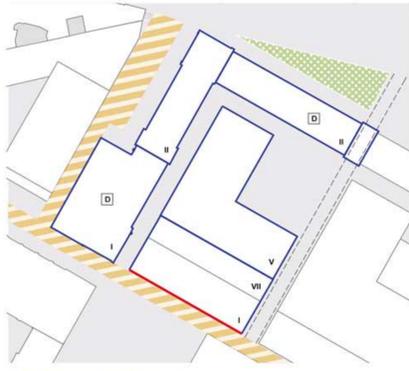


WOHNEN UND ARBEITEN Das Quartier integriert kommunale und gemeinwohlorientierte Nutzungen, die durch eine Vielzahl differenzierter öffentlicher Freiräume verbunden sind. Insbesondere wesentlich ist dabei auch die direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen. Diese sorgt für einen kontinuierlichen Austausch im Quartier über den Tag und den Abend hinweg. Die Neubauten nehmen diese Qualität auf, indem sie leises Gewerbe in Form von Geschäfts-, Arbeits- oder Atelierräumen integrieren und die Wohnungen über die vertikalen Erschließungen möglichst kommunikativ mit der Erdgeschosssebene verknüpfen.

NUTZUNGSVERTEILUNG Die in den Bau- und Nutzungsanforderungen (BNA) vorgeschlagene allgemeine Nutzungsanforderung wird im Konzept weitestgehend übernommen. Grundsätzlich werden die unter Denkmalschutz stehenden bzw. evtl. zukünftig unter Schutz zu stellenden Bestandsbauten vollständig in die Entwicklung des neuen Quartiers integriert und programmatisch wie räumlich dialogisch mit den Neubau-

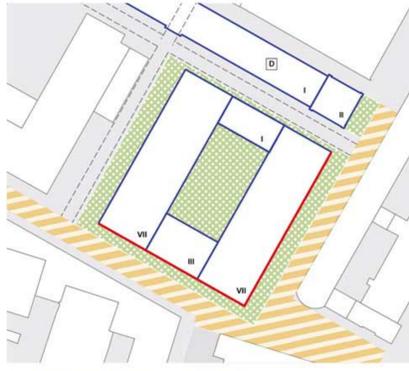
ten entwickelt. So werden die denkmalgeschützten Gebäude nicht nur mit besonderen Nutzungen wie z.B. Kita und Jugendfreizeitanlage belegt sondern auch als Arbeits- und Sonderwohnräume genutzt. Vorwiegend laute gewerbliche Nutzungen werden im nördlichen Teilbereich auf den Feldern 3a und 3b angesiedelt und mit der Option für Wohnen + Arbeiten, beispielsweise für Auszubildende, in Feld 3a ergänzt. Das Wohnen verteilt sich auf den südlichen Höfen auf den Feldern 6a, 6b und 4 sowie auf den Feldern 1 und 2 im westlichen Teilbereich des Areal. Die Wohngebäude werden mit nicht störenden gewerblichen, gemeinschaftlichen und kommunalen Nutzungen kombiniert. Die Erweiterungen der beiden Verwaltungsgebäude werden als unmitelbare Anbauten an die Bestandsgebäude im Süden und Osten des Geländes vorgesehen und bieten ergänzend öffentliche Nutzungen entlang der neu entstehenden Haupteinfahrtsräume im Rathausblock.

PLANUNGSRECHTLICHE VORGEHENSWEISE Entsprechend den städtebaulichen Zielen, ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, wird die Festsetzung des überwiegenden Teils des Dragonerareals als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan vorgeschlagen. Lediglich in den nördlichen Feldern 3a und 3b wird eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), wie im bisherigen Verfahren beabsichtigt, vorgesehen. Die Festsetzung als urbanes Gebiet ermöglicht – im Vergleich zum Mischgebiet – eine wesentlich größere Flexibilität bezüglich der Anteile der gewerblichen und Wohnnutzungen. Zudem können soziale, kulturelle und andere, nicht wesentlich störende Nutzungen – im Sinne der Gemeinwohlorientierung – integriert werden.



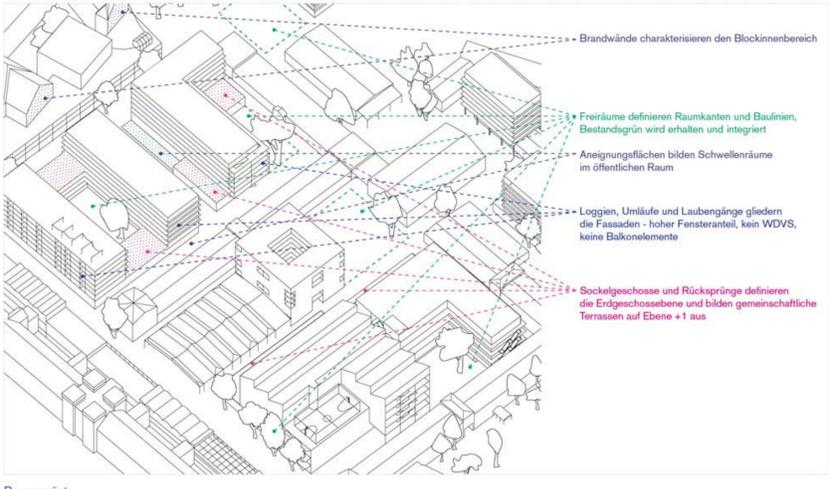
Feld 3a: Wohnen plus Gewerbe
 B-Plan Anmerkungen Feld 3a:
 Wohnen plus Gewerbe

- Festsetzung des südlichen Baukörpers als Urbanes Gebiet (MU) mit Wohnen ab dem 2. Vollgeschoss; Festsetzung der sonstigen Flächen als Gewerbegebiet (GE)
- Baukörperfestsetzung ggf. erweitert für Neubauten mittels Baulinien und -grenzen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- Erschließungsweg (Gasse mittig) mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- Erschließungsweg südlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen nördlich mit Flächenanteilen zum Anpflanzen mit Bäumen



Feld 6b: Wohnen für unterschiedliche Akteure
 B-Plan Anmerkungen Feld 6b:
 Wohnen für unterschiedliche Akteure

- Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU)
- Baukörperfestsetzung ggf. erweitert für Neubauten mittels Baulinien und -grenzen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen mit gärtnerisch anzulegenden Flächenanteilen
- Fläche vor dem Kopfbau mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Erschließungsweg (Gassen) mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- Haupteinfahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich



Raumgerüst

- Brandwände charakterisieren den Blockinnenbereich
- Freiräume definieren Raumkanten und Baulinien, Bestandsgrün wird erhalten und integriert
- Aneignungsfächen bilden Schwellenräume im öffentlichen Raum
- Loggien, Umläufe und Laubengänge gliedern die Fassaden - hoher Fensteranteil, kein WDVS, keine Balkonelemente
- Sockelgeschosse und Rücksprünge definieren die Erdgeschosssebene und bilden gemeinschaftliche Terrassen auf Ebene +1 aus



Garagenhof Perspektive



speziell für den Ort entwickelte Sitzbänke, in Form und Material dem spröden Charakter des Dragoner Areal entsprechend - erzeugen Wiedererkennbarkeit verdeutlichen Öffentlichkeit und lädt ausdrücklich zum Verweilen ein



Marmorgasse Perspektive



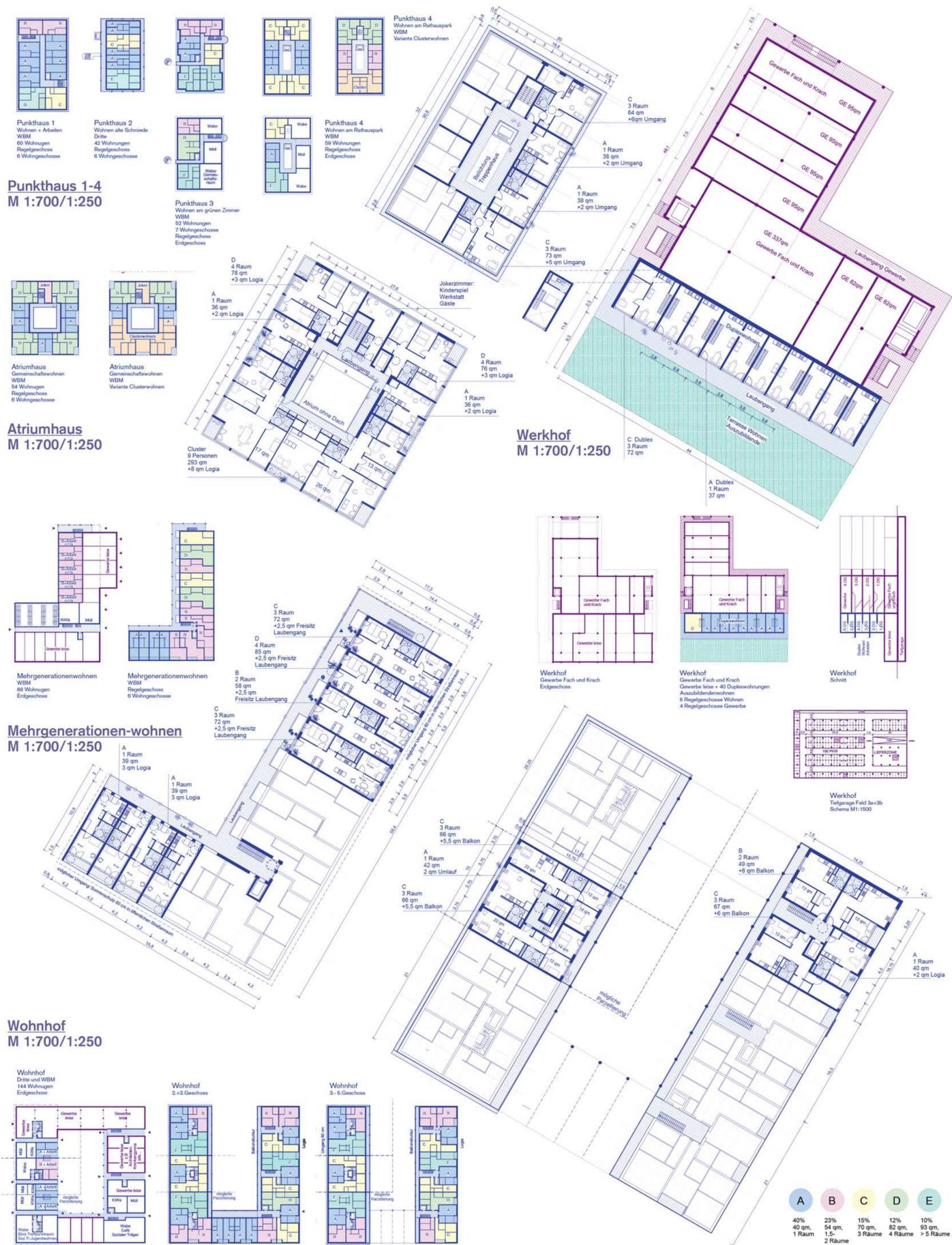
vorgelagerte Anreizzonen entlang der Gassen und Plätze erlauben eine Erweiterung der Nutzungen in den öffentlichen Raum - Mitgestaltung, nachbarschaftliche Kontakte, informelle Begegnungen, spontane Raumerweiterungen



Wohnhof Perspektive



gemeinschaftlicher Nachbargarten, mitbestimmte Gestaltungsmöglichkeiten - man ist offen für Passanten - der 10-stämmige Ahornbaum ist der zentrale Treffpunkt des Hofes



A	B	C	D	E
40%	23%	15%	12%	10%
40 qm	54 qm	70 qm	82 qm	93 qm
1 Raum	1,5-2 Räume	3 Räume	4 Räume	>5 Räume

WOHNTYPOLOGIEN Für die Wohngebäude werden unterschiedliche Typologien verwendet, die bewährten wirtschaftlichen Regeln folgen und zugleich unterschiedliche Wohnungsgrundrisse kombinieren:

PUNKTHÄUSER Die Gebäude in Feld 1 und 2 stehen als Volumen frei in den fließenden Freiräumen. Sie haben eine zentrale flächenoptimierte Erschließung und ein gutes Verhältnis von Hülle zu Volumen. Diese Grundfigurierung erlaubt es, einen besonders kostengünstigen und energetisch optimierten Wohnungsbau herzustellen. Die Häuser haben pro Etage eine Nutzfläche von 400 qm und sind vierseitig ausgerichtet. In der flexiblen Grundstruktur der Häuser können Vier- bis Zehnpänner ausgebildet werden. Punkthaus 4 ist so bemessen, dass auch eine Variante als Punkthochhaus realisierbar wäre ohne die Kubatur in der Breite zu verändern.

WOHNHÖFE Die Gebäude in Feld 6a und 6b sind in ihrer Grundkonfiguration drei Riegel mit vornehmlich Ost-West

ausgerichteten Wohnungen, die durch Laubengänge oder Treppkerne erschlossen werden, so dass auch eine Realteilung des Baukörpers und die Vergabe an unterschiedliche Träger ermöglicht ist. Die Wohnbebauung auf Feld 6a wird im Dialog mit dem Altbaubestand der Kaserne entwickelt. Hier könnte in Alt- und Neubau ein Mehrgenerationenprojekt mit unterschiedlichsten Wohnungstypen entstehen. Die Erdgeschoss des Neubaus sind als 4-5 Meter hohe Atelierräume ausgebildet - zum Gartenhof als Duplex mit Mezzanine und vorgelagerter Terrasse, zur Straße als Gewerberäume.

OBENTRAUTSTRASSE 31 Die Neubebauung nimmt die Gebäudehöhe der Nachbargebäude auf und schließt die Baulücke. Ein Seitenflügel entlang der östlich angrenzenden Brandwand vervollständigt den Neubau. In dem Gebäude können sowohl unterschiedlich große Wohnungen wie auch Wohngruppen oder zusammenschaltbare Einheiten realisiert werden. Eine denkbare Erdgeschossnutzung wäre ein kleines Büro oder ein durch die Bewohner*innen betriebenes

Cafe, welches auch den Hof nutzt und die Zugänglichkeit reguliert zum Rathausblock moderniert.

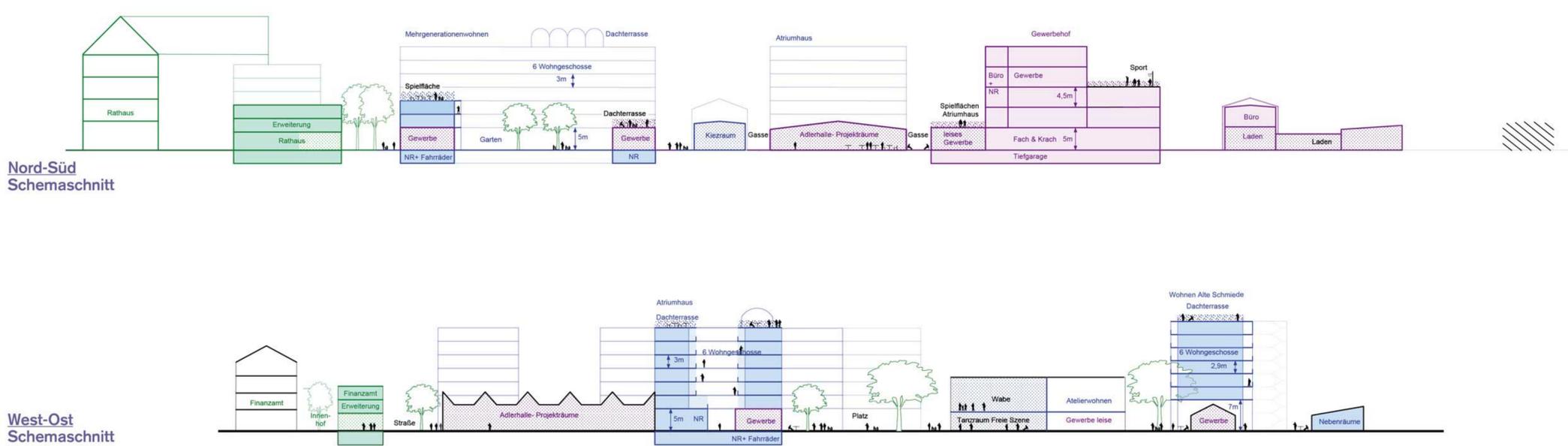
GEWERBE Im Gewerbehof werden zwei unterschiedliche Gebäudetypologien entwickelt. Im Feld 3a entsteht um den Ladehof ein lärmabschirmender L-förmiger Baukörper, in dem entlang einer linearen Erschließung kleinere Gewerbeeinheiten (50 bis 200 qm) angeordnet sind. Es wird vorgeschlagen, in diesem Feld auch südlich ausgerichtete kleine Wohnungen beispielsweise für Auszubildende anzubieten. Im Feld 3b entsteht ein Gewerbebau mit größeren Einheiten (über 200 qm), die mit je zwei Treppenhäusern erschlossen sind. Der gesamte Gewerbehof ist mit einer Tiefgarage unterbaut, die Zufahrt erfolgt über den Mehringdamm.

ERWEITERUNG FINANZAMT Der dreigeschossige Riegel auf der Rückseite des Finanzamtes erlaubt mit seiner Höhe von 10 m weiterhin den Sichtbezug zum historischen Mannschaftsgebäude. Im Bereich des mittleren Eingangs des bestehenden Finanzamtes

wird das Erdgeschoss großzügig geöffnet und ermöglicht einen direkten Zugang auf das Gelände. Zwischen Neubau und Bestand entstehen begrünte Innenhöfe, zur Promenade sind öffentlich wirksame Nutzungen und kleinere vermietbare Einheiten im Erdgeschoss angelegt und beziehen die vorgelagerten Freiräume ein.

ERWEITERUNG RATHAUS Für die Rathausenerweiterung wird ein Anbau unmittelbar an die Altbauten des ursprünglich als Schule geplanten Bestandsgebäudes vorgeschlagen: der Anbau schließt den nordwestlichen Hof entlang der neuen Wegeverbindung vom Mehringdamm zum zukünftigen Rathauspark, der Eingang orientiert sich an der neuen Nord-Süd-Verbindung von der Obentrautstraße durch die Passage im Gewerbehof und Atriumhaus zum Wohnhof hin. Ein zweiflügeliger organisierter Flügel reicht in den nordöstlichen Hof hinein. Zwischen dem Flügel und der östlich angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung verbindet ein öffentlicher Durchgang das Rathausgelände mit der Yorkstraße und dem Areal. Die Dachterrasse bietet als öffentliche Aufenthaltsfläche einen besonderen Freiraum für das neue Quartier.

.4 Wohnen und Arbeiten



West-Ost Schemaschnitt



Dachaufsicht
M 1:500

Dragonerareal

Städtebauliches Werkstattverfahren

Endrepräsentation 28.1.2020

ifau Stadt Land Fluss friedburg & hhv projektbüro

Einbindung Städtkontext



Übergeordnete Einbindung

QUARTIER UND STADT Das städtebauliche Konzept folgt dem von der Bestandsbebauung abgeleiteten orthogonalen Ordnungsprinzip des tragenden Wegesystems. Unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bauten werden die Neubauten auf den Hofflächen sowie den rückwärtigen Flächen im Übergang zur Bebauung entlang der Großbeerstraße angeordnet. Mit Bezug zur Bestandskonfiguration und nutzungsbedingten Anforderungen werden drei räumliche Herangehensweisen unterschieden: die zentralen Flächen der ehemaligen Kasernenanlage werden unter Berücksichtigung der historischen Bezugslinien bebaut. Die Bauvolumen nehmen vorhandene Raumkanten auf und stellen die Kopfbauten der ehemaligen Stallgebäude frei.

Das westlich gelegene Areal zwischen Yorkstraße und Obentrautstraße wird, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bauten und des wertvollen Baumbestandes, durch freistehende Baukörper ergänzt, die eine abwechslungsreiche Durchwegung ermöglichen und einen angemessenen

Abstand von der Bestandsbebauung entlang der Großbeerstraße halten.

Die Erweiterungen der beiden Verwaltungsbauten respektieren die Eigenarten der Gebäude und nehmen diese auf: das Finanzamt wird um einen langgezogenen, niedrigeren Gebäuderiegel ergänzt, das Rathaus wird in der Logik des bestehenden Ensembles und der vorhandenen Hofstrukturen erweitert.

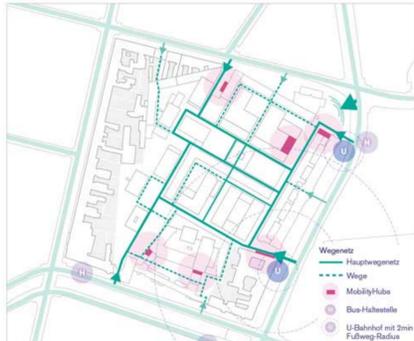
Die gesamte Bebauung bleibt mit maximal 8 Geschossen unterhalb der Hochhausgrenze. Die dreigeschossige Rathausenerweiterung mit einer Überhöhung um drei Geschosse zum Rathausinnenhof sowie der Erweiterungsbau des Finanzamtes bilden zusammen eine einheitliche Raumkante im Inneren des Areals, die zugleich die Blickbezüge zu den historischen Gebäuden aufrechterhält. Die denkmalgeschützten Gebäude werden in ihrer vorhandenen Geschossigkeit in das Konzept integriert.

ERSCHLIESSUNG Das Gelände wird weiterhin über die vorhandenen Zu- bzw. Durchfahrten erschlossen. Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen stehen alle Zufahrten sowie das innere Wegenetz zur Verfügung. Die nördliche Zufahrt wird weiterhin insbesondere den Anlieferverkehren des Gewerbes dienen, ergänzt durch die Durchfahrt und Zufahrt an der Obentrautstraße. Neue Wegeverbindungen über das Grundstück des Rathauses sowie über das Grundstück Obentrautstraße 31 verbessern die Einbindung in das umliegende Wegenetz. Über das tragende Wegesystem sind sämtliche Felder unmittelbar öffentlich erschlossen.

Das neue Quartier wird aufgrund seiner sehr guten Anbindung an das ÖPNV-Netz, der umgebenden Radwege und seiner zentralen Lage als autofreies Quartier angelegt. Für Bewohner*innen und Beschäftigte werden dezentral Mobilitätshubs auf dem Gelände angeboten, die sich jeweils an den Eingängen Mehringdamm/Ecke Obentrautstraße, Mehringdamm, Yorkstraße sowie Obentrautstraße befinden. Ein weiterer Hub befindet sich innerhalb des Rathaushofes sowie in der Tiefgarage.

.5 Quartier und Stadt

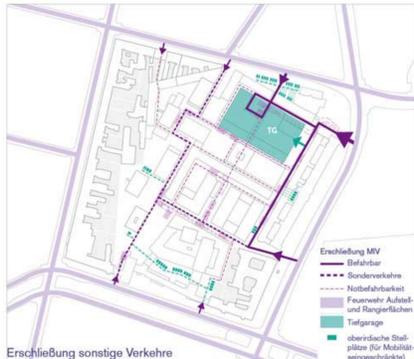
top down



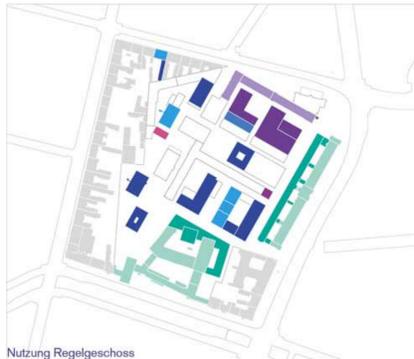
Fuß- und Radverkehr



Nutzung Erdgeschoss



Erschließung sonstige Verkehre



Nutzung Regelgeschoss

Legende	Gebäudekategorien	Geschossfläche (BGF)	Anzahl WE
Wohnen:			
	Wohnen - WBM (Neubau)	46.844 m ²	524
	Wohnen - WBM (Neubau)	32.589 m ²	388
	Wohnen - Dritte (Neubau/Bestand)	13.778/377 m ²	136/7
Gewerbe:			
	Fach und Krach (Neubau)	28.045 m ²	
	Fach und Krach (Bestand)	14.783 m ²	
	Gewerbe leise (Neubau)	4.754 m ²	
	Gewerbe leise (Bestand)	4.252 m ²	
	Gewerbe leise (Bestand)	4.256 m ²	
gemeinwohlorientierte Nutzungen:			
	davon Kita (Bestand)	7.761 m ²	
	davon JFE (Neubau/Bestand)	1.072 m ²	
	davon Kieze (Neubau/Bestand)	270/448 m ²	
	davon Kieze (Neubau/Bestand)	534 m ²	
	davon Wabe (Neubau/Bestand)	771/4.868 m ²	
Verwaltung (Neubau):			
	Verwaltung (Neubau)	12.717 m ²	
	Rathausenerweiterung	6.954 m ²	
	Finanzamterweiterung	5.763 m ²	



Rathauspark Perspektive



kleine Parkanlage mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten und als Treffpunkt für alle ++ Wasserspiel, Almende mit Gemüsegarten, Volleyballwiese, Boule, Tischtennis, Spielplatz ++ Multicodiert mit mikroklimatischen Funktionen wie Verdunstung (Wasserspiel) und Retention (Volleyballwiese)



Hofplatz Perspektive



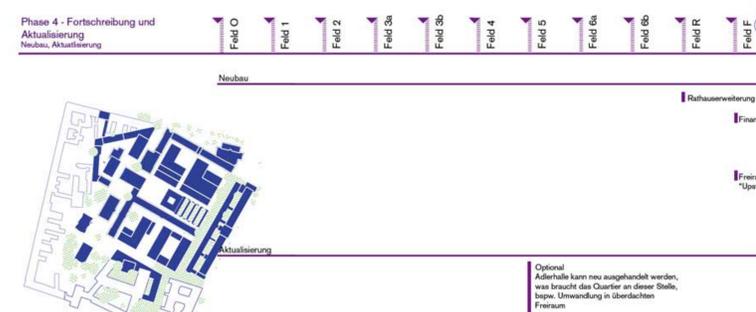
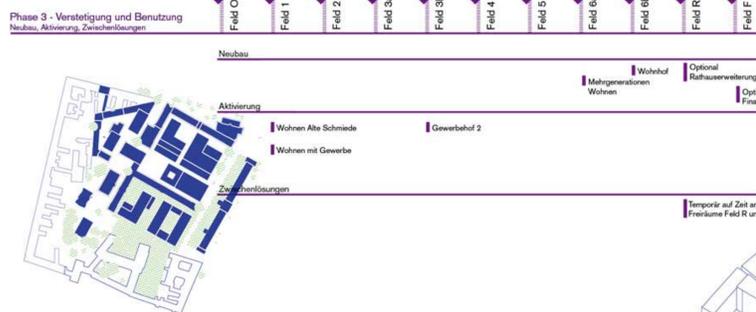
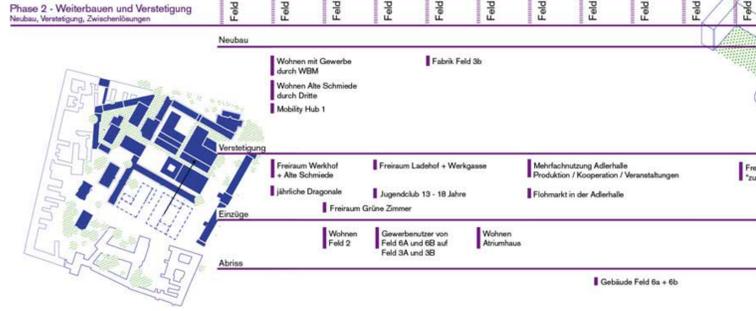
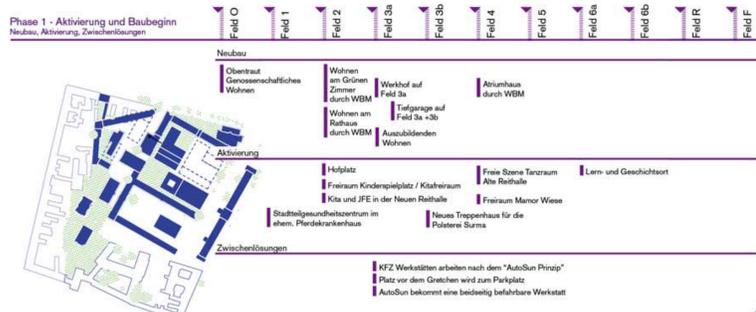
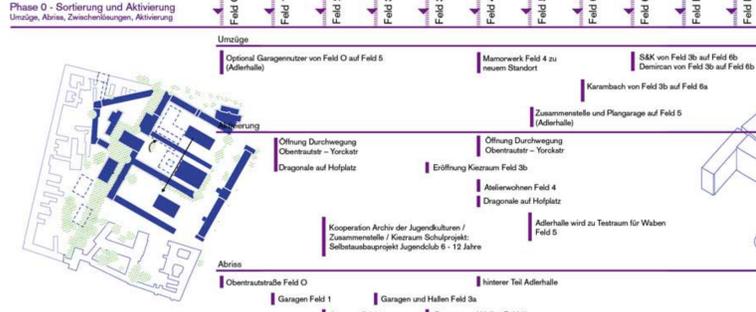
Platz für (Hof)Feste der umliegenden Einrichtungen, die Diagonale, weiteres ++ minimalinvasive Ergänzung des zentralen Ortes mit weiteren Birken, die Sitzmöglichkeit markiert den Ort als öffentlichen Raum ++ Terrasse, Vordach und weitere Aneignungsflächen moderieren die Schwellen zur Öffentlichkeit



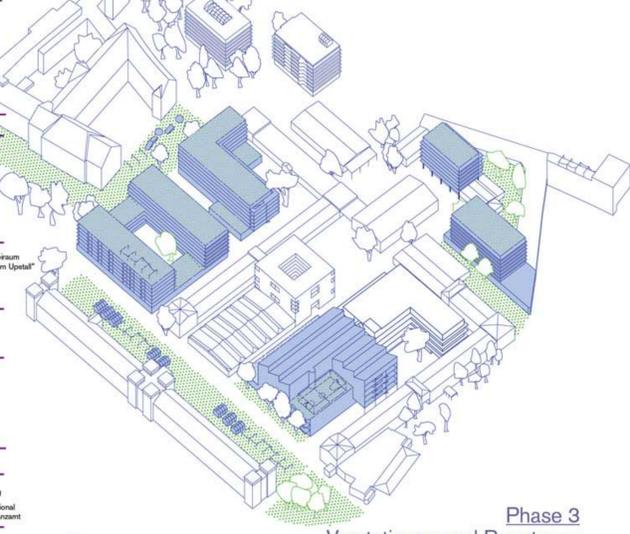
Vorplatz Perspektive



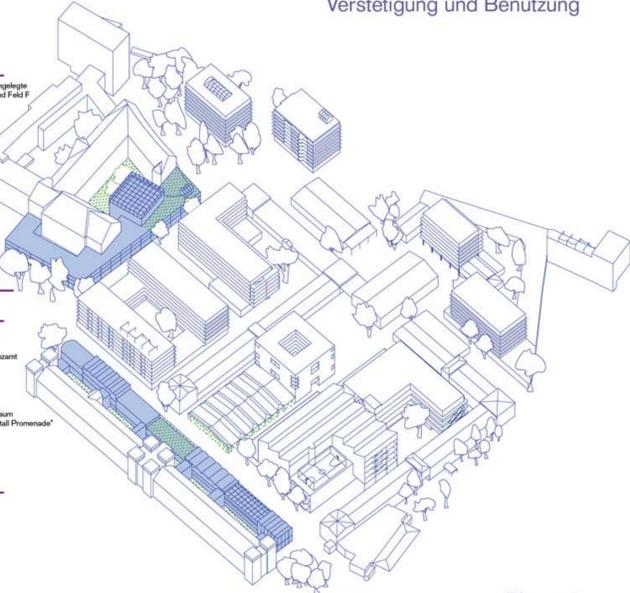
anstatt zu parken ein Mini-Wochenmarkt ++ die neuen Sitzstufen umfassen die Szene ++ das Kopfsteinpflaster wird erhalten und durch einen auch für Skater nutzbaren, flächigen Belag als Randstreifen ergänzt ++ Kastanienbaum als Leitbaum, der dem Areal seinen spezifischen Charakter gibt



Phase 1 Aktivierung und Baubeginn



Phase 3 Verfestigung und Benutzung



Phase 4 Fortschreibung und Aktualisierung

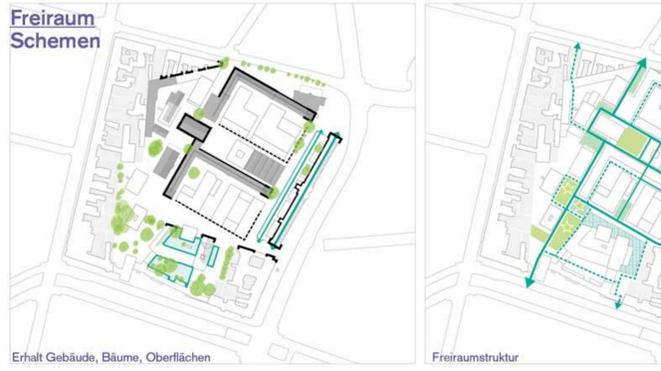
PHASIERUNG Die schrittweise Entwicklung des Geländes wird mit einer kontinuierlichen Aktivierung verbunden. Ausgehend von den bereits seit Jahren existierenden Nutzungen werden die teilweise im Verlauf des Prozesses verschwindenden Qualitäten durch den Gebrauch sowohl in den bestehenden Räumen wie Freiräumen fortgeschrieben als auch in die neu entstehenden Gebäude und Orte, teilweise auch als temporäre Nutzung, integriert. Bestehende Freiräume werden zu einem möglichst frühen Zeitpunkt zugänglich gemacht, aktiviert und temporär bespielt (Öffnung des Areals zwischen Obentraut- und Yorkstraße, Diagonale auf Hofplatz, Durchquerung der Grünen Gasse). Der Adlerhalle kommt dabei die Bedeutung als ein Ort für Zwischenlösungen einzelner Bestandsgewerbe sowie Testraum und Initiator der zu entwickelnden Waben auf dem Dragonerareal zu. Zu einem späteren Zeitpunkt nach weitestgehender Entwicklung und Bezug des Areals kann diese Form der Nutzung der Adlerhalle neu ausgehandelt und durch die sich dann abzeichnenden Bedarfe aktualisiert und weiter entwickelt werden.

Mit dem schrittweisen Abriss nicht zu erhaltener Bausubstanz wird das Gelände gangbar für die Neubebauung gemacht und zugleich Umzüge bestehender Gewerbetreibende auf ein Minimum reduziert. Durch die Abfolge der Neubebauung soll allen Nutzungen die Möglichkeit gegeben werden, ihren Betrieb auch während der Baustelle mit einem vertretbarem Maß der Umorganisation aufrecht zu halten. An der Obentrautstraße und hinter dem Rathaus im Süden des Areals entstehen frühzeitig neue Wohnbebauungen, welche zur Öffnung und Querung des rückwärtigen, bisher weniger bekannten Teil des Areals beitragen. In Verbindung mit der ebenfalls frühzeitig möglichen Instandsetzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude am sogenannten Hofplatz und Nutzung durch gemeinwohlorientierte Waben sowie Einrichtungen sozialer Infrastruktur wird dieser Bereich fester Bestandteil der Nachbarschaft.

FREIRAUMKONZEPT Der Rathausblock befindet sich in fußläufiger Nähe zu den großzügigen Freiflächen des Parks am Gleisdreieck und des Viktoriaparks. Auch das Tempelhofer Feld liegt südlich in Fahrradabstufung bzw. einen U-Bahn-Halt entfernt. Daher verzichtet der Entwurf auf ein zentrales größeres Freiraumangebot und integriert in Korrespondenz ein differenziertes Netz öffentlicher, teilöffentlicher und gemeinschaftlicher Freiräume. So entsteht ein durchlässiges System vielfältiger Freiraumsituationen und barrierefreier Durchwegungen, das das Gebiet über ausformulierte Quartiereingänge mit dem umliegenden Stadtgefüge verwebt. Die einzelnen Freiräume werden dem konzeptionellem Gesamtansatz folgend, entsprechend vorhandener Gegebenheiten, zukünftiger Nutzungen, Nutzungsanforderungen und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit situativ entwickelt und feldweise ausformuliert.

FREIRAUMPLUS Die Schnittstelle zwischen Innen- und Außenraum bildet eine vorgelagerte Aneignungszone entlang der Gassen und Plätze, welche eine Erweiterung der Nutzungen in den öffentlichen Raum erlaubt. **NACHHALTIGKEIT** Zur Verbesserung des Mikroklimas mit positiven Auswirkungen zur Bindung von Feinstaub, Kühlung der Gebäude und Verbesserung der Luftzirkulation werden im Freiraumkonzept u. a. die Anlage kleinteiliger Freiflächen, der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, die Begrünung der Dachflächen sowie Fassaden vorgeschlagen. Im Sinne des nachhaltigen, behutsamen und ressourcenschonenden Entwicklungsansatzes wird insbesondere der Erhalt des vorhandenen Baubestands berücksichtigt und in die zukünftige Planung weitestgehend integriert. Für die Felder und deren Aneignungsflächen ist ein Biotopflächenfaktor zu entwickeln, bei dem die besondere stadtklimatische Relevanz von Bäumen berücksichtigt wird.

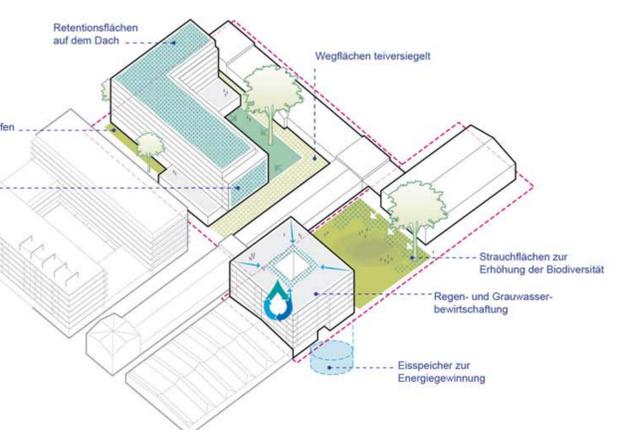
.6 Quartier und Stadt



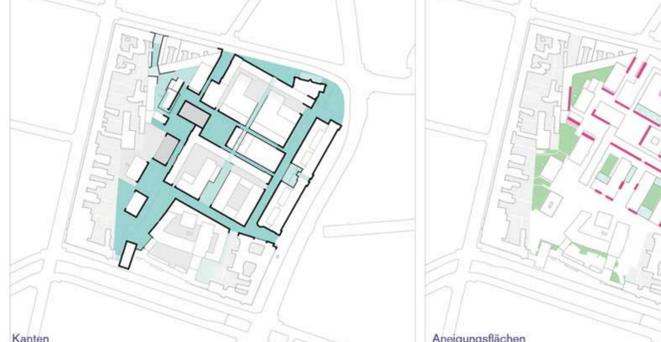
Erhalt Gebäude, Bäume, Oberflächen



Freiraumstruktur



Wasser: Retention



Kanten



Mikroklima: Kühlung - Verdunstung



Regenwassermanagement

Flächenkategorie	Fläche
Freiflächen privat	6.451 m²
Freiflächen öffentlich	5.807 m²
öffentliche Spielflächen	2.752 m²
Beschaffenheit:	
teil-/ komplett versiegelt	27.265 m²
unversiegelt	12.274 m²
Verkehrflächen (in versiegelten Flächen enthalten)	17.243 m²