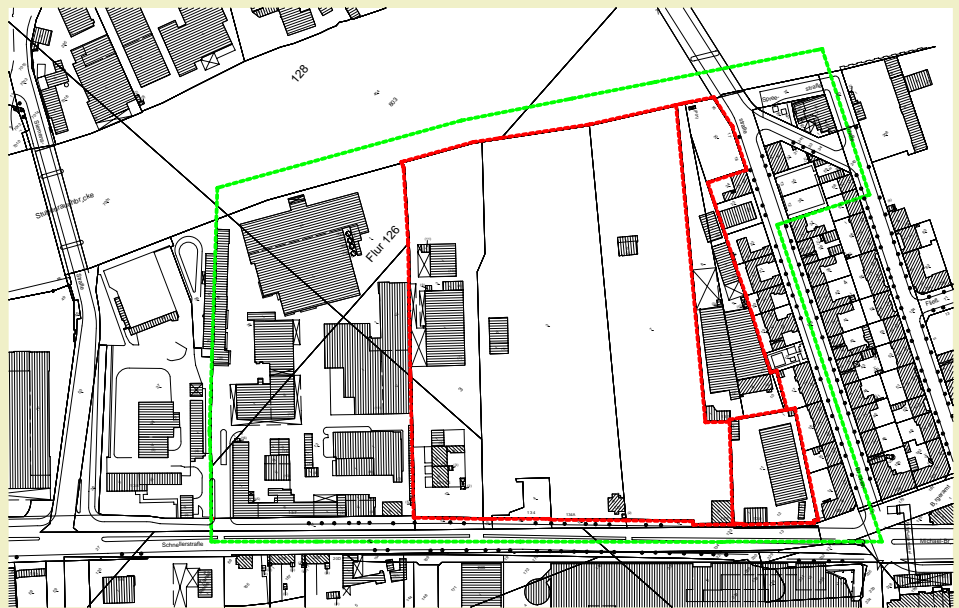


# Blockentwicklungskonzept Block 3 - Ortsteil Niederschöneweide

Gebiet zwischen der Wasserstraße, der Spree, der Spreestraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße im Bezirk Treptow - Köpenick von Berlin

Anlage 1 - zu der BA-Vorlage Nr.: ..... / 2005



Stand 02.11.05

## Erläuterung

### 1.0 Anlass und Ziel

Im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele für den Block 3 im Sanierungsgebiet Berlin-Niederschöneweide hat der Bezirk Treptow-Köpenick die Erarbeitung eines Blockkonzeptes für eine städtebaulich und funktional verträgliche und entwicklungsfähige Lösung beauftragt.

### 2.0 Rahmenbedingungen und städtebauliche Prämissen

#### 2.1 Städtebau / Nutzungen

- Neufassung des Straßenraumes der Schnellerstraße im Kontext mit dem baulichen Bestand
- Berücksichtigung einer städtebaulich architektonischen Fassung entlang der Spree im Kontext zu dem Landschaftsraum Ufergrünzug - Spree (keine sichtbaren Ladezonen)
- Stadtraumreparatur im baulichen Bestand entlang der Brückenstraße (Lückenschließung)
- Berücksichtigung des Immissionsschutzes für die Wohnbebauung an der Brückenstraße.
- Gewährleistung der eigenständigen Entwicklung der einzelnen Grundstücksareale:
  - das Grundstück der ehemaligen Bärenquellbrauerei, **Schnellerstraße 137**,  
Das Grundstück soll gemäß den Vorstellungen der Eigentümer für Fachmärkte (z.B. Bau- und Garten) städtebaulich entwickelt werden.
  - das TLG-Grundstück, **Schnellerstraße 132 - 136**,  
Das Grundstück soll für Fachmärkte (z.B. Möbler und Elektronik) städtebaulich entwickelt werden.
  - das Grundstück **Schnellerstraße 130**, Eigentümer Becker-Wahl;  
Das Grundstück ist in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Schöneweide für zentrenrelevante Nutzungen zu entwickeln.
  - das Grundstück **Schnellerstraße 131 / Brückenstraße 16-18**, Eigentümer Erbgemeinschaft Becker-Wahl und BVS.  
Das Grundstücksareal ist für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, die nicht im Widerspruch zur östlich angrenzenden Wohnnutzung steht, städtebaulich zu entwickeln.

Für die zukünftige städtebauliche Dichte auf den Grundstücken Becker-Wahl und der Erbgemeinschaft Becker-Wahl und BVS sind die Vorgaben aus der Bestandsanalyse wesentlich.

#### 2.2 Verkehrliche Erschließung / Vernetzung

- Wiederherstellung und Fortführung der Wasserstraße von der Schnellerstrasse zur Brückenstraße als neue öffentliche Erschließungsstraße

Auf Grundlage eines separat erarbeiteten Verkehrsgutachtens soll die Wasserstraße - der Bereich parallel zur Grundstücksgrenze der ehemaligen Bärenquellbrauerei - ein symmetrisches Straßenprofil erhalten:

- 6,50 m Fahrbahn,  
so dann auf jeder Seite:
  - 2,50 m breiter Parkbaumstreifen,
  - 0,75 m Sicherheitsstreifen,
  - 1,60 m Fahrradweg,
  - 2,40 m Gehweg.

Die Parkbuchten sind für LKWs ausgelegt, 10,0 m lang zuzüglich Abschrägungen zur Fahrbahn.

Von der Schnellerstraße bis zu den zukünftigen Parkplatzzufahren auf das TLG-Grundstück, bzw. auf das der ehemaligen Bärenquellbrauerei erweitert sich die Fahrbahn zu Lasten der

Parkbaumstreifen auf 9,00 m. Die Parkplätze entfallen, die Bäume folgen weiter dem Straßenverlauf.

Im Teilbereich der Wasserstraße längs zur Spree – die Uferstraße – wird auf dem Parkbaumstreifen spreeseitig verzichtet.

- private verkehrliche Erschließungsstrasse (Anlieferungszonen) entlang der östlichen Grundstücksgrenze der TLG und der westlichen Grundstücksgrenze der Erbgemeinschaft Becker-Wahl.

Die städtebaulichen Ansprüche an den Straßenraum (keine sichtbaren Ladezonen) bedingen, dass die Anlieferung für die vorgesehenen Nutzungen auf dem Grundstück der TLG längs der östlichen Grundstücksgrenzen erfolgen muss, Zufahrt von der Uferstraße, Ausfahrt an der Schnellerstraße.

Aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der Wohnbebauung entlang der Brückenstraße erfolgt die Anlieferung für das gewerblich genutzte Grundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze, Zu- und Ausfahrt an der Uferstraße.

- öffentlich zugänglicher, mindestens 15,0 m breiter, begrünter Uferstreifen als Uferwanderweg  
Entlang der Spree soll die im Flächennutzungsplan vorgesehene überörtliche Grünverbindung weitergeführt werden.
- fußläufige Anbindung der Brückenstraße an den Blockinnenbereich, sofern die Wegebeziehung mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand zu realisieren ist.

Um die Entwicklung der Brückenstraße zu fördern und sie an der Entwicklung im Blockinnenbereich einzubeziehen, soll möglichst eine fußläufige Verbindung ermöglicht werden.

### 2.3 Technische Infrastruktur (auf den Grundstücken)

Entlang des Spreeufers, im vorgesehenen öffentlichen Ufergrünzug, verlaufen unterirdisch Fernwärmeversorgungsleitungen und Kabelstrassen des nahe liegenden Blockheizkraftwerks an der Karlshorster Straße.

Dieser Leitungsabschnitt ist neu verlegt worden. An der Treskowbrücke ist die Fernwärmeleitung noch oberirdisch. Hier zweigt die über das Grundstück der Erbgemeinschaft geführte Versorgungsleitung für die Grundstücke Brückenstraße 21 bis 23 ab. Die Haupttrasse verläuft weiter unter der Brücke auf die andere Straßenseite der Brückenstraße.

Über das TLG-Grundstück verläuft von der Spree kommend eine Kabeltrasse (Strom) direkt zur Schnellerstraße, die u.a. auch das Einkaufszentrum Schöneweide versorgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Leitungsführung und -rechte abzustimmen sein.

Die Baumstandorte in dem neu anzulegenden Ufergrünzug müssen unter Beachtung dieser Leitungsführungen bestimmt werden.

### 3.0 Konzeption / Empfehlungen

#### 3.1 Entwicklungspotenziale für die Grundstücke Schnellerstraße 130 / 131, Brückenstraße 16 - 18

In der dieser Untersuchung vorliegenden Studie der Eigentümer wird geplant, auf dem Grundstück an der Schnellerstraße ein fünfgeschossiges Büro- und Warenhaus mit einer integrierten Hochgarage zu errichten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt von der Schnellerstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Auf dem dahinter liegenden Grundstücksteil ist ein eingeschossiges bis an die Nachbargrenze reichendes Gewerbegebäude mit aufgesetzten zweigeschossigen Bürozeilen, die sich kammartig zur Brückenstraße orientieren, vorgesehen. Verkehrlich erschlossen wird das Grundstück von der Uferstraße.

Der vorgesehene öffentlich nutzbare Weg - die Blockdurchwegung - verläuft entlang der Grundstücksgrenze zwischen den beiden oben dargestellten Baukörpern.

Unter Zugrundelegung weiterer Varianten ist in Abstimmung mit dem Bezirk diese Bebauungskonzeption hinsichtlich des Schutzes vor Immissionen und der potentiellen Vernetzung der Brückenstraße mit dem Blockinnern überarbeitet worden.

So orientiert sich die kammartige Struktur zur Bebauung der Brückenstraße. Dadurch kann die mögliche Blockdurchwegung gradlinig, d.h. auch optisch wahrnehmbar unter dem Büroriegel hindurch (Brückengebäude) direkt in den Blockinnenbereich geführt werden.

Die Anlieferungszonen sowie die verkehrliche Erschließung organisieren sich längs der westlichen Grundstücksgrenze (TLG-Fläche).

In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist vorgesehen, die Grundstücksfläche an der Schnellerstraße - Eigentümer Becker-Wahl - als Kerngebiet im Anschluss an das Mischgebiet im südlichen Teil der Brückenstraße auszuweisen. Die nördlich davon gelegenen Grundstücksflächen der Erbgemeinschaft Becker-Wahl und BVS sollen als gewerbliche Baufläche festgeschrieben werden. In dem Bebauungsplanverfahren ist zwischen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und den östlich angrenzenden Wohngrundstücken entlang der Brückenstraße im Hinblick auf die Gewährleistung des Immissionsschutzes eine Abwägung zu führen.

In dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, bzw. in dem städtebaulichen Vertrag muss abgestimmt werden, inwieweit diese Planungsdaten, wie Baukörperstellung, Luftgeschoss, öffentliches Nutzungsrecht sowie der Immissionsschutz festgeschrieben werden können.

#### 3.2 Blockdurchwegung

Es ist Planungsziel des Bezirkes, eine fußläufige Verbindung von der Brückenstraße zum Blockinnenbereich und weiter zum denkmalgeschützten Bereich der Bärenquellbrauerei herzustellen. Damit soll eine direkte Verknüpfung zwischen dem kleinteiligen Einzelhandel an der Brückenstraße und den geplanten neuen Nutzungen auf den bisherigen Industrieflächen, insbesondere den geplanten MK-Flächen (zentrenrelevante Nutzungen) als Kristallisationspunkte des „städtischen Lebens“ geschaffen werden. Die Planung zentrenrelevanter Nutzungen, die sowohl publikumsorientierte, als auch kulturelle und zentrale Einrichtungen ermöglichen und deren Verknüpfung dienen der Stärkung des vorhandenen Standortes „Zentrum - Schöneweide“. Die im Blockinnenbereich zur Erschließung vorgesehenen Flächen (Verkehrs- / Stellplatzflächen) erfordern ohnehin eine sichere Wegeführung der Nutzer zu den dortigen Zugängen der geplanten Einzelhandels-einrichtungen. Die Integration einer öffentlichen nutzbaren Durchwegung ist so ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Vielmehr wird mit der geplanten Wegeführung die Entwicklungsmöglichkeit des Blockes als städtebaulich - funktionale Einheit verbessert.

Der geplante Uferweg ist wegen seiner Randlage, der geplanten Stellung und Zugänglichkeit der Baukörper im Blockinnenbereich und der geplanten Erschließungssituation für diese Verknüpfung nicht, bzw. nicht ausreichend geeignet. Dies gilt auch für die verkehrlich weiterhin stark belastete Schnellerstraße.

Stattdessen soll die geplante Verbindung über das Grundstück Brückenstraße 26 verlaufen. Es wurde und wird als Grünfläche genutzt und bietet sich von daher als möglicher Zugang zum Blockinnenbereich an. Es ist ein Privatgrundstück.

### 3.3 Uferwanderweg

Der entlang der Spree vorgesehene begrünte Uferstreifen / Uferwanderweg soll Teil der überörtlich vorgesehenen Grünverbindung entlang der Spree sein. Er soll sich als öffentlich, städtisch geprägter Bereich darstellen, der seinen historischen Bezug nicht verleugnet, die Benachteiligung der südlichen Uferkante bezüglich der Besonnung bei der Gestaltung berücksichtigt, Aufenthaltsqualität bietet und das ökologische Kleinklima verbessert.

Die durch die vormals industrielle Nutzung geprägte Uferkante bleibt erhalten. Ein längs verlaufendes Geländer bietet Schutz gegen Absturz. Parallel zu dieser Kante verläuft ein 6,0 m breiter mit einem wassergebundenen Belag versehener Weg- und Aufenthaltsbereich. Der Weg endet bzw. beginnt aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage des Uferstreifens und der Treskowbrücke dort, wo die Steigung der Uferstraße in Richtung zur Brückenstraße anfängt. Östlich der Brückenstraße wird der Wanderweg entlang des Uferstreifens fortgesetzt. Westlich endet er vorerst an der Grundstücksgrenze des Blockheizkraftwerkes an der Karlshorster Straße.

Zwischen Weg- und Straßenbereich liegt eine Rasenfläche, die durch unterschiedlich versetzt angeordneter Strauch- und Heckenpflanzungen räumlich gegliedert wird. Diese Anpflanzungen bieten auch Schutz für die vereinzelt Sitz- und Aufenthaltsbereiche (Parkbänke) längs des Uferwanderweges.

Die neuen Baumpflanzungen stehen in der Regel aufgereiht längs der Uferstraße bzw. der Uferkante. Durch ihren Abstand untereinander wirken sie wie Solitärgehölze. Neben der Verbesserung der Besonnung des Uferstreifens wird auch die durch die unterirdische Leitungsführung der Versorgungsleitungen bedingte abweichende Stellung der Bäume im Bereich des Grundstücks der ehemaligen Bärenquellbrauerei überspielt und ein einheitlich zusammenhängend wirkender Uferraum wird geschaffen.

### 3.4 Straßenraum Schnellerstraße

Der Straßenraum der Schnellerstraße im Bereich des Blocks 3 im Sanierungsgebiet Berlin – Niederschöneweide ist bestimmt durch die alte Bausubstanz der ehemaligen Bärenquellbrauerei, die vier- bis fünfgeschossige gründerzeitliche Bebauung an der Brückenstraße, sowie durch den in der Regel drei- bis sechsgeschossigen Neubaukomplex des Einkaufszentrums Schöneweide entlang der südlichen Kante der Straße.

Die städtebaulich prägende Substanz der Bärenquellbrauerei - das Verwalterhaus und die Villa, beide an der Straße stehend, das dahinter hochragende alte Sudhaus und die historische Mauer entlang der ehemaligen Wasserstraße - stehen unter Denkmalschutz. Die Sicherung des Bestandes ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Parallel zur nördlichen Fahrbahnkante der Schnellerstraße soll ein 6,0 m breiter Geh- und Radweg hergestellt werden. Die zukünftige straßenbegleitende Bebauung folgt dieser Straßenbegrenzung und bildet die neue Bauflucht in diesem Bereich.

Da noch einzelne Gebäude, sowie auch private Flurstücksflächen in diesem vorgesehenen Verkehrstreifen hineinragen, kann erst nach Regelung mit den jeweiligen Eigentümern - TLG und Becker-Wahl - mit der Umsetzung begonnen werden.

Um eine städtebaulich vertretbare Straßenkante zu entwickeln, wurde die Höhenentwicklung anhand exemplarisch dargestellter Neubauhöhen im Kontext mit dem baulichen Bestand untersucht:

- 8,0 m Dies entspricht der Höhe eines eingeschossigen Fachmarktes mit hochgezogener Attika.
- 12,0 m Dies entspricht der Höhe eines zweigeschossigen Fachmarktes. Dies ist auch die Mindesthöhe für Neubauten auf der südlichen Straßenseite der Schnellerstraße

- 19,0 m Dies entspricht der ungefähren Höhe des baulichen Bestandes an der Brückenstraße (Traufhöhe ca. 16,0 m mit aufragendem Dach (Berliner Dach, bzw. Walm- / Satteldach))

Es lassen sich nachfolgende Empfehlungen darstellen:

Ein Neubau in Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Bereich der Bärenquellbrauerei sollte eine maximale Höhe von 12,0 m haben, um die Fernwirkung des Ensembles nicht zu gefährden. Auch der jetzige bauliche Bestand und die Bebauung in der weiteren Nachbarschaft schließen unter dem Aspekt „Einfügen in die Umgebung“ eine höhere Bebauung aus.

Dagegen fordert die Höhenentwicklung des baulichen Bestandes an der Brückenstraße und des Neubaus des Einkaufszentrums eine Mindesthöhe von ca. 12,0 m. Die geplanten Neubauten, Insbesondere auf dem Grundstück Schnellerstraße 130 / 131 können sich stadtraumverträglich bis zu einer Höhe von ca.19,0 m erstrecken, was der ungefähren Höhe des Altbaubestandes entspricht.

In den aufzustellenden Bebauungsplänen sollten diese empfohlenen Maximal- und Minimalhöhen festgeschrieben werden. Technische Aufbauten und Werbezeichen können diese überschreiten, wenn sie in ihrem Erscheinungsbild sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Die Stadtraum bestimmende Bedeutung des Denkmalensembles ist hierbei zu berücksichtigen.

Aufgrund der Bedeutung des Quartiers um den Bahnhof Schöneweide, der Bebauung an der Brückenstraße und der prägenden Kubatur des Einkaufszentrums entlang der südlichen Kante der Schnellerstraße wird eine straßenbegleitende Bebauung an der Nordseite der Schnellerstraße bis auf die Höhe des Einkaufszentrums als sinnvoll und stadträumlich begründbar betrachtet.

### 3.5 Stadtraumreparatur

Die Bebauung beiderseits der Brücken- und Spreestraße ist bestimmt durch gründerzeitliche viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit einer ausgeprägten Dachzone - Berliner Dach oder Walm-, bzw. Satteldach. Städtebaulich bemerkenswert ist, dass in einem Teilbereich der Brückenstraße (Nr. 21 - 25) sich zur Straße öffnende Wohnhöfe den Straßenraum bestimmen. Auf den an diesem Bereich anschließenden Grundstücken fehlt die historische Bebauung. Auf dem ehemals als Spielplatz genutztem Privatgrundstück Brückenstr. 26, befindet sich heute eine nicht gepflegte Grünfläche. Das Grundstück Brückenstr. 20 ist mit Garagen bebaut.

Auf dem Garagengrundstück ist stadträumlich eine straßenbegleitende, sich in der Kubatur an den historischen Bestand orientierende Bebauung wünschenswert, wodurch auch der nur noch fragmentarische Wohnhof auf dem Grundstück Nr.21 wieder baulich gefasst werden kann.

Somit sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Grenzbebauung entlang der Grundstücksgrenze zur Nr.21 festgeschrieben werden.

Dagegen ist eine Bebauung auf dem Grundstück Nr.26 stadträumlich nicht zwingend erforderlich, da der Wohnhof der Brückenstraße Nr.25 durch die jetzige Nutzung als Grünanlage optisch fortgeführt wird und räumlich durch die straßenbegleitende Bebauung auf dem Grundstück Nr.27 gefasst ist. Seitens des Bezirks wird eine öffentliche Nutzung des Grundstücks für eine fußläufige Verbindung der Brückenstraße zum Blockinnenbereich angestrebt. (s. Punkt 3.2).

Planungsrechtlich ist eine Bebauung auf diesem Grundstück unter Beachtung der Belange gemäß §34 BauGB nicht zu verwehren.

Die versetzte Lage der Grenzbebauungen auf den Nachbargrundstücken bedingen jedoch, dass Abstandsflächen eines Neubaus immer auf Grundstücksflächen der Nachbarn liegen. Durch die baurechtliche notwendige Zustimmung der Nachbarn wird eine Bebauung dadurch grundsätzlich erschwert.

Im nördlichen Bereich der Brücken- und Spreestraße ist die historische Blockstruktur aufgelöst. Der Uferbereich wird durch den als Solitär errichteten Neubau eines zehngeschossigen Hotels sowie den Brandwänden der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Spree- und Brückenstraße bestimmt.

Der Parzellenzuschnitt sowie die diagonal durch den Block geführte neue Straßenführung der Spreestraße lassen eine Blockrandschließung nicht sinnfällig umsetzbar erscheinen.

Die Baulücke an der Brückenstraße 12 und 13 sollte unter Beachtung der Belage gemäß § 34BauGB straßenbegleitend geschlossen werden.

Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen könnte versucht werden, die Brandwände im Sinne der Ortsbildpflege zu gestalten (Begrünung, Kunst am Bau). Auch die bis zu ca. 3,0 m hohen geschlossenen Grundstückseinfassungen längs der Spreestraße sollten zwecks Durchlässe und Begrünung geöffnet werden und somit den lokalen Stadtraum angenehmer wirken zulassen.

Analog zu der östlichen Straßenseite der Brückenstraße endet auch die westliche Straßenkante spreeseitig: ein straßenbegleitendes Kopfgebäude, dass sich bis zur Straßenkante der neuen Uferstraße erstrecken kann.

Datenblatt - 1 -

(alle Flächenangaben in m2)

Stand 10.05. / 30.05.2005

**Gesamtkonzept**

Eigentümer		TLG	Erbengemeinschaft Becker-Wahl und BVS	Erbengemeinschaft Becker-Wahl und BVS	Becker-Wahl
Flurstücke		131/13, 132/2+3+4+7	132/25	132/8+9+10	132/11
Adresse		Schnellerstraße 132-137	Brückenstr. 16-18 (Brückenstr. 18)	Schnellerstr. 131, Brückenstr. 16-18 (Uferstraße)	Schnellerstr. 130
Grundstücksgröße (Grundbuch)		<b>71.158</b>	<b>1.899</b>	<b>8.242</b>	<b>4.966</b>
Grundstücksgröße (CAD ermittelt)	<b>86.386</b>	<b>71.226</b>	<b>1.902</b>	<b>8.253</b>	<b>5.005</b>
davon					
Ufergrünzug	<b>4.277</b>	3.717	440	120	0
Wasserstraße / Uferstraße	<b>10.181</b>	9.395	613	173	0
Schnellerstraße	<b>361</b>	254	0	0	107
verbleibende Grundstücksgröße	<b>71.567</b>	<b>57.860</b>	<b>849</b>	<b>7.960</b>	<b>4.898</b>
Grundfläche (GR)		21.039	288	4.008	2.997
Geschossfläche (GF)		53.900	1.440	10.450	12.500
Verkaufsfläche (VK)		<b>48.600</b>			<b>4.000</b>
GRZ		<b>0,36</b>	<b>0,34</b>	<b>0,50</b>	<b>0,61</b>
GFZ		<b>0,93</b>	<b>1,70</b>	<b>1,31</b>	<b>2,55</b>

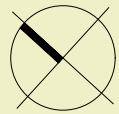
Datenblatt - 2 -

(alle Flächenangaben in m<sup>2</sup>)

Stand 10.05. / 30.05.2005

**Grundstück Schnellerstraße 130 / 131, Brückenstraße 16 - 18**

	Angaben der Eigentümer Becker-Wahl / Erbengemeinschaft Becker-Wahl und BVS			Vergleichsgrundstücke	
	Brückenstraße 16 - 18	Brückenstr. 18 / Schnellerstr.131	Schnellerstraße 130	Brückenstraße 22	Brückenstr. 31 / Schnellerstr. 129
<b>Adresse</b>					
<b>Grundstücks- größe</b>	<b>2.500</b>	<b>7.549</b>	<b>4.966</b>	<b>815</b>	<b>1.218</b>
	Grundstücksangaben ohne Abzug von Uferstreifen, Uferstraße und Flächen an der Schnellerstraße				
<b>Grundfläche (GR)</b>	800	5.133	2.731	411	666
<b>Geschossfläche (GF)</b>	4.300	10.719	12.514	1.644	3.330
<b>GRZ</b>	<b>0,32</b>	<b>0,68</b>	<b>0,55</b>	<b>0,50</b>	<b>0,55</b>
<b>GFZ</b>	<b>1,72</b>	<b>1,42</b>	<b>2,52</b>	<b>2,02</b>	<b>2,73</b>

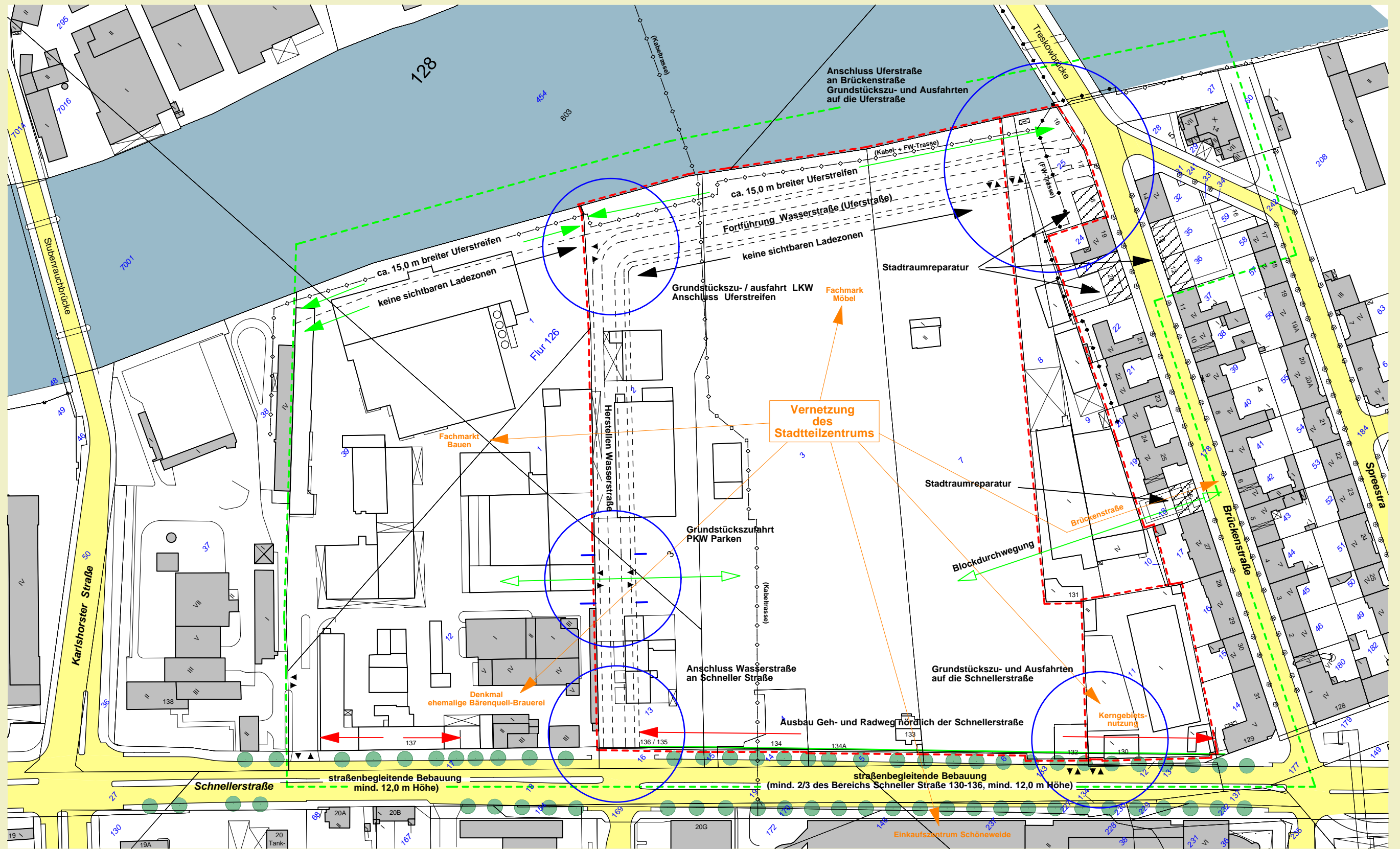


# Blockentwicklungskonzept Block 3 - Ortsteil Niederschöneweide

Gebiet zwischen der Wasserstraße, der Spree, der Spreestraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße im Bezirk Treptow - Köpenick von Berlin

Betrachtungsraum

Anlage 1 - zu der BA-Vorlage Nr.: ..... / 2005



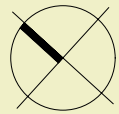
- ▼ ▲ Grundstückszufahrten
- - - Betrachtungsraum
- - - Grundstücksgrenzen
- - - Schnellerrstraße 132 - 136 / Schnellerrstraße 130 - 131 / Brückenstraße 16 - 18
- ○ Versorgungsleitung, unterirdisch
- ● Versorgungsleitung, oberirdisch

Stand 02.11.05

Bestand und städtebauliche Prämissen

Lageplan M 1-2000

urbanistica berlin Pieper + Partner Hufelandstraße 22 10 407 Berlin Tel.: 030-4212167 Fax.: 030-4212169

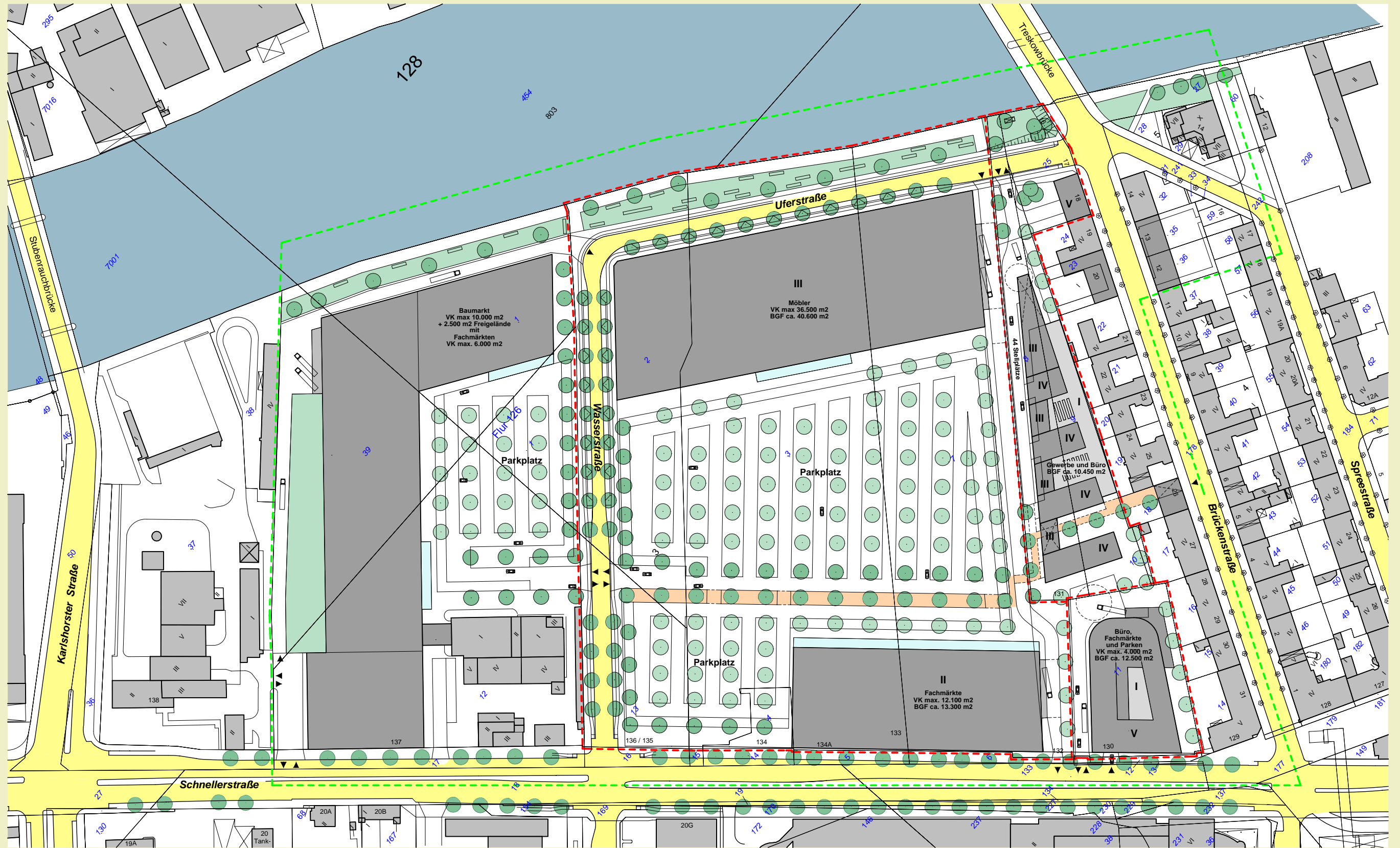


# Blockentwicklungskonzept Block 3 - Ortsteil Niederschöneweide

Gebiet zwischen der Wasserstraße, der Spree, der Spreestraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße im Bezirk Treptow - Köpenick von Berlin

Konzeptstudie

Anlage 1 - zu der BA-Vorlage Nr.: ..... / 2005



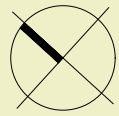
- - - - - Betrachtungsraum  
 - - - - - Grundstücksgrenzen  
 - - - - - Schnellerstraße 132 - 136 / Schnellerstraße 130 - 131 / Brückenstraße 16 - 18

öffentliche Durchwegung

Stand 02.11.05 Konzeptbeispiel mit möglicher Umsetzung der Ziele

Lageplan M 1-2000

urbanistica berlin Pieper + Partner Hufelandstraße 22 10 407 Berlin Tel.: 030-4212167 Fax.: 030-4212169

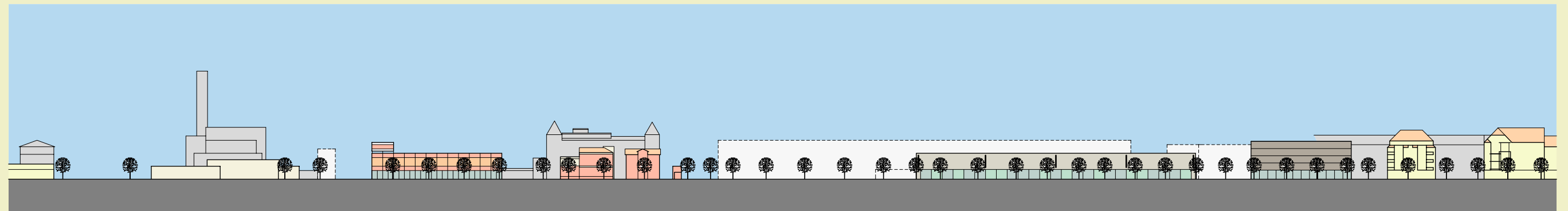
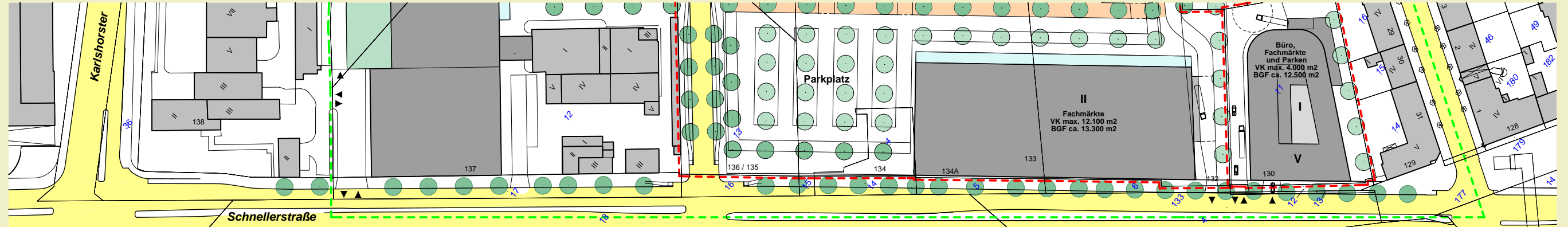


# Blockentwicklungskonzept Block 3 - Ortsteil Niederschöneweide

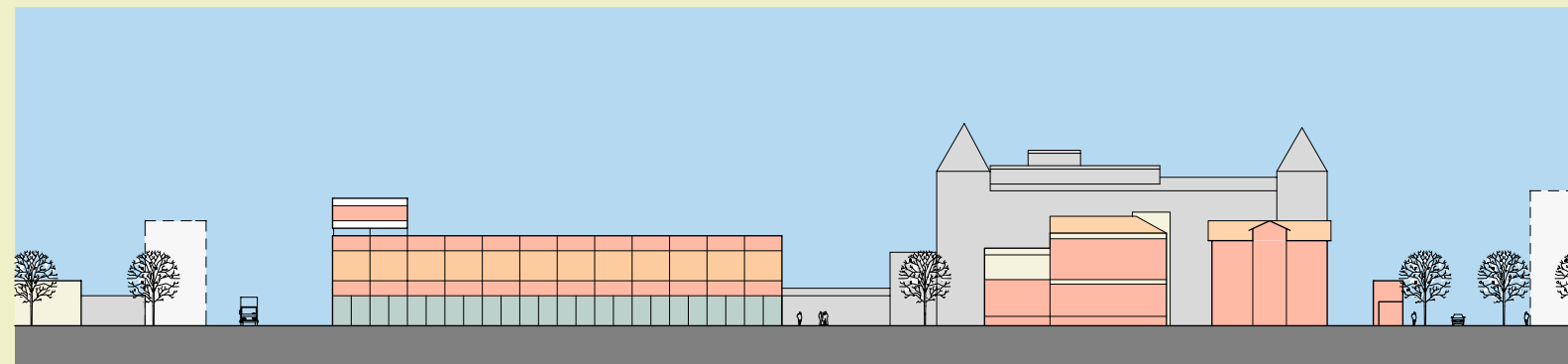
Gebiet zwischen der Wasserstraße, der Spree, der Spreestraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße im Bezirk Treptow - Köpenick von Berlin

## Straßenansicht Schnellerstraße

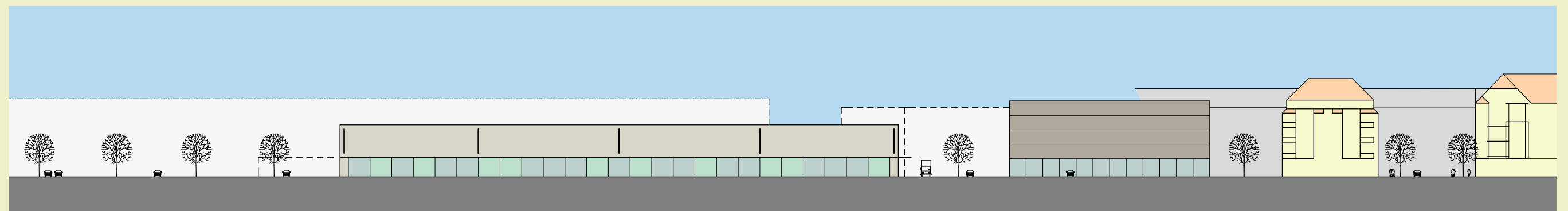
Anlage 1 - zu der BA-Vorlage Nr.: ..... / 2005



Gesamtansicht - M: 1 : 2000



Detailansichten - M: 1 : 1000



Stand 02.11.05

Gesamtkonzept

Ansichten