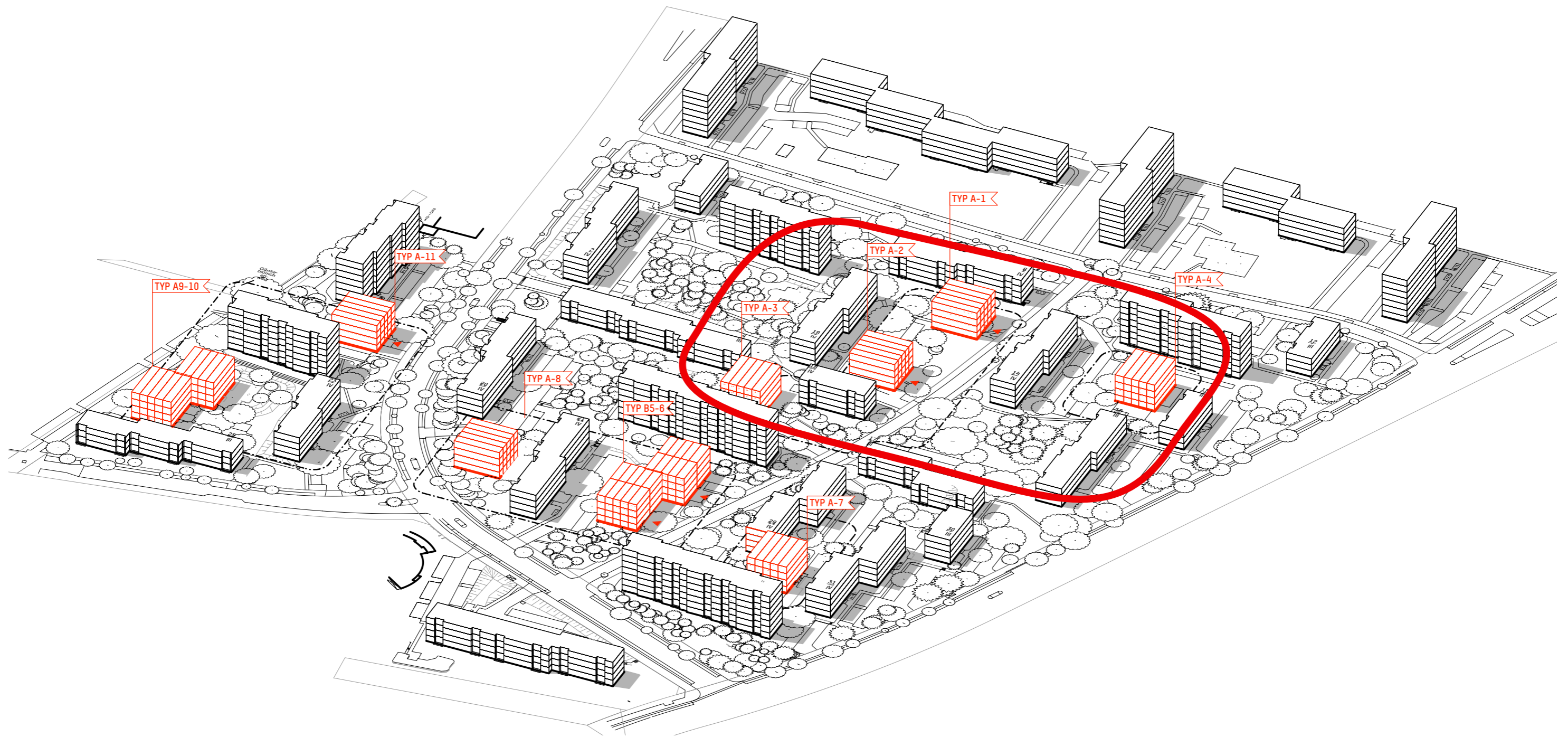


+ **NACHVERDICHTUNG
SIEDLUNG DÜPPEL ZEHLENDORF**

11 Gebäude in Modulbauweise

Untersuchung der Änderungswünschen bei Haus A1-A4 - 45° Drehung Lageprobe



Einleitung

Gebäudepositionierung von Neubau A1 - A4

Die Positionierung der Neubauten wurden in einem langen Prozess von verschiedenen Stadtplaner*innen und Architekt*innen ermittelt. Bei einem Neubauprojekt in einer bestehenden Siedlung wie dieses kommen viele Faktoren und Einschränkungen, aber auch Möglichkeiten hinzu, die einen städtebaulichen Entwurf beeinflussen.

Die ausschlaggebenden Faktoren werden in diesem Dokument in den folgenden Kategorien dargestellt:

Planungsrechtlich

Bebauungsplan

Für 9 der 11 Neubauten gilt der Bebauungsplan X-10 aus dem Jahr 1969.

Dieser legt für die relevanten Gebiete in denen die Neubauten liegen ein allgemeines Wohngebiet und eine Dichte GFZ von 1,0 und eine GRZ von 0,3 fest.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan für die Positionierung der Gebäude in den relevanten Gebieten lediglich nicht-bebaubare Flächen, keine Vorgaben zur Positionierung wie Baulinien.

Die nicht-bebaubaren Flächen werden mit Baugrenzen geschützt. Diese sind 5 Meter Grünstreifen an den Straßen und ein Freihaltestreifen mit Leistungsrecht für Versorger.

Bis auf diese Flächen ist die Positionierung planungsrechtlich seitens des Bebauungsplan frei wählbar.

Bauordnungsrechtlich

Abstandsflächen (§6 Bau Bln)

Die Abstandsflächenregelung dient der Wohnqualität und soll für eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand sorgen.

Vorgeschrieben ist für ein allgemeines Wohngebiet ein Abstand pro Gebäude von Faktor 0,4 (40%) der Fassadenhöhe bis zur nächsten Abstandsfläche. Diese dürfen sich nur überdecken, wenn die Fassaden mit mehr als 75° zueinander liegen. Gebäudeecken mit 90° sind also erlaubt.

Ausnahmen können beantragt werden, müssen aber triftige Gründe, z.B. eine Verbesserung der Wohnqualität. Letztlich soll es jedoch in keinem Fall eine Verschlechterung der Wohnqualität führen.

Brandschutztechnisch

Feuerwehrlächen des Bestands

Für den Brandschutz und die Rettung der Bestandsgebäude sind Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich. Dies bedeutet eine Erschließung ausgehend der öffentlichen Straße auf das Gelände in eine Nähe von 50 Metern zu den Eingängen der Bestandsgebäude. Die Flächen dürfen unter keinen Umständen eingeschränkt werden.

Diese Flächen für die Feuerwehr liegen optimal und führen aktuell zu keiner Baumfällung.

Die Flächen können von einem Spezialisten umgeplant werden, würde aber zu Baumfällungen an neuen Stellen der Zufahrten und Aufstellflächen führen.

Natur-/Baumschutz

Baumfällungen

Baumfällungen unterliegen dem Vermeidungsgrundsatz. Dabei wird bei einem Fällantrag geschützter Bäume eingefordert darzulegen, dass keine andere Position des Neubaus zu einen größeren Erhalt des Baumbestands geführt hätte.

Für die Positionierung der Gebäude bedeutet es die optimale Position mit den wenigsten Baumfällungen und geringsten Eingriffe in den Baumbestand zu finden.

Artenschutz

Die Fällungen haben zudem Auswirkungen auf den Artenschutz. Hier gilt ebenfalls das Vermeidungsprinzip von Baumfällungen zum Erhalt von Nist- und Nahrungsstätten.

Wohnqualität

Ortstypische Bebauungsstruktur

Die ortstypische Bebauung mit hohem Grad von Begrünung und Baumbestand erfordert für die Wohnqualität eine aufgelockerte Bauweise ohne z.B. Hofstruktur. Durch die kompakte Gebäudeform von Punktbauten soll der örtliche Charakter erhalten werden und das Gefühl von Dichte im Areal möglichst ausgeglichen locker gehalten werden.

Fernsicht Blickwinkel

Rechtsnormen zur Fernsicht und den Blickwinkel aus Gebäuden gibt es nicht. (s. Abstandsflächen) Jedoch ist durch die städtebauliche Grundform ein kompakter Würfel gewählt worden, um in Sinne des Rücksichtnahmegebots eine möglichst kurze Gebäudefassade als Sichteinschränkung zu schaffen.

Balkone / Einsichtnahme

Hier greift die Grundlagen der BauO Bln §6 Abstandsflächen, da die Balkone ebenso in die Abstandsflächen hineinzählen.

Gesamtübersicht Baugenehmigung



Gebäudetypen und Abweichungen

- A-1 Standardtyp A - Ost
- A-2 Standardtyp A - Ost
- A-3 Standardtyp A - Süd
- A-4 Standardtyp A - Nord

- B-5 Sondertyp B - Erdgeschoss abweichend
- B-6 Sondertyp B - Erdgeschoss abweichend
- A-7 Sondertyp A - Anbau
- A-8 Standardtyp A - West

- A-9 Sondertyp A - Kombination
- A-10 Sondertyp A - Kombination
- A-11 Sondertyp A - Ost - Fenster entfallen

Lageplan Aufgabenstellung

Prüfung der Folgen einer 45° Drehung



Gebäudetypen und Abweichungen

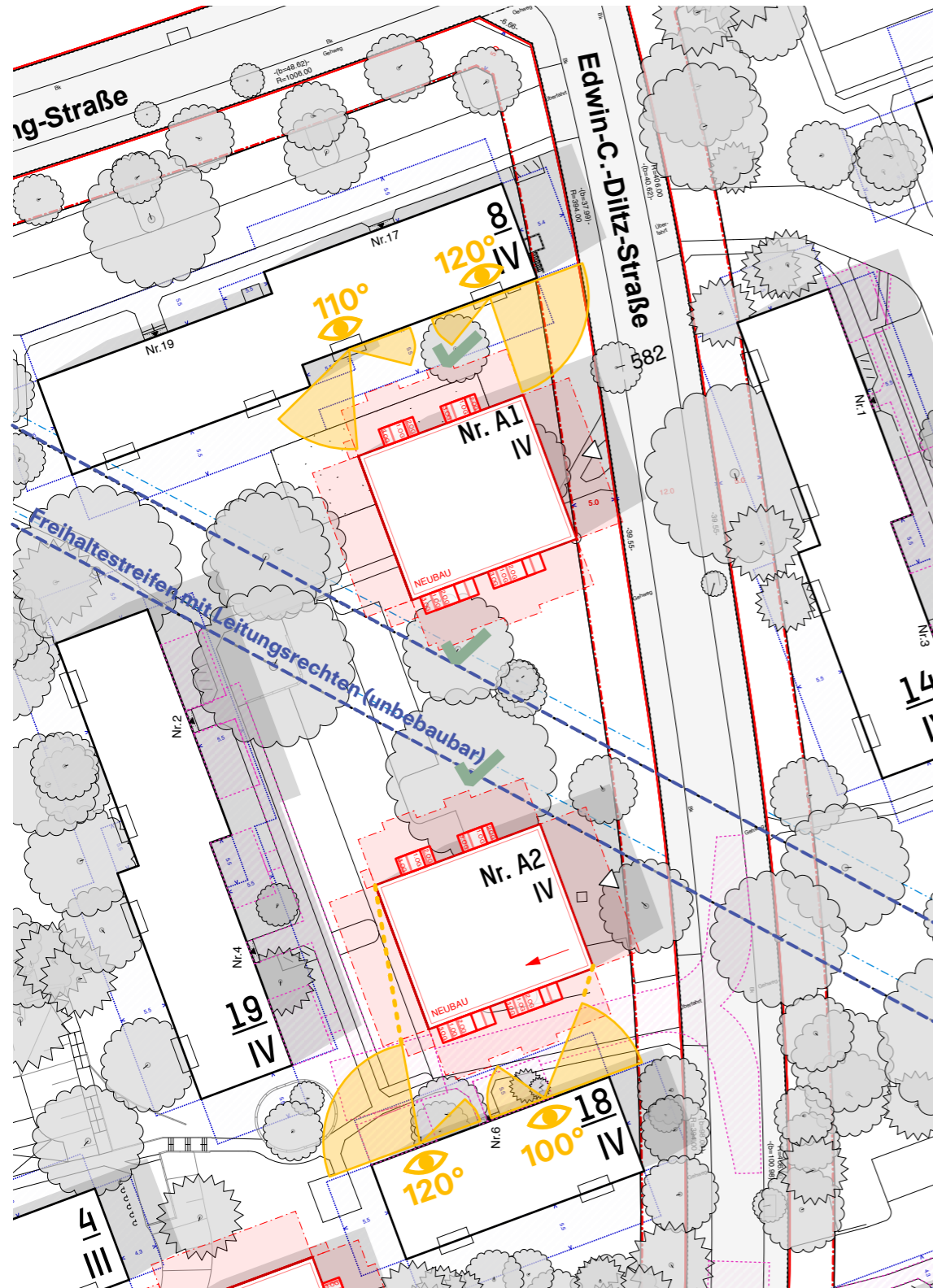
- A-1 Standarttyp A - Aufgabenstellung 45° Drehung
- A-2 Standarttyp A - Aufgabenstellung 45° Drehung
- A-3 Standarttyp A - Aufgabenstellung 45° Drehung
- A-4 Standarttyp A - Aufgabenstellung 45° Drehung

- B-5 Sondertyp B - Erdgeschoss abweichend
- B-6 Sondertyp B - Erdgeschoss abweichend
- A-7 Sondertyp A - Anbau
- A-8 Standarttyp A - West

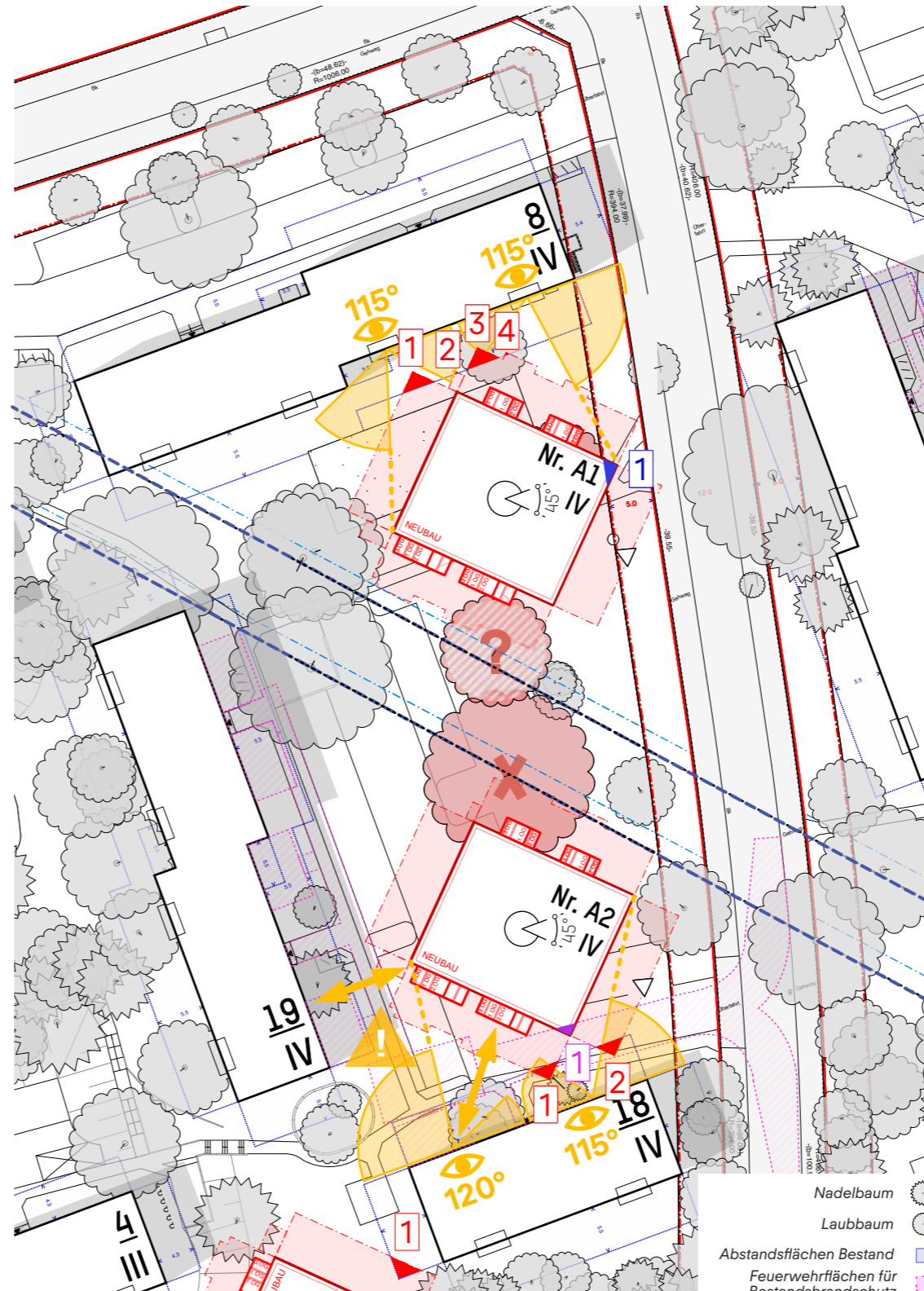
- A-9 Sondertyp A - Kombination
- A-10 Sondertyp A - Kombination
- A-11 Sondertyp A - Ost - Fenster entfallen

Gegenüberstellung Haus A1-A2

Prüfung der Folgen einer 45° Drehung



Haus A1-A2 genehmigter Stand



Haus A1-A2 Aufgabenstellung Politik/Anwohnerschaft

Beurteilung

Planungsrechtlich/Städtebaulich

- Drehung von Haus A1-A2 steht nicht in Einklang mit ortstypischer Bebauungsstruktur. Neubauten werden gegenüber ortsüblicher Bauweise entfremdet. Bedenken seitens des Stadtplanungsamts wahrscheinlich.

- Überschreitung des vom Bebauungsplan X-10 vorgegebenen bebaubaren Bereichs (Baugrenze) bei Haus A1. (blau)

Bauordnungsrechtlich

- 4 Verletzungen von Abstandsflächen auf zwei Gebäudeseiten bei Haus A1. (rot)
 - 2 Verletzungen von Abstandsflächen auf zwei Seiten bei Haus A2. (rot)
 → nicht genehmigungsfähig (begründeter Abweichungsantrag nötig)

Brandschutztechnisch

- Verletzen der notwendigen Feuerwehrrflächen des Bestandes durch Haus A2. (violett)
 → nicht genehmigungsfähig

Natur-/Baumschutz

- Mindestens 1 zusätzliche Fällungen/ Eingriffe an geschützten Bäumen mit besonderem ökologischen Wert (Eichen). Weitere Fällungen sind nicht auszuschließen. Es besteht das Risiko einer Fällung des Baums nördlich A2. Dies widerspricht dem Vermeidungsgrundsatz.
 → nicht genehmigungsfähig (Fällantrag)

Wohnqualität

- Sichtwinkelbetrachtung Balkone: kleine bis keine Verbesserung der Fernsicht (+ 15° bis -5°) Sichtwinkel aus dem Bestand von 100-120° von 180°

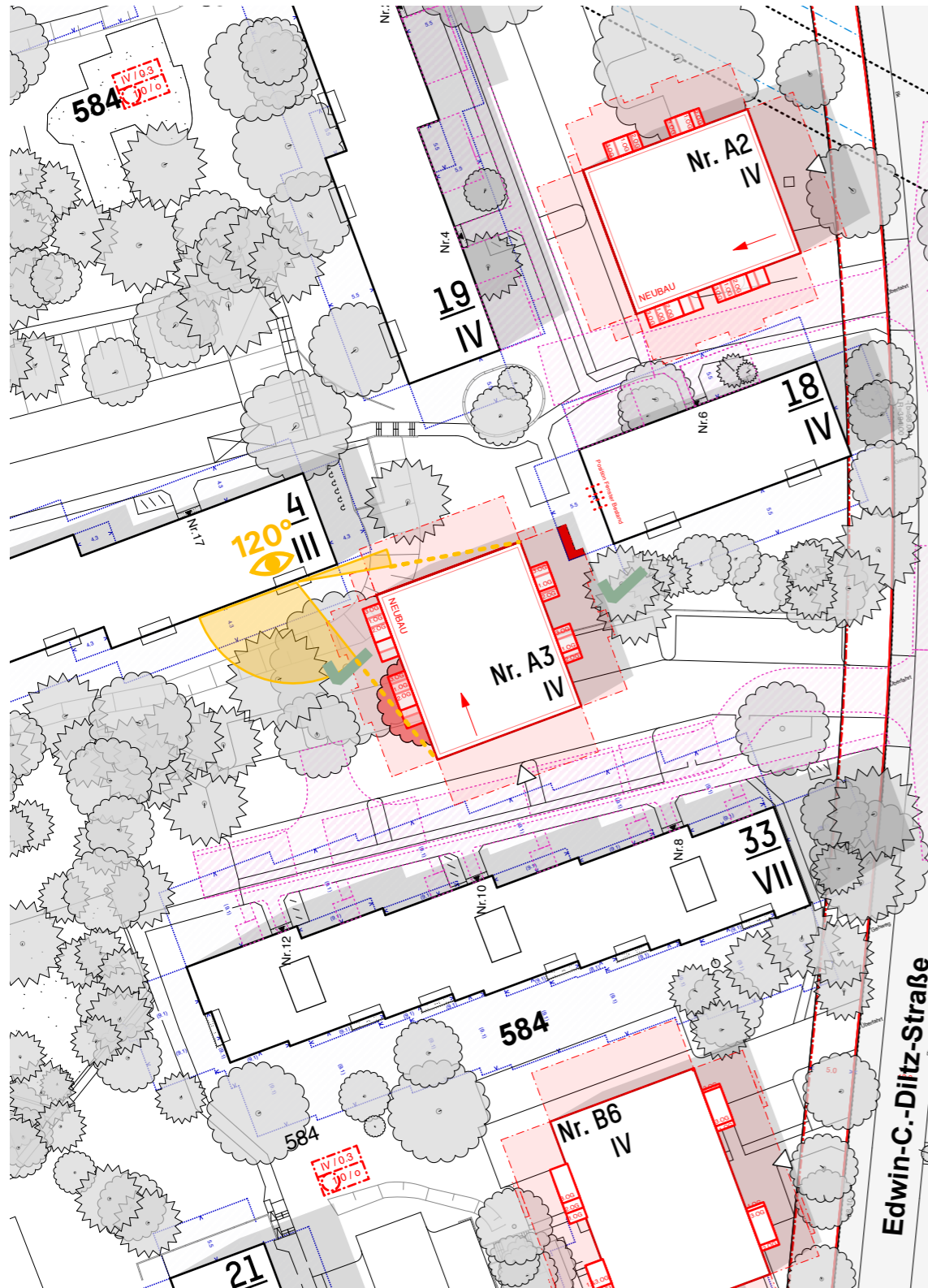
- Balkone liegen sich in beiden Varianten gegenüber und können eingesehen werden.

- Geringere Entfernungen der Ecken zum Bestand führen zu mehr Enge. Hier liegen Wege zur Erschließung des Bestands.

- Dreieckige „Hofsituation“

Gegenüberstellung Haus A3

Prüfung der Folgen einer 45° Drehung



Haus A3 genehmigter Stand



Haus A3 Aufgabenstellung Politik/Anwohnerschaft

Beurteilung Drehung A3

Planungsrechtlich/Städtebaulich

- Drehung von Haus A3 steht nicht in Einklang mit ortstypischer Bebauungsstruktur. Neubauten werden gegenüber ortsüblicher Bauweise entfremdet. Bedenken seitens des Stadtplanungsamts aufgrund von Beeinträchtigung des Ortsbilds wahrscheinlich.

Bauordnungsrechtlich

- 2 Verletzungen von Abstandsflächen auf zwei Gebäudeseiten bei A3. (rot)
 → nicht genehmigungsfähig (begründeter Abweichungsantrag nötig)

- Begründung fraglich: S. u. keine Verbesserung der Wohnqualität (Verschlechterung bei Bestandshaus 4)

Natur-/Baumschutz

- Mindestens eine zusätzliche Fällungen eines geschützten Baums mit besonderem ökologischen Wert (Eichen). Weitere Fällungen sind nicht auszuschließen. Dies widerspricht dem Vermeidungsgrundsatz.
 → nicht genehmigungsfähig (Fällantrag) ✓ X

Wohnqualität

- Sichtwinkelbetrachtung Balkone: Verschlechterung der Fernsicht (-10°) Sichtwinkel aus dem Bestand von 110-120° von 180°

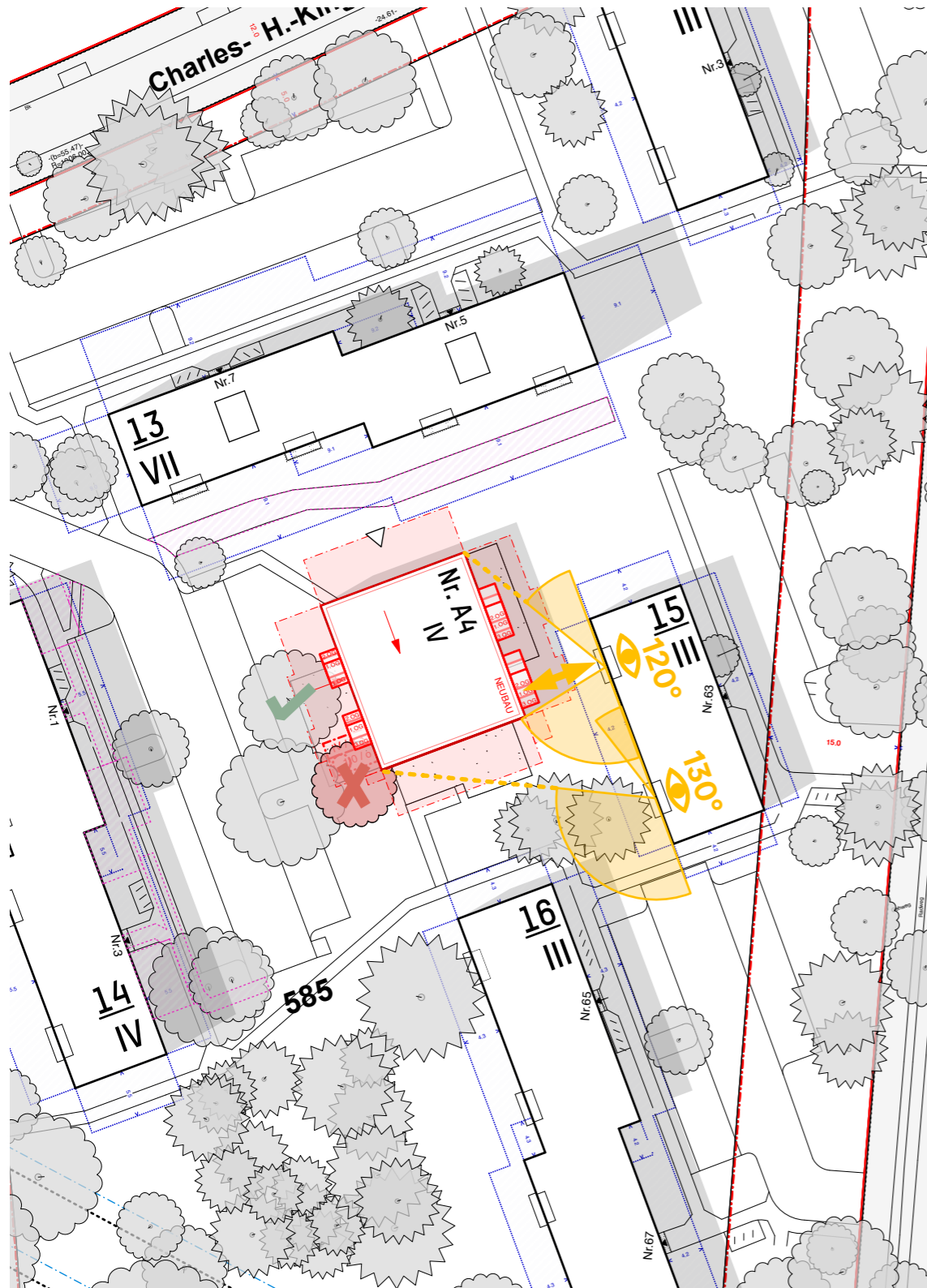
- Balkone liegen sich in in der gedrehten Variante gegenüber und näher und können eingesehen werden.

- Größere Entfernungen der Ecken zum Bestand. Jedoch gleiche, reduzierte Entfernung der gesamten Fassade zum Bestand.

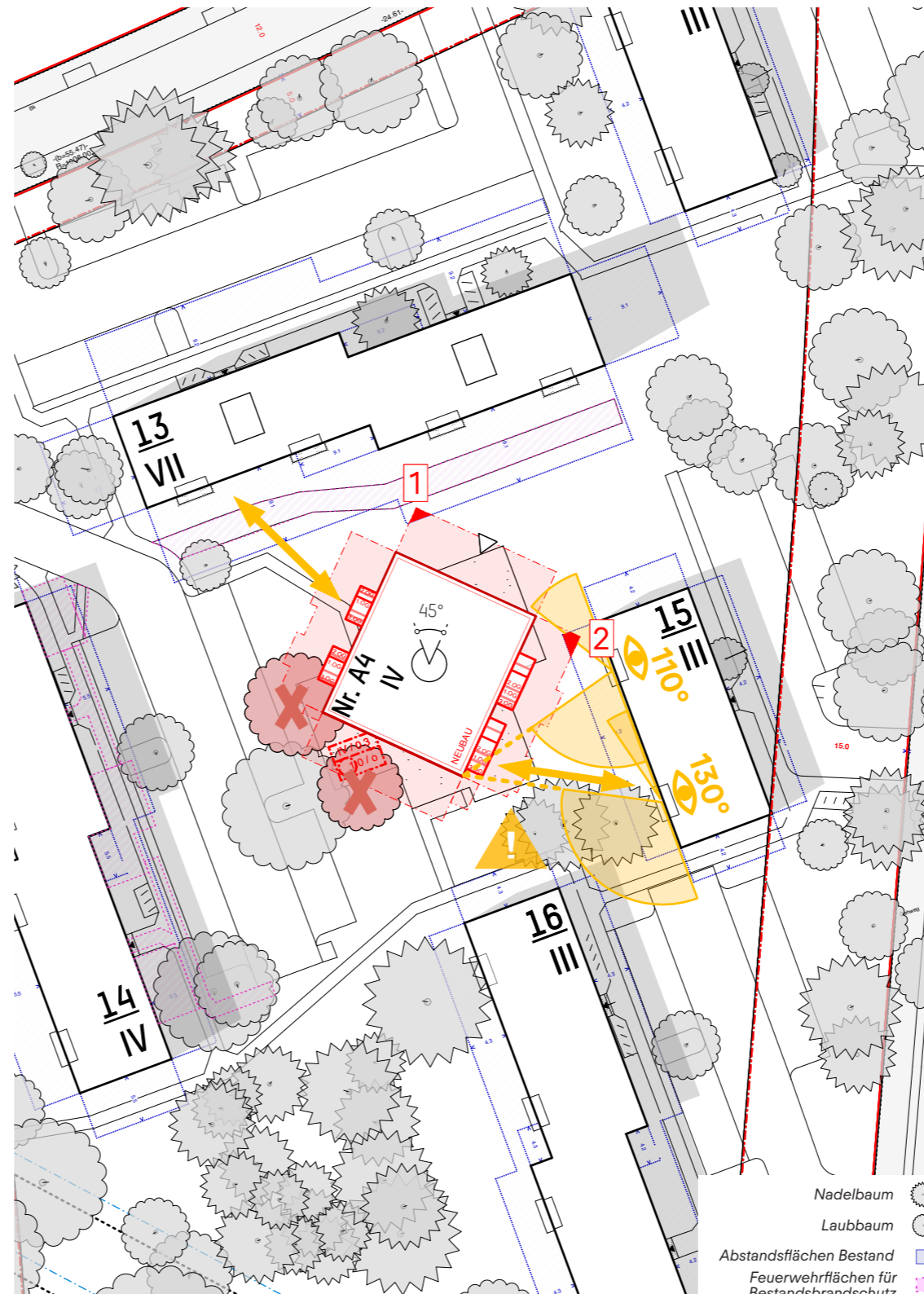
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Abstandsflächen Bestand
- Feuerwehrrflächen für Bestandsbrandschutz

Gegenüberstellung Haus A4

Prüfung der Folgen einer 45° Drehung



Haus A4 genehmigter Stand



Haus A4 Aufgabenstellung Politik/Anwohnerschaft

- Nadelbaum
- Laubbaum
- Abstandsflächen Bestand
- Feuerwehrrflächen für Bestandsbrandschutz

Beurteilung Drehung A4

Planungsrechtlich/Städtebaulich

- Drehung von Haus A4 steht nicht in Einklang mit ortstypischer Bebauungsstruktur. Neubauten werden gegenüber ortsüblicher Bauweise entfremdet. Bedenken seitens des Stadtplanungsamts aufgrund von Beeinträchtigung des Ortsbilds wahrscheinlich.

Bauordnungsrechtlich

- 2 Verletzungen von Abstandsflächen auf zwei Gebäudeseiten bei A3. (rot)
 → nicht genehmigungsfähig (begründeter Abweichungsantrag nötig)

- Begründung fraglich: S. u. keine nennenswerte Verbesserung der Wohnqualität

Natur-/Baumschutz

- Mindestens *eine* zusätzliche Fällungen eines geschützten Baums. Dies widerspricht dem Vermeidungsgrundsatz.
 → nicht genehmigungsfähig (Fällantrag)

Wohnqualität

- Sichtwinkelbetrachtung Balkone: keine Verbesserung der Fernsicht (-10°). Sichtwinkel aus dem Bestand von 110-130° von 180°

- Balkone liegen sich in beiden Varianten gleich Nah gegenüber und können eingesehen werden. Zusätzlich ist nach der Drehung ein weiterer Balkon des Neubaus gegenüber Bestandsbalkonen

- Geringere Entfernungen der Ecken zum Bestand führen zu mehr Dichtegefühl und stadträumlicher Enge. Hier liegen Wege zur Erschließung des Bestands.

- Dreieckige „Hofsituation“

Planungsrechtlich

Bebauungsplan

- Überschreitung des vom Bebauungsplan X-10 vorgegebenen bebaubaren Bereichs (Baugrenze) durch Haus A1.

Ortsbild

- Drehung von Haus A1-A4 steht nicht in Einklang mit ortstypischer orthogonaler Bebauungsstruktur. Neubauten werden gegenüber ortsüblicher Bauweise entfremdet. Bedenken seitens der Stadtplanungsämter aufgrund von Beeinträchtigung des Ortsbilds sind zu erwarten.

→ ohne Ausnahmegenehmigung / Befreiung nicht genehmigungsfähig

Bauordnungsrechtlich

Einsichtnahme

- Diagonale Abstandsflächen und geringere Entfernung zum Bestand führen zu mehr direkter Einsichtnahme und stärkerer Einschränkung der Fernsicht des Bestands.

Abstandsflächen

- 4 Verletzungen der Abstandsflächen bei A1
2 Verletzungen der Abstandsflächen bei A2
2 Verletzungen der Abstandsflächen bei A3
2 Verletzungen der Abstandsflächen bei A4
- Insgesamt 10 Verletzungen der vorgeschriebenen Abstandsflächen zwischen Bestand und Neubau.

Abweichungen

- Es müssten umfangreiche Abweichungen von diesen Verletzungen beantragt werden.

Aufgrund der verstärkten Einsichtnahmemöglichkeit in Wohn- und Aufenthaltsräume einiger Wohnungen an diesen Stellen (S. Wohnqualität), ist eine Genehmigung dieser Abweichungen fraglich, da Überdeckungen nicht ortstypisch sind und Einfluss auf die Wohnqualität hätten.

→ nicht genehmigungsfähig ohne begründeten Abweichungsantrag

Brandschutztechnisch

Feuerwehrrflächen des Bestands

- Verletzen der notwendigen Feuerwehrrflächen des Bestandes durch Haus A2.
- Brandschutz des Bestandes wäre nicht mehr gegeben und müsste aufwändig wiederhergestellt werden. Die Realisierung neuer Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr könnte unter Umständen zu weiteren Eingriffen oder Fällungen im Baumbestand und den Freiräumen z.B. Spielplätzen oder Aufenthaltsflächen führen.

→ nicht genehmigungsfähig

Natur-/Baumschutz

Baumfällungen

- Mindestens drei weitere Fällungen notwendig, zudem weitere Fällungen erst nach Wurzelsuchschachtungen ersichtlich, daher nicht auszuschließen. Ebenso besteht ein unmittelbares Risiko einer weiteren Baumfällung bei Haus A2.
- Alle drei Bäume sind nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Berliner Baumschutzsatzung geschützt.
- Zwei von drei Bäumen haben zudem einen besonderen ökologischen Wert.

Vermeidungsgrundsatz

- Der vom Umwelt- und Naturschutzamt eingeforderte Vermeidungsgrundsatz wird durch zusätzliche, vermeidbare Baumfällungen mehrfach verletzt.

Artenschutz

- Die Fällungen haben zudem Auswirkungen auf den Artenschutz.
- Hier gilt ebenfalls das Vermeidungsprinzip zum Erhalt von Nist- und Nahrungsstätten. Auch dieses wird verletzt.

→ nicht genehmigungsfähig

Wohnqualität

Fernsicht Blickwinkel

- Die punktuellen Sichtwinkel aus dem Bestand - pro Wohnung, wo möglich an den Balkonen - liegen zwischen 100° und 130°
- Durch die Gebäudedrehungen wird die Fernsicht zwischen 5° bis 10° verringert und an nur einer Stelle 15° vergrößert, da sich anstelle einer Fassade des Neubaus nun jeweils zwei diagonale Fassaden aufmachen.

Balkone / Einsichtnahme

- An den Situationen mit gegenüberliegenden Balkonen wird durch die Drehung die Entfernung von Balkonen nicht verringert. Bei Haus A4 kommt eine zusätzliche Balkonanordnung gegenüberliegend hinzu.

Entfernung von Gebäuden

- Die Ecken der Neubauten kommen den Bestandsgebäuden näher als zuvor. Dies ist insbesondere an den Zuwegungen zu den Bestandsgebäuden (Haus A2) kritisch und könnte das Engegefühl vergrößern.

Dreieckige Höfe

- Durch die diagonale Anordnung entstehen z.T. dreieckige Hofsituationen. Dies könnte ebenfalls zu einem Dichtegefühl führen und ist ortsuntypisch.

→ Keine Nennenswerten Verbesserung der Wohnqualität

→ Es bestehen 9 Hinderungsgründe und Risiken der oben genannten Kategorien und keine nennenswerten Verbesserungen der Wohnqualität, welche die Genehmigungsfähigkeit mit umfangreichen Ausnahmegenehmigungen des Änderungswunsches bei einer 45° Drehung der Häuser A1 - A4 in Frage stellt.