

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 2-44 VE für die Grundstücke Rigaer Straße 71-73A im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

1. Rund um das verbleibende Bestandsgebäude werden die Mindestabstandsflächen deutlich unterschritten

1.1. Abstände der Seitenflügel zum Bestandsbau

Das ausgewiesene Baufeld für den westlichen Seitenflügel des Straßengebäudes hat mit 13 m eine zu große Tiefe und kommt der Ecke des gemauerten Balkons des Bestandsgebäudes wesentlich zu nah (Überlappung der Abstandsflächen). Der Balkon ist deutlich tiefer als 2 Meter und deshalb in die Abstandsflächen einzurechnen. Es entsteht eine beengte Situation, die sich auch negativ auf die Wohnsituation des terrassierten rückwärtigen Gebäudes auswirkt. Der mit einer Tiefe von 11,92 m geplante Seitenflügel müsste auf einer Länge von 5 m um etwa 3 Meter zurückgesetzt oder abgeschrägt werden um der Abstandsflächenverordnung zu genügen und gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Eine Änderung des Baufeldes soll dies gewährleisten.

Auch das ausgewiesene Baufeld für den östlichen Seitenflügel des Straßengebäudes hat mit 13 m eine zu große Tiefe und kommt der Ecke des östlichen Balkons des Bestandsgebäudes etwas zu nah (Überlappung der Abstandsflächen). Der Balkon des Bestandsgebäudes ist deutlich tiefer als 2 Meter und deshalb in die Abstandsflächen einzurechnen. Eine Abschrägung der Ecke des Baufeldes des geplanten östlichen Seitenflügels oder ein Rücksprung würde auch die rückwärtige Wohnsituation wesentlich verbessern.

1.2. Abstände der Neubauten an der nördlichen Brandwand

Der Eigentümer plant, den laut Bebauungsplan fünfgeschossigen Verbindungsbau jeweils zwischen Bestandsgebäude und den Neubauten an der nördlichen Brandwand nur als dreigeschossige Balkone auszubilden. Es sind jeweils Aufenthaltsräume mit einem Fensterabstand von nur 5 Metern geplant. Diese würden nur zum Teil durch die tiefen Balkone mit einer Trennwand voneinander getrennt sein, was allein schon da zu einer ungünstigen Situation führen würde. Das Vorhaben, gegenüberliegende befensterte Fassaden im Abstand von nur 5 Metern parallel an die Brandwand verlaufen zu lassen, sollte im Bebauungsplan ggf. textlich ausgeschlossen werden. Die Balkone stellen keine bauliche Verschmelzung der Gebäude dar, die eine derartige Wohndichte rechtfertigen könnte. Zudem fällt die Abstandsfläche weit über die gegenüberliegende Außenwand hinaus, was selbst bei baulichen Einheiten nicht zulässig ist.

Auch der Abstand des Baufeldes des östlichen Neubaus an der Brandwand ist an der Giebelwand zum Gewerbegebäude hin nach der Abstandsflächenverordnung wesentlich zu gering. Dies wird auch nicht dadurch gerechtfertigt, indem im Erdgeschoss der Müll/Fahrradraum eine scheinbare bauliche Einheit herstellt.

Die Problematik der Abstände der Neubauten beidseitig des Bestandsgebäudes an der Brandwand könnte durch Rücksprünge an den Giebelseiten der Neubauten gemindert werden. Die verbleibenden Aufenthaltsräume hätten dann eine Südausrichtung und könnten Balkone vorgelagert bekommen. Der östliche Baukörper könnte zudem eine größere Gebäudetiefe bekommen. Der Bebauungsplan ist dahin gehend zu verändern.

2. Dachgeschossabstaffelungen

Ein weiterer Mangel der Planung wird bei den Hoffassaden sichtbar. Durch das Fehlen einer Abstaffelung der Dachgeschosse zum Innenhof hin erscheinen die Baukörper zu gewaltig und die Hofbelichtung leidet unter der ungebrochenen Baukörperhöhe. Der Bebauungsplan soll Abstaffelung der Dachgeschosse auch zum Innenhof hin vorsehen. Wegen der Nordseite ist auch ein Steildach denkbar.

3. Nutzung des Erdgeschosses im Bestandsbau

In der Planung bleibt der Keller des Bestandsbaus ungenutzt und im Erdgeschoss sind Mieterabstellräume, ein Müllraum und Fahrradabstellräume vorgesehen. Diese Nutzungen haben im Zentrum des Hofbereiches keine Qualität. Der Bebauungsplan soll für das Erdgeschoss des Bestandsbaues attraktive Nutzungen festlegen, z.B. Räume zur Kinderbetreuung, Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnungen. Das Kellergeschoss des Bestandsbaues soll für Mieterabstellräume genutzt werden.

4. Art und Maß der Nutzung

Die Baudichte ist mit einer GFZ von 3,44 sehr hoch. Die CG-Gruppe beweist mit der Vermietungspraxis vergleichbarer Projekte, dass die maximale Miethöhe versucht wird zu erreichen. Von daher sind die hier angeregten Planungsänderungen, die zu einer geringen Verminderung der Baumasse führen, wirtschaftlich ohne weiteres zumutbar – zumal sich die Wohnqualität erhöhen würde.

5. Kooperative Baulandentwicklung

Ein sozialer Ausgleich als Beteiligung an den Kosten für soziale und technische Infrastruktur wurde lediglich in Form einer Absichtserklärung für eine verminderte Gewerbemiete erbracht. Das ist vor dem Hintergrund der hohen Gewinnerwartung, die sich aus dem moderaten Grundstückspreis, hoher Baudichte und überwiegend luxuriös gegliederten Wohnungen ablesen lassen, zu wenig. Das Projekt soll deshalb in das Modell der Kooperativen Baulandentwicklung überführt werden. Das Argument, dass hier eine Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB vorliege und deshalb die Kooperative Baulandentwicklung ausscheide, gilt nicht. Die geplanten Unterschreitungen der Abstandsflächen wären nach §34 BauGB nicht genehmigungsfähig und benötigen zwingend ein Bebauungsplanverfahren. Von daher ist die Kooperative Baulandentwicklung anwendbar. Es wird vorgeschlagen, als Sozialausgleich neben den vergünstigten Gewerbemieten den nordöstlichen oder nordwestlichen Baukörper an der Brandwand einer Wohnungsbaugesellschaft zu verkaufen.

6. Kunst am Bau

Es soll im Bebauungsplan textlich erwähnt werden, dass die östliche Giebelwand des Straßengebäudes zum Gewerbehof hin baulich für eine künstlerische Vertikalbespielung vorbereitet werden soll (z.B. geschossweise Haltepunkte für Gerüste, Kranausleger auf dem Dach usw.).

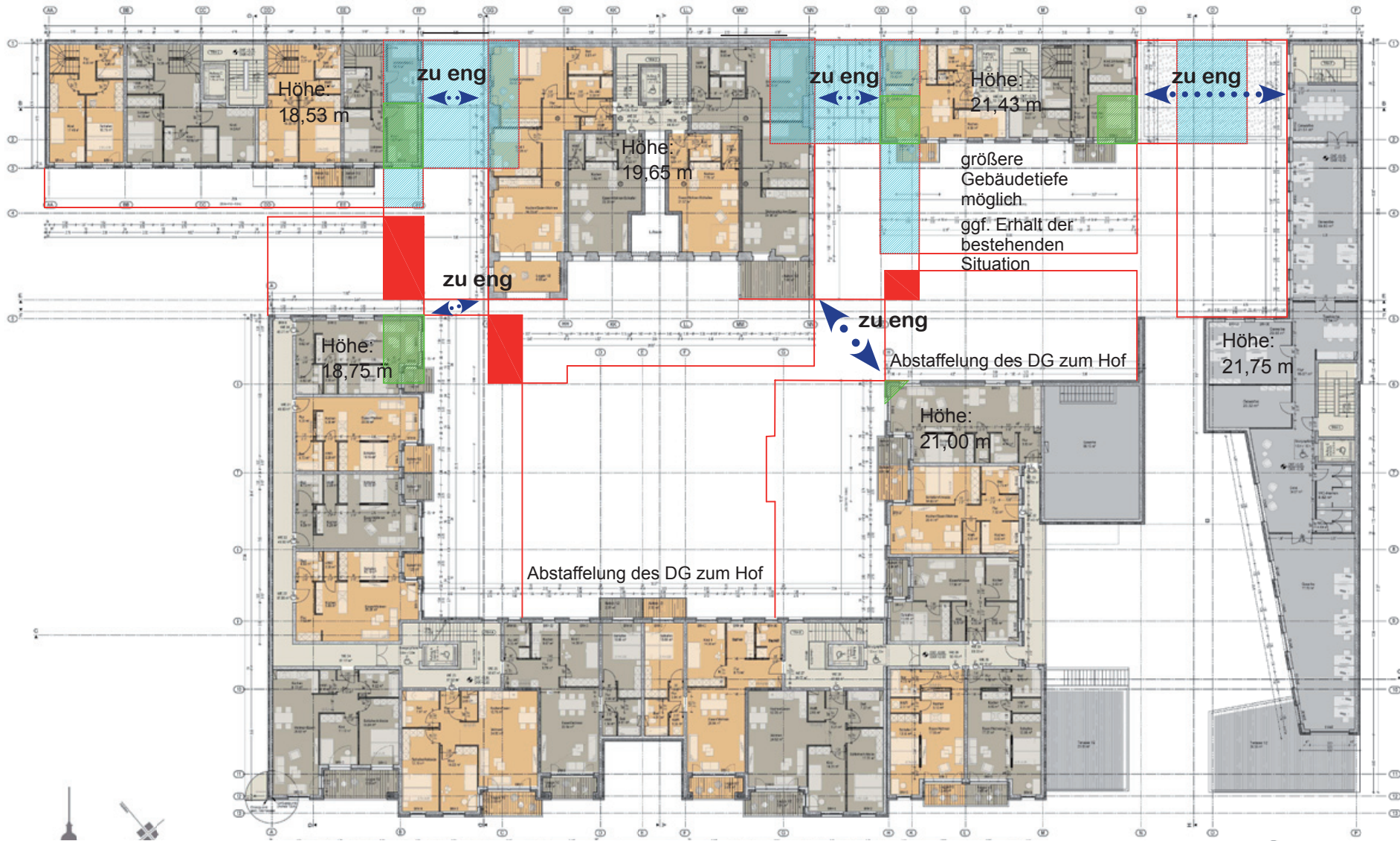
7. Erhaltenswerte Bausubstanz

Es soll noch einmal geprüft werden, ob sich im nordöstlichen Grundstücksbereich erhaltenswerte Bausubstanz befindet. So wie es erscheint, ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Situation östlich des Bestandsgebäudes in Verbindung mit der Gewerbeinheit wünschenswert. Nach dem Verlust der Eckertschen Arbeiterwohnhäuser ist der Erhalt des östlichen Ensembles und des dortigen Baumbestandes eine sinnvoller Ausgleich. Zudem wird die schwierige Einfügung des dort geplanten Wohnungsriegels vermieden, für den es an dieser Stelle nicht ausreichend Platz gibt - Stichwort Abstandsflächenproblematik.

Unterschreitung der Mindestabstandsflächen 0,4 der Höhe (Überlappung)

Strittige Unterschreitung der Mindestabstandsflächen (Überlappung): Die rückwärtigen Gebäude sind unzureichend miteinander verbunden und wirken nicht als eine Einheit. Mangelhafte Wohnqualität bei nur 5 Metern Abstand zwischen Schlafzimmern.

Veränderungsbereiche: Durch Rücksprünge um die Bereiche der grünen Felder (z.T. mit Südausrichtung der rückwärtigen Räume, Balkonvorlagerung) wäre die Situation verbessert.



Untersuchung der Planung Rigaer Str. 71-73
von: homuth+partner architekten, für die CG-Gruppe
1. Obergeschoss