

Planungsrechtliche Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung vom 5.2.2021

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl 35
Bearbeiter: Herr
Tel. 90297- 2161

05.02.2021

Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
BWA HB 17
Frau

1. per eBG
2. per Fachpost

Planungsrechtliche Stellungnahme

Ortsteil:	Köpenick – Kietzer Feld
Grundstück:	Am Kietzer Feld 1
Aktenzeichen	1140-2020-1851-HB17
Vorhaben	Errichtung von 9 Wohngebäuden (170 WE), Gemeinschaftsbereich und integriertem BHKW, Abstellanlagen für PKW und Fahrräder
Ihr eBG-Stellungnahmeersuchen vom	09.12.2020
Antragsteller	degewo Köpenicker Wohnungsbaugesellschaft mbH, Geschäftsführung, Sandra Wehrmann
Bauantragsunterlagen des Architekten	Herrn Dipl.-Ing. Christian Beck

Das geplante Bauvorhaben ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Bauvorhaben

Geplant ist die Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung mit 9 mehrgeschossigen Wohngebäuden (170 WE). 50 % der Wohnungen sollen gemäß Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin gefördert werden. Die Gebäude sind als reine Wohngebäude konzipiert. In Haus 3 soll eine Wohnung im Erdgeschoss als Gemeinschaftsbereich für die Anwohner genutzt werden. In Haus 8 wird in einem Teil des Erdgeschosses ein BHKW untergebracht.

Die geplanten Gebäude haben 5 Vollgeschosse, jeweils ca. 404 m² Grundfläche, eine Höhe von ca. 15,90 m und werden in offener Bauweise errichtet. Die Grundfläche von Haus 8 beträgt ca. 532,21 m², da an der nördlichen Giebelwand ein 1-geschossiger Gebäudeteil für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen ist. Der 5-geschossige Teil von Haus 8 hat ebenfalls ca. 404 m² Grundfläche.

Mittels einer Geräuschimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Anhaltswerte des Beiblattes 1 zu DIN 45680 (tiefe Frequenzen), für das geplante Blockheizkraftwerk, eingehalten werden.

unbeplanter Innenbereich

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den rechtsverbindliche Bebauungsregelungen nach § 30 BauGB nicht vorhanden sind. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt für diesen Bereich nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB, welcher auf die vorhandene Umgebungsbebauung abstellt.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

nähere Umgebung

Die nähere Umgebung des hier in Rede stehenden Bauvorhabens wird begrenzt durch die Wendenschloßstraße, die Straße „Zur Nachtheide“, die Straße „Grüne Trift“ und endet mit den drei bestehenden Zeilenbauten südlich der Straße „Am Kietzer Feld“.



Eigenart der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch die 4-geschossigen Bestandswohngebäude (Zeilenbauten) in offener Bauweise. Die Gebäude weisen Grundflächen zwischen ca. 650-1.500 m² auf. Die 7 Zeilenbauten im nördlichen Bereich der näheren Umgebung sind mit einem leicht geneigten Flachdach errichtet. Die Firsthöhen betragen ca. 13,30 m. Die 14 Zeilenbauten im südlichen Bereich der näheren Umgebung sind mit einem nicht ausgebauten Satteldach errichtet. Die Firsthöhen betragen ca. 16,70 m.

Einfügen in die nähere Umgebung

Die geplante Art der baulichen Nutzung Wohnen fügt sich in die nähere, durch Wohnen geprägte, Umgebung ein.

Die Grundflächen der geplanten Gebäude unterschreiten die Grundflächen der bestehenden Wohngebäude deutlich. Auch die geplanten Höhen von ca. 15,90 m bleiben unter den Höhen der 14 Zeilenbauten mit Satteldach. Das geplante Vorhaben fügt sich daher nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die geplante offene Bauweise fügt sich in die, durch eine offene Bauweise geprägte, nähere Umgebung ein.

Die Anordnung der geplanten Baukörper auf dem Grundstück erfolgt entsprechend der Typik der näheren Umgebung. Das Vorhaben fügt sich daher nach der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Durch die offene Bauweise, die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und die Einhaltung aller Anforderungen an den Schallschutz (vor allem im Bereich des geplanten BHKW), werden das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist durch die Anbindung an die öffentliche Straße gesichert.

... als hätte die Bürgerinitiative seit Oktober 2019 keinen Einwand vorgetragen und ohne die vom Bürgermeister am 7. August 2020 zugesagte sorgfältige Prüfung.