

Gesendet: Mittwoch, 27. September 2023 21:17

An: Bezirksversammlung Altona <bezirksversammlung@altona.hamburg.de>

Betreff: [EXTERN] Eingabe zur Bezirksversammlung am 28.09.23

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich im Namen unserer Bürgerinitiative "B.U.N.T. in Bahrenfeld" mit einer dringenden Bitte an Sie.

Wir möchten Sie hiermit darüber informieren, dass wir die aktuelle Planung der Sozialbehörde für das Grundstück Wichmannstraße 29 ablehnen. Um auch zu unterstreichen, dass wir die Unterbringung von Flüchtlingen auf dieser Fläche nicht ablehnen und nur die vorgelegte Planung als völlig unpassend und respektlos für den konkreten Ort ansehen, haben wir ein Alternativkonzept entwickelt, welches wir Ihnen in der Anlage als PDF Datei zur Verfügung stellen.

Es geht im Kern aber nicht nur um die Verhinderung einer missglückten Planung, sondern auch um die Vermeidung einer rechtswidrigen Baugenehmigung. Zu diesem Punkt verweisen wir auf unser beigefügtes Einwendungsschreiben im Baugenehmigungsverfahren aus der Kanzlei Rechtsanwälte Klemm & Partner. Daraus ergibt sich, dass eine Verwaltung, die an Recht und Gesetz gebunden ist, den im Eilverfahren zur Entscheidung vorgelegten Bauantrag nicht genehmigen dürfte.

Wir möchten Sie inständig darum bitten, unsere Anliegen, Bedenken und konstruktiven Vorschläge in der morgigen Bezirksversammlung vorzustellen und ihnen dort so Raum im Rahmen einer demokratischen Bürgerbeteiligung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen,

RAe Klemm & Partner, Reetwerder 23a, 21029 Hamburg

Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen
u. Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Frau [REDACTED]
Jessenstr. 1-3
22767 Hamburg

Vorab per E-Mail:

[REDACTED]
Cc: Lotzkat, Dr. Kloth, Schaper

Interessengemeinschaft B.U.N.T. IN. Bahrenfeld: [REDACTED]

[REDACTED] ./. FHH;
öffentlich-rechtliche Unterbringung Wichmannstraße 29 in
Hamburg

Ihr Zeichen: A-WBZ-100437-2023

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

in o.g. Sache vertreten wir weiterhin die Interessengemeinschaft B.U.N.T. IN. Bahrenfeld sowie aus dem Kreis ihrer Mitglieder u.a. die folgenden Personen mit Grundeigentum in der Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bitte stets angeben:

Akten-Nr. 00841/23

Sachbearb.: RA [REDACTED]

Sekretariat: [REDACTED]

Durchwahl: [REDACTED]

Hamburg, 25.09.2023 / gt

Partner

[REDACTED]
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Arbeitsrecht

[REDACTED]
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Erbrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Arbeitsrecht

[REDACTED]
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Mediatorin

[REDACTED]
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Of Counsel

[REDACTED]
Fachanwalt für Familienrecht

Angestellte Rechtsanwälte

[REDACTED]
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Erbrecht

[REDACTED]
Rechtsanwalt

- 2 -

[REDACTED]

Die Vollmachten der Grundeigentümer liegen **anbei**.

Zunächst müssen wir weiterhin daran erinnern, dass uns bislang kein Zugriff auf die vollständige Verfahrensakte gewährt wurde (vgl. unsere Mail vom 21.09.2023 an Herrn [REDACTED]). Das ist leider sehr ärgerlich und ich appelliere noch einmal an die Regeln eines fairen Verfahrens. Auch und gerade in Krisenzeiten sollte man weiterhin fair miteinander umgehen. Von unserer Seite haben wir jedenfalls keinen Anlass gegeben, von dieser Verfahrensregel abzuweichen.

In der Sache erheben wir gegenüber der zur Genehmigung gestellten Vorhabenplanung die folgenden

Einwendungen:

Das Vorhaben ist ganz **offensichtlich bauplanungsrechtlich unzulässig** und daher **nicht baugenehmigungsfähig**.

I. Vorhaben verstößt gegen Bauplanungsrecht

Das Vorhaben verstößt gegen Bauplanungsrecht. Das Vorhaben fügt sich nicht nach **§ 34 BauGB** in die nähere Umgebung ein.

- 3 -

Die Beurteilung nach § 34 BauGB ist geboten, da die Außengebietsfestsetzung (mit der Zweckbestimmung „Grünfläche Öff. Art“) im einschlägigen Baustufenplan B 17 unwirksam ist (OVG Hamburg, Urteil vom 20.04.2017 – 2 E 7/15.N -, Juris Ls. 2 + Rn. 45 ff.).

Mithin hat die planungsrechtliche Beurteilung nach **§ 34 BauGB** zu erfolgen. Nach Abs. 1 Satz 1 dieser Vorschrift ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ferner darf nach Abs. 1 Satz 2 der Vorschrift das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und es müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Ausgangspunkt der Bestimmung des Rahmens der näheren Umgebung ist zunächst die vorhandene Bebauung. Dies gilt unabhängig davon, ob diese städtebaulich wünschenswert ist oder unter anderen baurechtlichen Vorgaben, etwa aufgrund eines Bebauungsplanes, entstanden ist. Für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung ist vielmehr alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt; außer Acht gelassen werden darf lediglich, was die Bebauung nicht prägt, weil es nicht die Kraft hat, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7/15 -, Juris Rn. 13 m.w.N.). Hinsichtlich des räumlichen Bereiches der näheren Umgebung stellt die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auf den Sinn und Zweck des Einfügungsgebotes ab. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene bzw. bebaute Grundstück eingebettet ist. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der Merkmale des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesondert zu ermitteln, weil die wechselseitige Prägung der Grundstücke hinsichtlich dieser Merkmale unterschiedlich weit reichen kann. So bleibt

- 4 -

die von den überbauten Grundstücksflächen ausgehende Prägung in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zurück (BVerwG, Beschluss vom 13.05.2014 - 4 B 38/13 -, Juris Rn. 7 m.w.N.). Entscheidend ist auch hier, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung im Einzelfall reichen. Die Grenze der maßgeblichen näheren Umgebung kann auch so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstruktur aneinanderstoßen (BVerwG, Beschluss vom 28.8.2003 - 4 B 74.03 -, Juris Rn. 2 m.w.N.). In die Eigenart der so bestimmten näheren Umgebung fügt sich ein Vorhaben ein, das sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen (st. Rspr. BVerwG, Urteil vom 26.05.1978 - IV C 9.77 -, Juris Rn. 46).

Gemessen an diesen Maßstäben fügt sich das Vorhaben jedenfalls nach dem Maß der baulichen Nutzung **(1.)** und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll **(2.)**, nicht in die die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ferner verursacht das Vorhaben eine Beeinträchtigung des Ortsbildes **(3.)**.

1. Kein Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben fügt sich bereits nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks ist der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung „in der Regel“ enger zu begrenzen als bei der Ermittlung des Gebietscharakters. Dies vorausgeschickt, erfasst die nähere Umgebung für das Merkmal „Maß der baulichen Nutzung“ neben den Nachbargebäuden im Westen (östliche Straßenseite Grotenkamp Nrn. 34 -64) und den Nach-

- 5 -

bargebäuden im Osten (Wichmannstraße 35/ 37/39 und Gayens Weg 2/4/6; 8/10/12 und 8e-10a) die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Bebauung nördlich der Wichmannstraße (Nrn. 20-34; 36a,b,c, - 46a,b,c/48). Die Ausführung des Vorhabens kann sich jedenfalls optisch auf diese Grundstücke auswirken, und diese Grundstücke prägen ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Vorhabengrundstücks.

Bei innerstädtischen Quartieren, wie dem vorliegenden, sind „im Regelfall das Straßengeviert und die gegenüberliegende Bebauung als nähere Umgebung heranzuziehen“, da auch diese Grundstücke das Vorhabengrundstück prägen (VG Hamburg, Urteil vom 29.11.2018 - 7 K 7071/16 - n.v./ jurobase. Vgl. auch VGH München, Beschluss vom 01.12.2011 - 14 CS 11.2577 -, Juris Rn. 26; Beschluss vom 27.09.2010 - 2 ZB 08.2775 -, Juris Rn. 4; Urteil vom 10.07.1998 - 2 B 96.2819 -, Juris Rn. 25; OVG Koblenz, Urteil vom 08.03.2017 - 8 A 10695/16 -, BauR 2017, 997, 998; VGH Mannheim, BRS 17 Nr. 52; VG München, Urteil vom 24.10.2022 - M 8 K 20.6002 -, Juris Rn. 33; VG Augsburg, Urteil vom 06.08.2014 - Au 4 K 13.1807 -, juris Rn. 64; Urteil vom 20.03.2013 - Au 4 K 12.1583 -, Juris Rn. 24; [REDACTED] in: [REDACTED] BauGB, § 34, Rn. 34).

Die Bebauung südlich des Vorhabengrundstück mit Schießstand und Grundschule Groß Flottbek bleibt als Fremdkörper (bzw. Ausreißer) bei der Bestimmung der näheren Umgebung unberücksichtigt. Der Fremdkörperbegriff erfasst solche Gebäude, die (im Hinblick auf das jeweils zu prüfende Merkmal) in der näheren Umgebung einzigartig sind ([REDACTED], in: [REDACTED] BauGB, § 34, Rn. 22), mithin singuläre Anlagen, die in einem auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden Bebauung stehen. Ihnen ist die prägende Kraft für den Rahmen abzusprechen (vgl. BVerwG, Urt. v. 7.12.2006 - 4 C 11/05 -, juris, Rn. 9). Bei dem Schießstand-Gebäude sowie der Grundschule handelt es sich um singuläre Anlagen in diesem Sinne, die die nähere Umgebung nicht maßgeblich prägen. Sie sind mithin aus der näheren Umgebung auszuklammern.

- 6 -

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 – 4 C 7/15 –, BVerwGE 157, 1-8, juris Rn. 20) fügt sich ein Vorhaben nur dann nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosshöhe und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Damit ist eine Berücksichtigung der relativen Maßfaktoren der BauNVO (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) zwar nicht ausgeschlossen; ihnen kommt aber nur eine untergeordnete Bedeutung zu, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind (BVerwG, ZfBR 2013, 480). Sie dürfen für die Beurteilung des Einfügens nur bei etwa gleichgroßen Grundstücken und auch dann nur unterstützend herangezogen werden (BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18.92 –, juris Rn. 11). Bei der Gebäudehöhe muss sowohl auf die Firsthöhe als auch auf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach) abgestellt werden (BVerwG, Beschluss vom 20.07.2006 – 4 B 55.06 – BRS 70 Nr. 89 = BauR 2007, 507); wird die nähere Umgebung – wie hier – durch geneigte Dächer dominiert, kommt der Traufhöhe als Bezugspunkt eine prägende Bedeutung für die Bestimmung der Gebäudehöhe zu (§ 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u.a. BauGB, § 34 Rn. 42).

Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem relevanten Maßfaktor genügt nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Dies widerspricht der planersetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (BVerwG, Beschluss vom 25.07.2018 - 4 B 35.18 -, juris Rn. 4; OVG Münster, Urteil vom 25.04.2018 - 7 A 165.16 - juris Rn. 63).

Bereits hinsichtlich der **Anzahl der Geschosse** gibt es in der näheren Umgebung, wie oben beschrieben kein vergleichbares Referenzobjekt. Das Vorhaben soll überwiegend

- 7 -

mit 4 Geschossen errichtet werden (Häuser B, D, E + F); zwei Gebäude (Häuser A + C) sollen über 3 Geschosse verfügen. Die relevante Umgebungsbebauung weist maximal 2 -3 Geschosse auf.

Auch hinsichtlich der **Grundfläche** der 5 langen Gebäuderiegel von ca. 560 qm (43 x 13 m) ist die Umgebung ohne Vorbild, jedenfalls bei den relevanten Referenzobjekten. Die mit der Schmalseite zur Straße stehenden unechten Reihenhäuser nördlich der Wichmannstraße (Nrn. 36a,b,c – 44a,b,c) weisen eine Grundfläche von nur 320 qm auf. Allein das Gebäude Wichmannstraße 46a,b,c/48 weist eine größere Grundfläche auf, scheidet aber aufgrund seiner geringeren Geschossigkeit und seiner geringeren Gebäudehöhe, hier maßgeblich durch die Traufhöhe geprägt (s.o.), als Referenzobjekt aus. Auch die östlich belegene Umgebungsbebauung weist eine deutlich geringere Grundfläche auf (ca. 440 qm im Falle der Gebäuderiegel Wichmannstraße 35/37/39, Gayens Weg 2/4/6 und 8/10/12) oder scheidet – wie das Gebäude Gayens Weg 8e-10a aufgrund seiner 2-Geschossigkeit und seiner deutlich geringeren Gebäudehöhe als Referenzobjekt aus.

Auch hinsichtlich der **Gebäudehöhe** gibt es in der näheren Umgebung keinerlei Vorbild für das Vorhaben. Das Vorhaben verfügt überwiegend über eine Gebäudehöhe von ca. 13 m, gemessen bis zu Oberkante der Attika. Nur die Häuser A und C liegen bei ca. 10 m und orientieren sich damit zumindest auf den ersten Blick wenigstens ansatzweise an der Firsthöhe der größeren und für die Abgrenzung der näheren Umgebung maßgeblichen Nachbarbebauung. Auf den zweiten Blick muss man jedoch feststellen, dass die relevante Umgebungsbebauung durch geneigte Dächer und damit durch die Traufhöhe geprägt wird (s.o.). Gemessen an diesem Bezugspunkt von ca. 7,5 m ist die Gebäudehöhe auch der Häuser A und C bereits ohne Referenz.

2. Kein Einfügen nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Auch nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügt, sind die konkrete Grundfläche des Vorhabens und seine räumliche Lage innerhalb der maßstabsbildenden vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung maßgeblich. Zur näheren Bestimmung kann insoweit auf die Begriffsbestimmungen der BauNVO zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18.92 –, juris Rn. 11 f.); in Bezug auf die "überbaubare Grundstücksfläche" sind dies die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO. Demnach kommen auch im unbeplanten Innenbereich als Maßgaben für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche unter anderem faktische Baugrenzen bzw. Bebauungstiefen in Betracht. Die Bebauungstiefe ist hierbei von der jeweiligen Erschließungsstraße her zu ermitteln (BVerwG, Beschluss vom 12.08.2019 – 4 B 1.19 –, juris Rn. 6 m.w.N.; Beschluss vom 06.11.1997, – 4 B 172.97 – juris Rn 7). Faktische Baugrenzen oder gar Baulinien lassen sich für die diffuse Bebauung südlich der Wichmannstraße nicht feststellen, weshalb hier hilfsweise auf die Bebauungstiefe, ermittelt von der Erschließungsstraße, abzustellen ist.

Nördlich der Wichmannstraße (Nrn. 36a,b,c – 44a,b,c) gibt es Gebäude, die über vergleichbare Bebauungstiefen verfügen, wenn man nur die erste Reihe des Vorhabens (Häuser A-D) in den Blick nimmt. Besteht das Vorhaben aber, wie hier, in der Tiefe aus einer zweireihigen Bebauung, dann ist einheitlich auf die Bebauungstiefe dieser 2. Reihe abzustellen (VG Hamburg, Beschluss vom 17.08.2017 – 7 E 6403/17 –, n.v./ jurobase unter Hinweis auf OVG Münster, Urteil vom 01.03.2017 - 2 A 46/16 –, juris, Rn 58). Die Häuser E und F weisen eine Bebauungstiefe, gemessen von der Erschließungsstraße, von ca. 74,70 m auf. Die Gebäuderiegel nördlich der Wichmannstraße verfügen im Vergleich dazu nur über eine Bebauungstiefe von ca. 44 m. Die östlich der Vorhabenfläche bele-

genen Gebäude verfügen ebenfalls über eine deutlich geringere Bebauungstiefe, weil sie über die abknickende und dann in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wichmannstraße bzw. über den Gayens Weg erschlossen werden.

3. Beeinträchtigung des Ortsbildes

Das Vorhaben beeinträchtigt schließlich das Ortsbild gem. § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB.

Das Ortsbild wird durch die benachbarte Steenkamp-Siedlung geprägt, die unter dem Schutz der Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Bahrenfeld vom 26.10.2001 steht. Diese Verordnung verlangt u.a. die Einhaltung der dominierenden Dachform, also des geneigten Daches. Auch die Bebauung nördlich und östlich des Vorhabengrundstücks respektiert die geschützte Umgebung und orientiert sich fast ausnahmslos an dieser Dachform. Lediglich der Gebäuderiegel Gayens Weg 8e-10a verfügt in der näheren Umgebung über ein Flachdach. Dieser Gebäuderiegel steht aber etwas versteckt in der 2. Reihe und verfügt über nur 2 Geschosse, kann das Ortsbild daher nicht maßgeblich mitbeeinflussen.

Die für das Vorhaben zum Einsatz kommende Architektur, das sog. SAGA-Systemhaus („Platte 2.0“), orientiert sich weder nach Größe und Kubatur noch nach der Dachform an dem vorhandenen Ortsbild. Die Systemhaus-Bebauung kommt ohne Beziehung zur Umgebungsbebauung zum Einsatz. Selbst die Größe der Baukörper wurde allein nach der Vorgabe der zu erreichenden Wohneinheiten durch die Bauherrin bestimmt, wie ein Vertreter des verantwortlichen Architekturbüros am 22.09.2023 anlässlich einer Besprechung in der Sozialbehörde offen einräumte.

Befund: Bei objektiver Betrachtung ist das Vorhaben rechtswidrig. Es fügt sich nicht nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB in die nähere Umgebung ein, und zwar nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Ferner wird das Ortsbild durch das Vorhaben beeinträchtigt, § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB.

- 10 -

Das Sonderbaurecht zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in § 246 Abs. 8 ff. BauGB kennt keine Privilegierung zur Überwindung der benannten Zulässigkeitsschranken. Auch § 246 Abs. 8 BauGB hilft insoweit nicht weiter, da diese Vorschrift eine Suspendierung vom Gebot des Einfügens entsprechend § 34 Abs. 3a S. 1 BauGB nur für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung anordnet. Neubauten müssen sich also auch in die nähere Umgebung einfügen, wenn sie der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Im Übrigen wäre die Heranziehung des Sonderbaurechts für Flüchtlingsunterkünfte auch rechtsmissbräuchlich, da der Sozialbehörde es zuvörderst um die Errichtung von Sozialwohnungen geht.

Für ein rechtswidriges Vorhaben ist die Erteilung der Baugenehmigung zu versagen.

Zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung bitten wir um Beachtung.

Eine Bebauung in dem geplanten Umfang könnte nur infolge einer konkreten und abwägungsfehlerfreien Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) für die Vorhabenfläche realisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

.../



Bahrenfeld unterstützt
nachhaltige Teilhabe
und Integration

B.U.N.T.
IN BAHRENFELD

Wohnen mit Raum für mehr Integration

Das Alternativkonzept der Bürgerinitiative B.U.N.T.
für die Bebauung des Sportplatzes für die Wichmannstraße

Vorschlag der Stadt



Vorschlag von B.U.N.T.

LUFTBILD

Mehr Raum für Integration

Unser Ziel ist es, einen Raum zu schaffen, der offene Begegnungen ermöglicht. Statt einer viergeschossigen, sich von der Umgebung abwendenden Bauweise, schlagen wir eine harmonisch in Kubatur und Höhe angepasste, maximal dreigeschossige Bebauung mit einem offenen Begegnungsplatz für eine gelungene Integration vor.

Insbesondere der Platz in Richtung Wichmannstraße soll als Ort der Begegnung zwischen neuen und alten Anwohner*innen dienen. Dank der zurückgesetzten Bauweise wirkt der Wohnkomplex weniger massiv als eine direkt an der Wichmannstraße vierstöckige Bebauung.

Vorschlag der Stadt



Vorschlag von B.U.N.T.

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Mehr Luft für bessere Integration

Von oben betrachtet wird deutlich, dass unser neuer Vorschlag ein harmonisches Konzept mit Öffnung in Richtung Wichmannstraße schafft. Anstelle eines zu kleinen verschatteten Innenhofs in der Mitte des des geplanten Gebäudekomplexes, der die Bewohner*innen von der Straße isoliert, setzen wir auf eine ansprechende Gestaltung, die eine Verbindung zum Quartier herstellt.

Das längere Wohngebäude im Osten fungiert als eine Art Abschluss der Steenkampsiedlung und nimmt Bezug darauf.

Vorschlag der Stadt



Vorschlag von B.U.N.T.

DER BLICK VON DER STRASSE

Mehr Raum durch weniger Masse.

Durch die zurückgesetzte Bauweise erfährt der Wohnkomplex entlang der Wichmannstraße eine weniger massive Wirkung.

Dies verleiht den Gebäuden eine gewisse Leichtigkeit und schafft Raum für eine angenehme Umgebung. Die Zurücksetzung ermöglicht eine bessere Belüftung und verhindert, dass der Wohnkomplex erdrückend wirkt, und trägt so zur Erhaltung eines luftigen und offenen Ambientes bei.

Klicke hier für
die Ansicht des
neuen Konzepts



SELBST ERLEBEN

3D-Animation für besseres Verständnis

Um das ganze Vorhaben besser zu veranschaulichen, haben wir das geplante Quartier in 3D aufgebaut.

Schaut selbst, wie die neuen Gebäude wirken.

Anleitung:

Du siehst als erstes den Original-Entwurf. Beim Klicken auf „New Design“ erhältst Du eine Ansicht unseres überarbeiteten Konzepts.

Hier kommst Du zu unserer Animation:

[BUNT Wichmannstraße](#)





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Lasst uns in Kontakt treten.

E-Mail: bunt.in.bahrenfeld@gmail.com



Werdet Teil unserer
WhatsApp-Gruppe und
bleibt auf dem Laufenden!