

g. 29. März 2021

MA	RA	BuLA	BM
----	----	------	----

## Anregungen zur städtebaulichen Studie für das Neubaugebiet N5

Stand: 29.03.2021

### Grundflächenzahl:

Wir gehen davon aus, dass im Hinblick auf Flächeneffizienz die Grundflächenzahl für den Bereich des Geschosswohnungsbaus mindestens 0,4 betragen soll. Auf der Plandarstellung wird diese Größe jedoch nirgendwo erreicht, in den meisten Feldern beträgt sie zwischen 0,29 und 0,33.



Durch eine entsprechende Gestaltung der Bau-  
fenster ließe sich dies in den meisten Fällen kor-  
rigieren, nicht jedoch im Bereich der Punkthäu-  
ser: Hier käme es bei einer Vergrößerung der Ge-  
bäudekubaturen bei 3 Vollgeschossen zu einer  
Überdeckung der Abstandsflächen, was baurecht-  
lich nicht zulässig wäre.

Wir regen deshalb an, die Bebauungsstruktur in  
diesen Bereichen in Zeilenbauweise zu ändern.

Im Übrigen empfehlen wir, sollten wir mit der Annahme einer GRZ von 0,4 richtig liegen, die Kubaturen in der Plandarstellung zu vergrößern, so dass auch ein realistisches Bild der tatsächlichen Verdichtung auf dem Plan ersichtlich wird. Bei der zu erwartenden Preisgestaltung für die Grundstücke im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird jeder Bauträger auf die zulässige Maximalauslastung der Grundstücke gehen müssen.

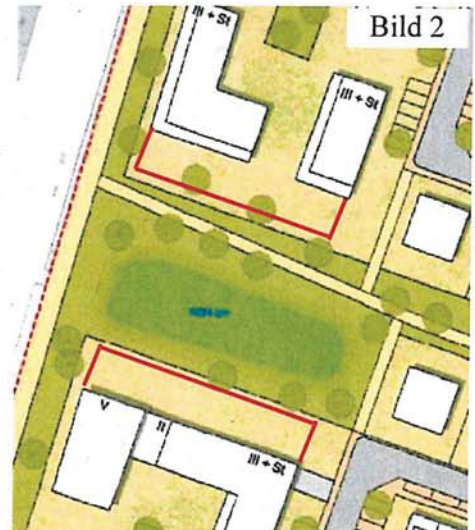
Die Tiefe der Geschossbauten von 10-12 m im Bereich der Zeilen erachten wir als deutlich zu gering.



### **Versickerungsflächen:**

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Regenwasserversickerung über zentrale Versickerungsflächen geregelt werden soll.

Hier regen wir jedoch an, diese Flächen stärker als "natürliche Abstandsflächen" zwischen den Gebäuden zu nutzen (siehe Bild 2), d.h. mit den Baufenstern näher an diese Flächen zu rücken, um damit eher die Abstandsflächen innerhalb der bebauten Quartiere vergrößern zu können.



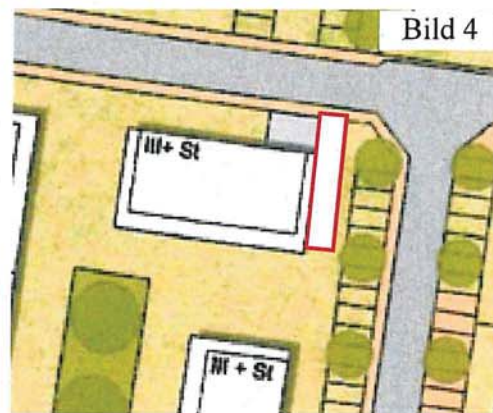
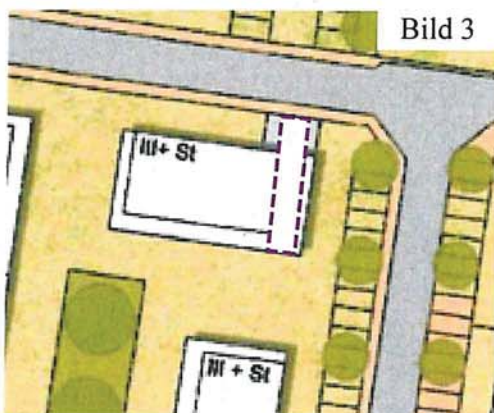
### **Tiefgaragen:**


#### **Anrechnung GRZ**

Um den Bau von Tiefgaragen zu fördern regen wir an, wie in den jüngeren B-Plänen der Gemeinde bereits erfolgt, die Flächen der TG, insofern sie begrünt werden, nicht auf die versiegelte Fläche der GRZ anrechnen zu müssen.

#### **Zufahrten:**

Die Zufahrt der Tiefgarage bei Rampenlängen von rund 18 m bei Gebäuden mit barrierefreiem Zugang stellt in den meisten Fällen eine Herausforderung dar. Im aktuellen Entwurf gehen sämtliche Zufahrten direkt in die Gebäude (siehe Bild 3), was bedeutet, dass im Bereich des EG ein Einschnitt in die Kubatur des Gebäudes erfolgen muss.













Dies führt zu einem erheblichen Wohnflächenverlust im Erdgeschoss (50 - 60 qm), unschönen räumlichen Situationen (Anmutung eines dunklen Lochs) und ist dämmtechnisch äußerst ungünstig durch die Erhöhung des Außenwandanteils.



Wir regen deshalb an (siehe Bild 4), die Zufahrten an den Gebäuden vorbei zu führen. Im Übrigen plädieren wir hier für Flexibilität, was die Position der Zufahrtsbereiche der Tiefgaragen anbelangt.

#### **Stellplatzschlüssel / Anzahl der Wohneinheiten <-> preiswerter Wohnraum:**

Auf Grund des Stellplatzschlüssels von 1,5/WE und der Festlegung einer Maximalzahl an Wohneinheiten pro Gebäude betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße  Projekte unseres Unternehmens   deutlich über 100 m<sup>2</sup>. So haben wir beispielsweise im Baugebiet   etliche  familienhäuser errichtet mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen von 125 m<sup>2</sup>, statt wie vom Markt nachgefragt,  Wohneinheiten mit  zimmerwohnungen von 80 - 90 qm zu realisieren. Sowohl Kaufpreise als auch Mieten für Wohnungen mit einer Fläche von 125 m<sup>2</sup> und größer sind für den überwiegenden Teil der Bevölkerung nicht bezahlbar.

Wir regen deshalb an, den Stellplatzschlüssel unter 1,5 festzusetzen und eine eventuelle Wohneinheitenbegrenzung so zu gestalten, dass auch Zwei- und Dreizimmerwohnungen möglich werden.


#### **Höhenniveau:**

Die Entsorgung von Baugrubenaushub stellt aktuell ein großes Problem dar. So haben sich die Kosten drastisch erhöht und auch die Entfernung zu einer möglichen Abladestelle hat sich erheblich vergrößert. Bei einem aktuellen  Bauvorhaben haben wir Baustellenaushub nach  verbraucht, was unter ökologischen Aspekten kaum noch vertretbar erscheint.

Wir regen deshalb an, das Höhenniveau der Erschließungsstraßen deutlich über das jetzige Geländenniveau zu legen. Hierdurch kann die Menge des Baugrubenaushubs erheblich reduziert werden. Mehrkosten aus dieser Maßnahme dürften nicht entstehen, da benötigtes Auffüllmaterial mit hoher Wahrscheinlichkeit kostenfrei angeliefert bzw. hierfür sogar noch ein Entgelt verlangt werden kann.

#### **Nutzungsmischung:**

Auch wenn wir den Ansatz von Teilen der Politik nicht unterstützen, bei der Ausweisung von Neubaugebieten keine Einfamilienhäuser mehr zu lassen, so regen wir doch an, im Baugebiet N5 den Anteil des Geschosswohnungsbaus signifikant zu erhöhen. Der aktuelle Trend einer Älter werdenden Gesellschaft, das eigene Haus zu Gunsten einer barrierefreien Eigentumswohnung zu verlassen, lässt die





Nachfrage nach dieser Wohnform ansteigen.

**Flächeneffizienz:**

In Teilbereichen des Baugebietes kommt es zu "Übererschließungen", d.h. einige Grundstücke sind an zwei oder sogar drei Straßenseiten angebunden (siehe Bild 5). Hier regen wir an, über eine Optimierung im Sinne von weniger versiegelter Erschließungsfläche zu Gunsten von mehr Baulandfläche nachzudenken (siehe Bild 6).



**Zusammenfassung:**

Unabhängig von den geäußerten Anregungen halten wir die Grundzüge der Planung für gelungen und freuen uns auf die Umsetzung.

Eggenstein, den 29.03.2021

