

## Fragestellung

1. Ist das geplante Vorhaben, die bauliche Nachverdichtung mit sechs Mehrfamilienhäusern, zwischen der August-Haas-Straße und der Johannes-Rings-Straße in Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?
2. Die Abstandsfläche der Häuser August-Haas-Straße 13a (Flurstück 4159) sowie 33a (Flurstück 2368) überschreiten die Straßenmitte der jeweiligen Stichstraße. Eine Überlagerung mit den Abstandsflächen bestehender Gebäude gibt es nicht.  
Wird der Überschreitung der Abstandsflächen zugestimmt?
3. Wird den durch die Nachverdichtung mit sechs Mehrfamilienhäusern notwendigen Baumfällungen zugestimmt?
4. Hierzu wurde eine der Bauvoranfrage beigefügte Kartierung und Bewertung der betroffenen Bäume angefertigt.  
(2 Bäume auf dem Flurstück 845, 6 Bäume auf dem Flurstück 2368, 8 Bäume auf dem Flurstück 4159 und 7 Bäume auf dem Flurstück 4369)
5. Ist die geplante Erhöhung der Anzahl der Pkw-Stellplätze von heute ca. 20 Pkw-Stellplätzen und Garagen um 45 auf insgesamt 65 Pkw-Stellplätze für die bestehenden Wohnhäuser sowie die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 51 Wohnungen ausreichend? (Faktor WE / Stpl. Neubau > 1 / 0,7)  
Das Grundstück ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das bestehende und im weiteren Ausbau befindliche Radwegenetz angeschlossen. Es werden ausreichend Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.  
Auf dem Flurstück 845 entfallen durch das geplante Mehrfamilienwohnhaus August-Haas-Straße 37a insgesamt 15 bestehende Garagen; auf dem Flurstück 2368 entfallen ca. 5 Pkw-Stellplätze im Bereich der Zufahrt zu der geplanten Stellplatzanlage mit 23 Stellplätzen.

## Erläuterungsbericht

Auf den Grundstücken an der August-Haas-Straße 1 – 7 und 21 - 49 ist eine Nachverdichtung mit sechs neuen Wohnhäusern mit insgesamt 51 neuen Wohnungen geplant. Ziel der Maßnahme ist es, an diesem Standort weiteren kostengünstigen Wohnungsbau zu realisieren.

Die vorhandene Bebauung aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts besteht aus dreigeschossigen Wohnhauszeilen mit Satteldächern, die V-förmig angeordnet sind und so abwechselnd zur August-Haas-Straße und zur Johannes-Rings-Straße begrünte Freiräume ausbilden. Die kleineren, zur nördlich angrenzenden August-Haas-Straße ausgerichteten Plätze dienen auch der Erschließung der Häuser durch den Individualverkehr; die zu der südlich gelegenen Johannes-Rings-Straße gelegenen, größeren Höfe dienen auch als Spielflächen für die Kinder des Quartiers. Zufahrten von der Johannes-Rings-Straße für den Individualverkehr bestehen nicht; jedoch verbinden Fußwege die Straße mit den Erschließungshöfen.

Durch die ergänzende Einfügung von einzelnen, freistehenden Volumen, werden die straßenseitigen Kanten des Quartiers geschärft und gleichzeitig die begrünten Innenbereiche beruhigt und von der belebteren Johannes-Rings-Straße abgeschirmt. Die sechs neuen Wohnhäuser mit ihren kubischen Form und Flachdächern setzen bewusst einen zeitgemäßen Kontrapunkt zu der Bestandsbebauung; die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Neubauten mit sogenannten „unechten“ Staffelgeschossen orientiert sich an den Trauf- und Firstkanten der Bestandsbebauung.

Durch den Wohnungsmix der 2 bis 4-Zimmer Wohnungen integriert sich die ergänzende Bebauung in das vorhandene soziale Gefüge. Unter anderem wird es älteren Bewohnern ermöglicht, ihre eventuell zu großen Wohnungen im Bestand durch neue, kleinere Wohnungen zu tauschen und so im gewohnten Quartier zu bleiben.

Die Gebäude beruhen auf erprobten und bereits realisierten Grundrissmodulen, die jeweils individuell zusammengestellt werden können, aber bei hoher räumlicher und baulicher Qualität preisgünstigen Wohnraum ermöglichen. Die Wohnungen sowie deren Freisitze in den neuen Gebäuden sind nach Süden bzw. nach Westen ausgerichtet.

Die Anordnung der neuen Baukörper reagiert auf die bestehenden Bäume und folgt den Empfehlungen der Baumkartierung und -bewertung, so dass erhaltenswerte Bäume möglichst nicht weichen müssen; diejenigen Bäume, die den neuen Wohnungen weichen müssen, werden ortsnahe, bzw. direkt im Quartier ersetzt.

Neue, in die Grünanlagen des Quartiers integrierte Fußwege verbinden die neuen Gebäude sowie die Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit der Bestandsbebauung und den neuen Stellplätzen und Straßen.

Das Quartier ist über die an der Johannes-Rings-Straße befindliche Haltestelle der U-Bahn sowie durch den in ca. 950 Metern Entfernung liegenden S-Bahn Haltepunkt sehr gut an die Innenstadt sowie die Umgebung angebunden; das bestehende und im weiteren Ausbau befindliche Radwegenetz stellt ebenfalls eine gute Verbindung dar. Ein angrenzender Grünzug bietet Erholungsmöglichkeiten; östlich davon befindet sich eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Wochenmarkt bestehen in fußläufiger Entfernung.

Die durch die Planung entfallenden 15 Garagen und 5 Stellplätze werden im Quartier ersetzt und durch zusätzliche, neue Pkw-Stellplätze ergänzt; der Faktor für die Neubebauung ist aufgrund der guten Anbindung  $\geq 0,75$  Stpl. je WE.

## Kubatur

	BGFa / R		Höhe		BRI	
<b>Haus 7a</b> <i>Modul K / 7 WE</i>						
UG	196,9	m <sup>2</sup>	3,070	m	<b>604,5</b>	m <sup>3</sup>
EG	196,9	m <sup>2</sup>	2,885	m	568,1	m <sup>3</sup>
1.OG	196,9	m <sup>2</sup>	2,885	m	568,1	m <sup>3</sup>
2.OG	196,9	m <sup>2</sup>	2,925	m	575,9	m <sup>3</sup>
STG	131,2	m <sup>2</sup>	3,225	m	423,1	m <sup>3</sup>
<b>Summe oberirdisch</b>	<b>721,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>2.135,2</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Haus 13 a</b> <i>Modul P / 10 WE</i>						
UG	256,0	m <sup>2</sup>	3,070	m	<b>785,9</b>	m <sup>3</sup>
EG	251,2	m <sup>2</sup>	2,885	m	724,7	m <sup>3</sup>
1.OG	256,0	m <sup>2</sup>	2,885	m	738,6	m <sup>3</sup>
2.OG	256,0	m <sup>2</sup>	2,925	m	748,8	m <sup>3</sup>
STG	170,5	m <sup>2</sup>	3,225	m	549,9	m <sup>3</sup>
<b>Summe oberirdisch</b>	<b>933,7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>2.761,9</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Haus 21a / 21b</b> <i>2 x Modul K / 14 WE</i>						
UG	387,1	m <sup>2</sup>	3,070	m	<b>1.188,4</b>	m <sup>3</sup>
EG	387,1	m <sup>2</sup>	2,885	m	1.116,8	m <sup>3</sup>
1.OG	387,1	m <sup>2</sup>	2,885	m	1.116,8	m <sup>3</sup>
2.OG	387,1	m <sup>2</sup>	2,925	m	1.132,3	m <sup>3</sup>
STG	255,5	m <sup>2</sup>	3,225	m	824,0	m <sup>3</sup>
<b>Summe oberirdisch</b>	<b>1.416,8</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>4.189,8</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Haus 33 a</b> <i>Modul P / 10 WE</i>						
					-	
UG	256,0	m <sup>2</sup>	3,070	m	<b>785,9</b>	m <sup>3</sup>
EG	251,2	m <sup>2</sup>	2,885	m	724,7	m <sup>3</sup>
1.OG	256,0	m <sup>2</sup>	2,885	m	738,6	m <sup>3</sup>
2.OG	256,0	m <sup>2</sup>	2,925	m	748,8	m <sup>3</sup>
STG	170,5	m <sup>2</sup>	3,225	m	549,9	m <sup>3</sup>
<b>Summe oberirdisch</b>	<b>933,7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>2.761,9</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Haus 37a</b> <i>Modul P / 10 WE</i>						
						m <sup>3</sup>
UG	256,0	m <sup>2</sup>	3,070	m	<b>785,9</b>	m <sup>3</sup>
EG	251,2	m <sup>2</sup>	2,885	m	724,7	m <sup>3</sup>
1.OG	256,0	m <sup>2</sup>	2,885	m	738,6	m <sup>3</sup>
2.OG	256,0	m <sup>2</sup>	2,925	m	748,8	m <sup>3</sup>
STG	170,5	m <sup>2</sup>	3,225	m	549,9	m <sup>3</sup>
<b>Summe oberirdisch</b>	<b>933,7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>2.761,9</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>UG gesamt</b>	<b>1.352,0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>4.150,6</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>OG gesamt</b>	<b>4.939,8</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>14.610,8</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## Wohnflächen / Stellplätze

*Flurstück 845, August-Haas-Straße 37a*

Modul P      III+      BGFa    933,7 m<sup>2</sup>      WFL    ca. 747,9 m<sup>2</sup>      10 WE  
6 x 2-Zi-WE, x 3-Zi-WE, 1 x 4-Zi-WE  
Grundfläche 292 m<sup>2</sup> \* (BGFa+b)

*Flurstück 2368, August-Haas-Straße 33a*

Modul P      III+      BGFa    933,7 m<sup>2</sup>      WFL    ca. 747,9 m<sup>2</sup>      10 WE  
6 x 2-Zi-WE, 3 x 3-Zi-WE, 1 x 4-Zi-WE  
Grundfläche 292 m<sup>2</sup> \* (BGFa+b)

*Flurstück 4159, August-Haas-Straße 13a*

Modul P      III+      BGFa    933,7 m<sup>2</sup>      WFL    ca. 747,9 m<sup>2</sup>      10 WE  
6 x 2-Zi-WE, 3 x 3-Zi-WE, 1 x 4-Zi-WE  
Grundfläche 292 m<sup>2</sup> \* (BGFa+b)

*Flurstück 4159, August-Haas-Straße 21a + 21b - Lage an Johannes-Rings-Straße*

Module 2xK    III+      BGFa    1.416,8 m<sup>2</sup>      WFL    ca. 1.087,0 m<sup>2</sup>      14 WE  
12 x 2 – 3-ZI-WE, 2 x 3 – 4-Zi-WE  
Grundfläche 413 m<sup>2</sup> \* (BGFa+b)

*Flurstück 4369, August-Haas-Straße 7a - Lage an Johannes-Rings-Straße*

Modul K      III+      BGFa    721,9 m<sup>2</sup>      WFL    ca. 543,5 m<sup>2</sup>      7 WE  
6 x 2 – 3-ZI-WE, 1 x 3 – 4-Zi-WE  
Grundfläche 210 m<sup>2</sup> \* (BGFa+b)

**Summe Neubau      BGFa ca. 4.948 m<sup>2</sup>      WFL ca. 3.874,2 m<sup>2</sup>      51 WE**

Anzahl Stellplätze geplant      65

Entfall Garagen (Flurstück 845)      15

Entfall Stellplätze (Flurstück 2368)      ca. 5

**Stellplätze Neubau      45**

Faktor      0,88 > 0,7