

WICHMANNSTR.29_ÄNDERUNG / TEKUR ZUM BAUANTRAG

Hinweise mit der Bitte um Berücksichtigung / B.U.N.T. in Bahrenfeld

Allgemein

- Nachhaltigkeit / Energieeffizienz / Innovation Baukonstruktion
- Energiekonzept unklar (Fernwärme? Wenn BHKW, dann im UG platziert)
- Verkehrskonzept / Rohdaten sind mangelhaft
- Aussen-Beleuchtungskonzept fehlt
- Belichtungs- / Besonnungsgutachten fehlt
- 5 Gewerbeflächen lt. Baubeschreibung (was + wo?) / Zulässigkeit
- Naturschutz: Schaffung mehrerer, gleichwertiger Zugänge im Bereich der Hecke unter Erhalt von zusammenhängenden Heckenlängen sowie der Bäume (Baumfällungen vermeiden: keine FW-Zufahrt, kein Müll, keine Trafostation an der Wichmannstraße)
Ausgleichpflanzungen z.B. als Lückenschließung der Baumreihen an Ost-, Süd- und Westseite des Grundstücks (Bäume 1. / 2. Ordnung = Höhe passend zu Bestandsbäumen, Ergänzung Hecken)

Grundstück

- deutliche Abrückung der Gebäude von der Wichmannstraße zur Erreichung eines masztäblichen Straßenraumes
- differenziert ausgestalteter Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (keine Restflächen) an der Wichmannstraße durch qualifizierten Landschaftsplaner
- max. 3-Geschossigkeit, neben Einfügung in die Umgebung schafft Vorteile :
 - Feuerwehreinsätze mit Steckleiter möglich (Anleiterbarkeit sicherstellen)
 - keine FW-Aufstellflächen auf dem Grundstück erforderlich
 - kein befahrbarer Untergrund für Löschzüge erforderlich
 - keine FW-Zufahrten mit Einschwenkbereichen auf der Wichmannstraße (kein Entfall von Stellplätzen)
 - ausreichend Abstand der Gebäude für ausreichend Licht und Luft
- Müll-Unterflursystem außerhalb des Straßenraumes unterbringen
- Trafostation, BHKW usw. im Keller unterbringen
- Sperrmülllager in Gebäude / Keller unterbringen (Kontrolle)
- TG-Zufahrt möglichst in Bereich Zufahrt Schießstand oder Gebäudekopf integrieren

Baukörper

- §34-konform 2-geschossig plus Staffel, ggf. 3-geschossig, keine 4-Geschossigkeit! D.h. unbedingt Einhaltung von Gebäudeklasse 3
- w2o in der unmittelbaren Umgebung plus Bauprüfdienst Baupolizeiordnung heißt GRZ 0,3 und offene, 2-geschossige Bebauung
- Alternativen zu Modulbau aus SAGA-Katalog verwenden bzw. kombinieren
- Anordnung nach Alternativkonzept B.U.N.T. wünschenswert

Freiraum- und Quartiersplatzgestaltung

- quartiers-eigene Wegeführung aus vorhandener Infrastruktur mit bereits genutzten und gewohnten Wegeführungen
- gute Zugänglichkeit und Einsehbarkeit bis in die hinterste Ecke des Platzes
- die angrenzenden Gebäude (vorhanden und geplant) werden in die Platzgestaltung mit einbezogen
- Verknüpfung des Platzes mit der geplanten Bebauung, findet vor allem im Bereich Fassadenöffnungen, Vorzone EG und Hauseingang statt
- Nutzungen mit Roller/Rad und als Fußgänger sind möglich
- signifikante Treffpunkte/Zonen, wie Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten (Bänke/Hocker/Stufen), schattige Baumgruppen im Sommer, Sonnenplätze im Winter, Befestigte Flächen für Kinderfahrzeuge
- natürliche Materialien (z.B. Naturstein statt Beton)
- saisonal blühende Pflanzungen (vier Jahreszeiten berücksichtigend)

Fassaden / Wohnungen

- langlebiges, vandalismussicheres, nachhaltiges Material / kein WDVS, kein Holz (Klinker bzw. Klinkerriemchen, ggf. partiell Putz)
- ggf. Materialwechsel / Gestaltungswechsel oberhalb 1. OG zur Betonung der 2-Geschossigkeit
- Fassaden aus Stein/Klinker, Steinwechsel ggf. pro Haus und zwischen EG und OG(s), Relief in Fassadenoberfläche u.a.
- differenzierte Ausprägung der Häuser und Eingänge für Wiedererkennung und Identifizierung mit dem eigenen Zuhause
- Rücksprünge i.d. Attikalinie für differenzierte Höhenentwicklung d. Baukörper
- Fassadenbegrünung nur bei geeigneter Exposition
- Fenster (Kunststoff) mit reduzierten, schmalen Profilstärken
- wozu Gemeinschaftsküchen, wenn jede Wohnung eine Küche hat
- Schallschutz bei Fenstern und Fassaden berücksichtigen

Verkehr

- FW-Zufahrt mit Löschzügen bei 3-Geschossigkeit nicht erforderlich (!) da anleiterbar, keine freizuhaltenden Einschwenkbereiche, keine FW-Bewegungs-/ Aufstellflächen auf dem Grundstück erforderlich
- Raum für ruhenden Verkehr bereits derzeit nicht ausreichend für den Bedarf, darf keinesfalls weiter belastet und/oder eingeschränkt werden
- Quartiers-Tiefgarage mit E-Ladesäulen vorsehen
- Verkehrsberuhigung für die Wichmannstraße vorsehen (Tempo-30-Zone, Anwohnerparken, Durchfahrtsbeschränkung "nur für Anlieger"; keine Ausweisung als Durchgangsstraße bei Google o. Ä.)
- TG-Zufahrt möglichst in Bereich Zufahrt Schießstand oder Gebäudekopf integrieren

Infrastruktur

- Errichtung einer Quartiersgarage (z. B. als Mittelgarage)
- das Quartier großräumlicher denken und einbinden, fehlende Nord-Süd-Fußwegeverbindungen über Theodorhof zur Luruper Chaussee
- mehr Nahversorgung (Ecke Luruper Chaussee/Theodorstraße?)
- weitere Bushaltestelle in der Nähe, z.B. hinter Ecke Ebertallee/Wichmannstraße mit ausreichend Abstand zum Zebrastreifen
- 24/7 Unterkunft-/ Sozialmanagement / Technischer Dienst / Notfallmanagement an zentraler Stelle

Synergie - Vorteile für das ganze Quartier schaffen

- Lösung des allgemeinen Stellplatzmangels in der Wichmannstraße mit einer Tiefgarage
- Freifläche (Spielplatz) durch ganze Nachbarschaft nutzbar
= Ersatz für entfallenden Sportplatz
= Begegnungs- und Bewegungsflächen
- kleine Ladenflächen (sind das die 5 Gewerbeeinheiten ?) für das gesamte Quartier
- Ladeplätze in TG für Elektroautos, diese sind im ganzen Quartier rar
- Anschluss Fernwärme Wichmannstraße ff. Steenkampsiedlung an Fernwärmenetz (!) auch für den Rest des Quartiers verfügbar machen