

## Städtebaulicher Entwurf

---

### Gelände / Topographie

Das Gelände fällt ca. 6 m von Süden nach Norden ab. Dabei ist der südöstliche Bereich des Geländes durch eine stärkere Neigung von ca. 6 Grad geprägt, wobei das Gelände stufenähnlich abfällt. Das Gelände im südwestlichen Bereich hat ungefähr eine Neigung von 4 Grad. Nach Norden flacht das Gelände ab und die Neigung beträgt nur noch ca. 3 Grad.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der südlich gelegenen Erbacher Straße. Die bisherige Zufahrtsstraße des Gewerbebetriebs (Fa. Erzgräber) wird ausgebaut, so dass Begegnungsverkehr (LKW-PKW) stattfinden kann. Die Erschließungsstraße führt in einem leichten Bogen nach Nord-Osten und endet in einem Wendeplatz, der das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ermöglicht.

Die Längsneigung der Erschließungsstraße würde voraussichtlich eine ähnliche Neigung wie der Geländeverlauf haben (4 bis 6 Grad).

### Gebäude

Aufgrund des gewünschten bezahlbaren Wohnungsbaus wird von hochwertigen und kostenintensiven Gebäuden, wie Punkthäusern, abgesehen. Es ist kostengünstiger Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Entlang der Erschließungsstraße reihen sich drei Gebäude aneinander. Drei weitere Gebäude umschließen den Wendeplatz im Norden. Die zwei Gebäude östlich des Wendeplatzes dienen dem Lärmschutz, so dass die westlich dem Wohnen dienenden geschützten Außenbereiche entstehen.

Die Gebäude haben eine architektonisch sinnvolle Breite von 12,0 m. Alle Gebäude haben zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Staffelgeschoss. Die Dächer der Staffelgeschosse werden als Flachdächer ausgebildet und können begrünt werden.

Die Wasserenthärtungsanlage befindet sich südlich des Wendeplatzes, angrenzend zum Gewerbegebiet.

### Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf sieht zwei Stellplätze je Wohnung vor. Dadurch wird ein enormer Bedarf an Stellplätzen erzeugt, der nur durch die Herstellung von Tiefgaragen (TG) gedeckt werden kann. Bis auf ca. 15 Stellplätze werden alle nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht.

## Gewerbefläche

Die gewünschte Erweiterung des Gewerbebetriebs Erzgräber wird berücksichtigt. Um jedoch eine vernünftige städtebauliche Lösung für die Wohnbebauung zu bekommen, werden die gewünschten 3.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Die Gewerbefläche befindet sich in ihrer Länge entlang der bisherigen Zufahrtsstraße vorgesehen und somit genau gegenüber dem bereits bestehenden Betrieb.

Aufgrund des Gewerbelärms, insbesondere des Andienungsverkehrs wurde davon abgesehen, die Gewerbefläche entlang der B38 vorzusehen. Entsprechend der Gesetzgebung und einschlägigen Lärmschutzverordnungen ist der Umgang mit Gewerbelärm schwieriger als mit Verkehrslärm, bezogen auf ein Wohnbaugebiet. Dies sollte jedoch durch ein Lärmgutachten geprüft werden.

Darüber hinaus könnten aufgrund der schwierigen Topographie im westlichen Bereich der Gewerbefläche (4 – 5 m Höhenunterschied), die innere Erschließung der Gewerbefläche sowie die Errichtung der gewerblich genutzten Gebäude sehr schwierig werden.

## Städtebauliche Kennwerte

Bruttogeschossfläche:	ca. 5.000 m <sup>2</sup> (II Vollgeschosse plus Staffelgeschoss)
Wohneinheiten:	50 (bei 100 m <sup>2</sup> durchschnittlicher Wohnungsgröße)
nachzuweisende PKW-Stellplätze:	100

erstellt durch

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

01.06.2017