

Bürgerkreis Realgelände

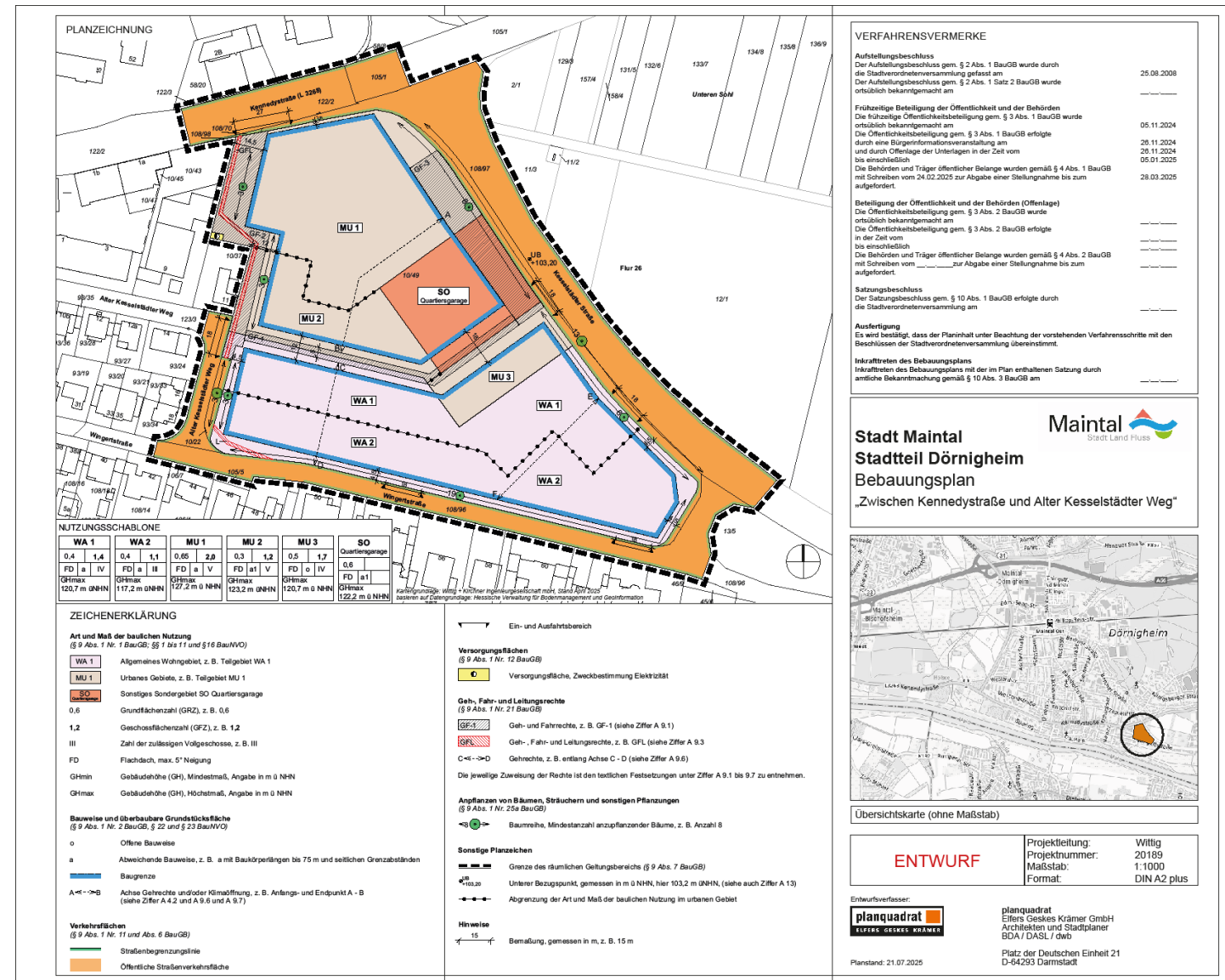
Stellungnahme zum B-Plan Entwurf

"Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg,,

B-Plan Entwurf

Notwendige Veränderungen:

- Baudichte
- Abstände zum Bürgersteig
- Verkehr
- Luftzufuhr/Klima
- Versiegelung
- Begrünung
- Umwelt



Baudichte durch B-Plan

Kennwerte:

- Mögliche Gesamt **BGF ohne** Quartiersgarage: **48.723 qm**
- Mögliche Gesamt **BGF mit** Quartiersgarage: **61.797 qm**
- **Davon mögliche BGF für Wohnen: 42.923 qm**
- **Bei 100qm BGF (Brutto) pro WE: 429 WE möglich**
- **Bei 60qm BGF (Brutto) pro WE: 715 WE möglich**



Baudichte durch Entwurfsoption „Grünes Quartier“

Kennwerte:

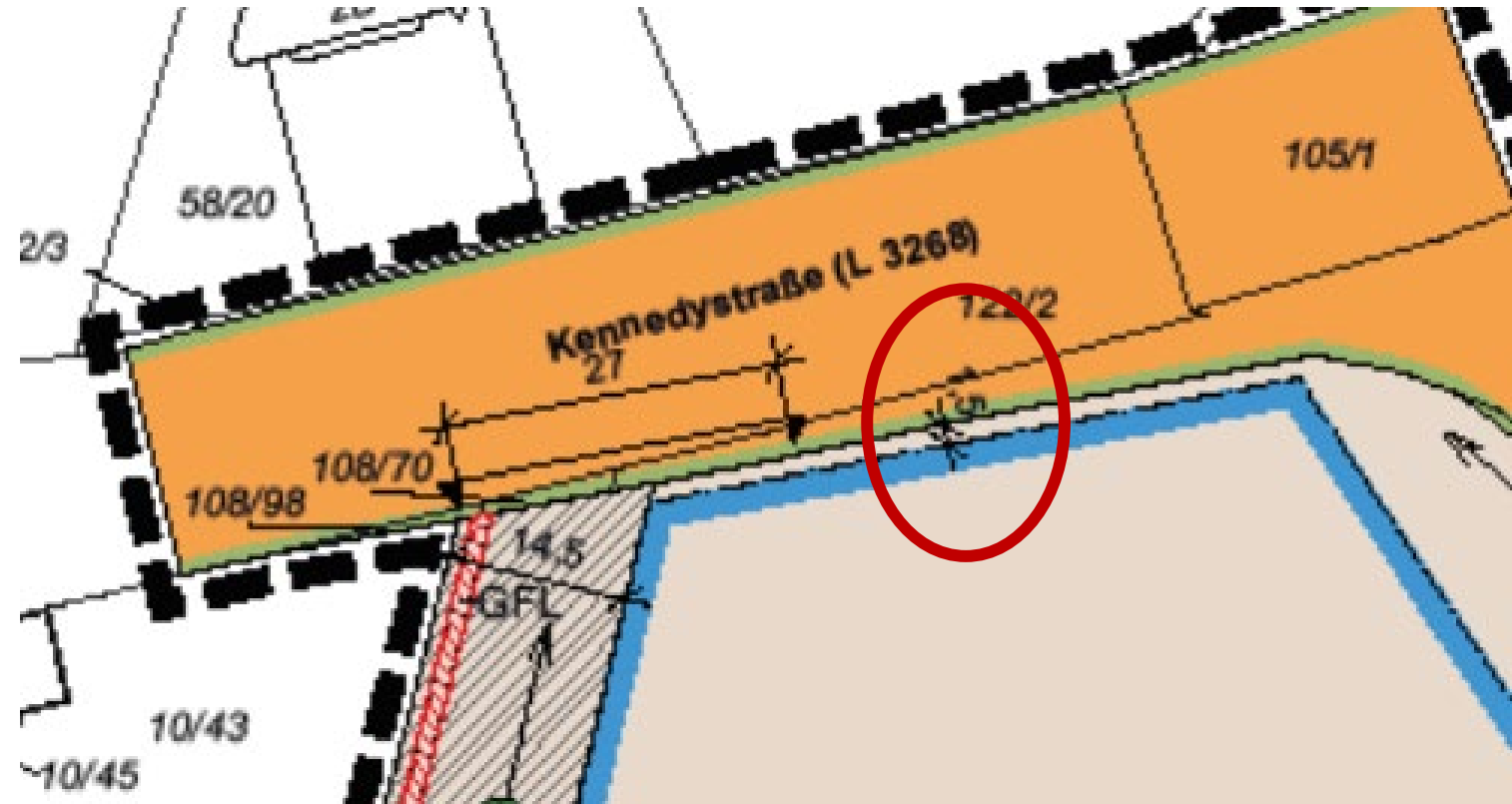
- Entworfenene Gesamt **BGF ohne** Quartiersgarage: **43.204 qm**
- Entworfenene Gesamt **BGF mit** Quartiersgarage: **51.113 qm**
- **Davon entworfenene BGF für Wohnen: 37.404 qm**
- Bei 100qm BGF (Brutto) pro WE: 374 WE gezeichnet
- Bei 60qm BGF (Brutto) pro WE: 623 WE gezeichnet



Abstände zum Bürgersteig

Notwendige
Veränderungen - Abstände:

- Derzeitiger geplanter Abstand zum Bürgersteig an der Kennedy: **1,5m**
Notwendiger Abstand: 10-20m
- Aufstellflächen für Feuerwehr ist zwischen der Kennedyst. und des Areals möglich.



Handel & Frequenz

Geplante Fläche **3800 qm**

Mögliche Zusammensetzung:

Supermarkt **1500 qm**
Discounter **900 qm**
Drogeriemarkt **700 qm**

Diese Zusammensetzung erzeugt eine Kundenfrequenz 2600-3000 Kunden pro Tag im Durchschnitt.

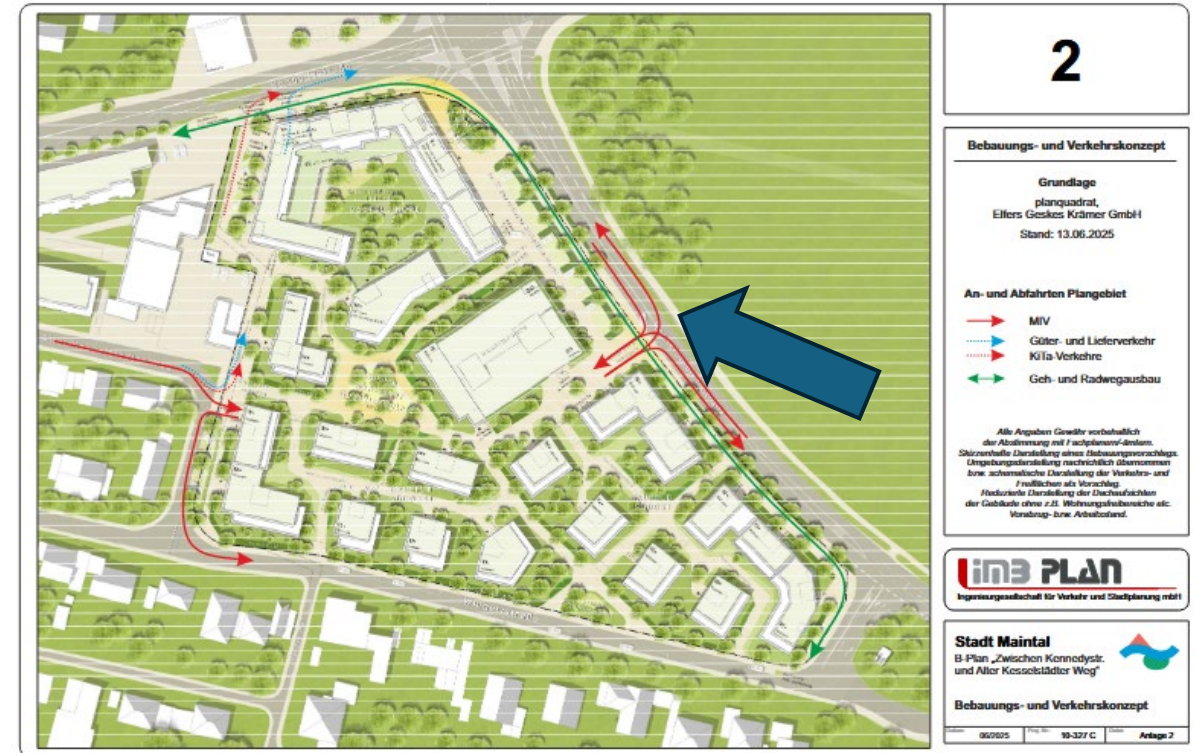
Bisher gibt keine Lösungen und Vorschläge in den Planungsansätzen, um dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen zu regulieren

Handel	Fläche	Kassenbon	Umsatz pro Jahr	Kunden pro Jahr	Kunden pro Tag
Supermarkt	1-2000 qm	Zwischen 11 € bis 20€ je nach Markt	10-15 Mill.	475.000 Kunden besuchen im Jahr einen Markt Ein SB-Warenhaus mit 50 Mill.Umsatz hat etwa 2.500.000 Kunden	1300 Kunden besuchen den Markt im Durchschnitt pro Tag_ Je größer der Markt, desto mehr Kundenfrequenz
Discounter	900-1000qm		5-10 Mill.		
SB-Warenhaus	5-10.0000 qm		50-100 Mill.		
Drogerie - Markt	635 qm		4 Mill.		

Verkehrsfluss am Quartier und Umgebung

Notwendige Verkehrsplanungen für Radwege, Fußwege und motorisiertem Verkehr

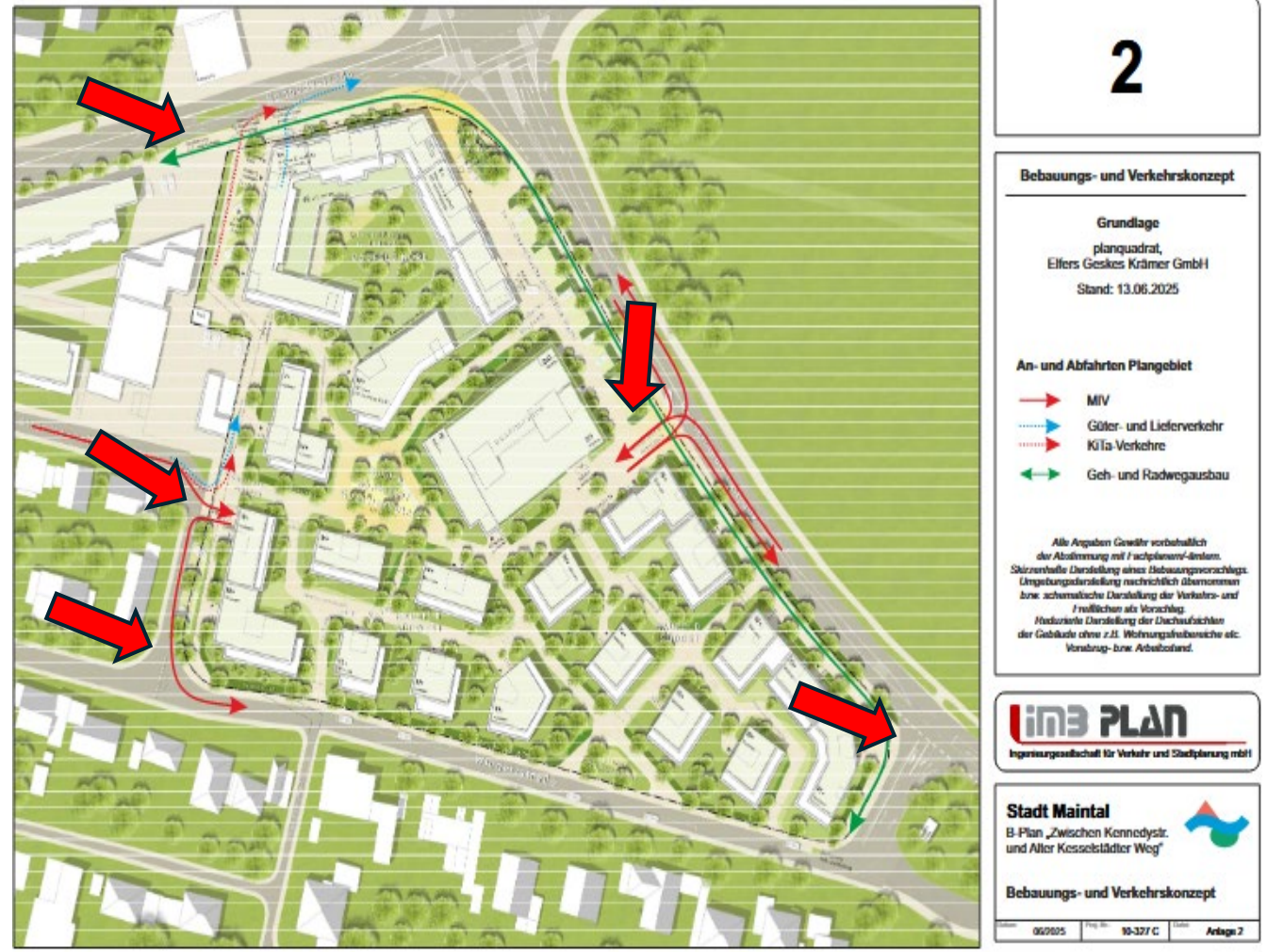
- Bürgersteige / Radwege am Quartier
- Erweiterung und Anbindung der vorhandenen Fuß- und Radwege in die neue Planung
- Fußgängerüberwege
- Neue ÖPNV-Haltestellen
- Bedarfsorientierte Lichtsignalanlagen
- Überprüfung der Ein- und Ausfahrten vom/zum Quartier auf Verkehrssicherheit
- Korrektur der Fahrbahnbreite Kesselstädter Straße, da durch die Abbiegerspur zu Fahrbahnverengung für den Geradeausverkehr kommt ➡



Bildquelle: IMB Plan

Ein und Ausfahrten zum Quartier Zahlen und Fakten

- Neuverkehr täglich rund 2.000 Kfz-Fahrten.
- Davon je 1.000 Fahrten im Ziel und Quellverkehr
- Je nach Zusammensetzung des Handels 10-20 LKW pro Tag für Versorgungsfahrten
- 400 Fahrten im Bereich Kita. An- und Abfahrt täglich
- Im ungünstigsten Fall entstehen im Quartiersbereich bis zu 4200 Kfz-Fahrten am Tag

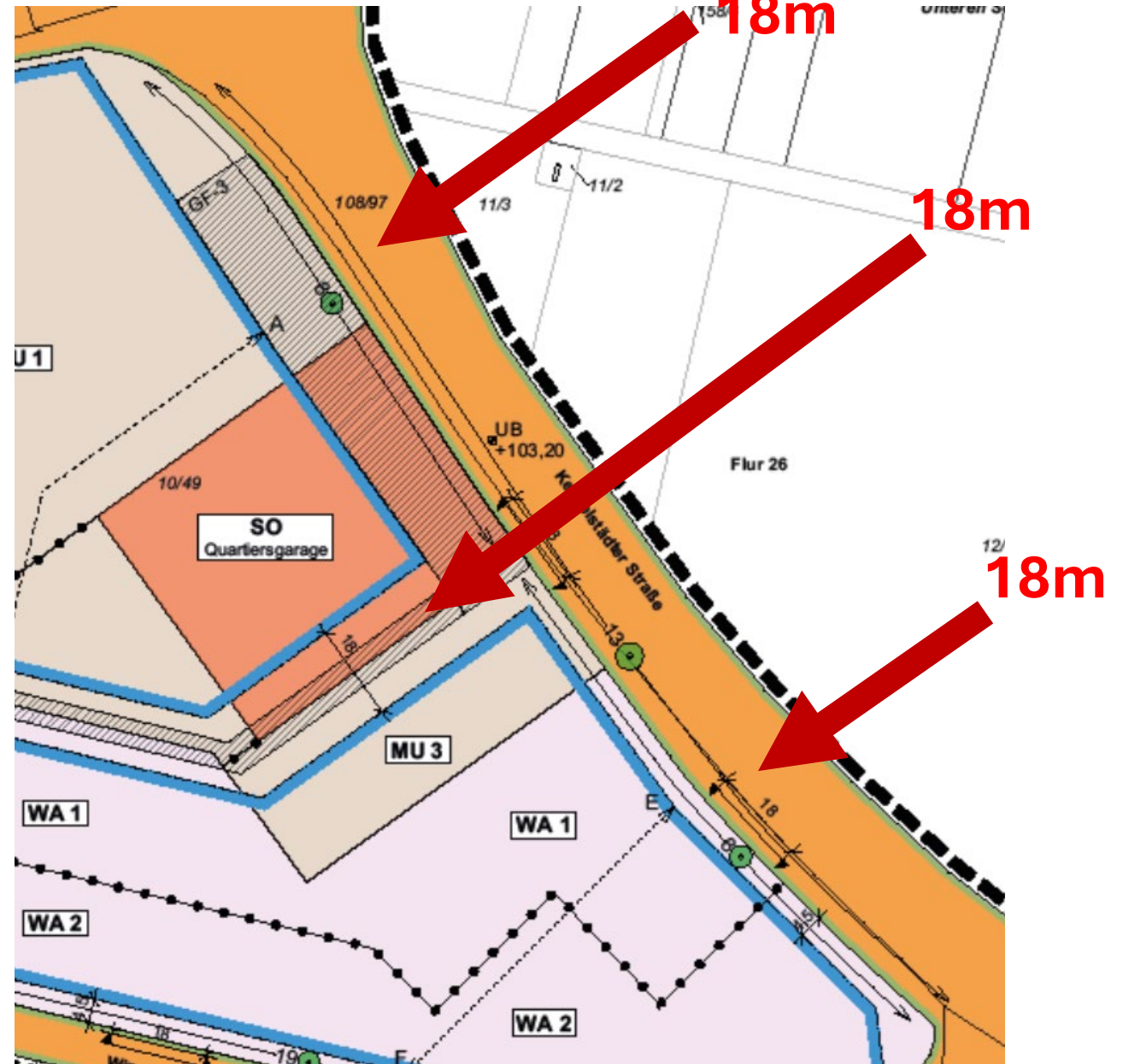


Bildquelle: IMB Plan

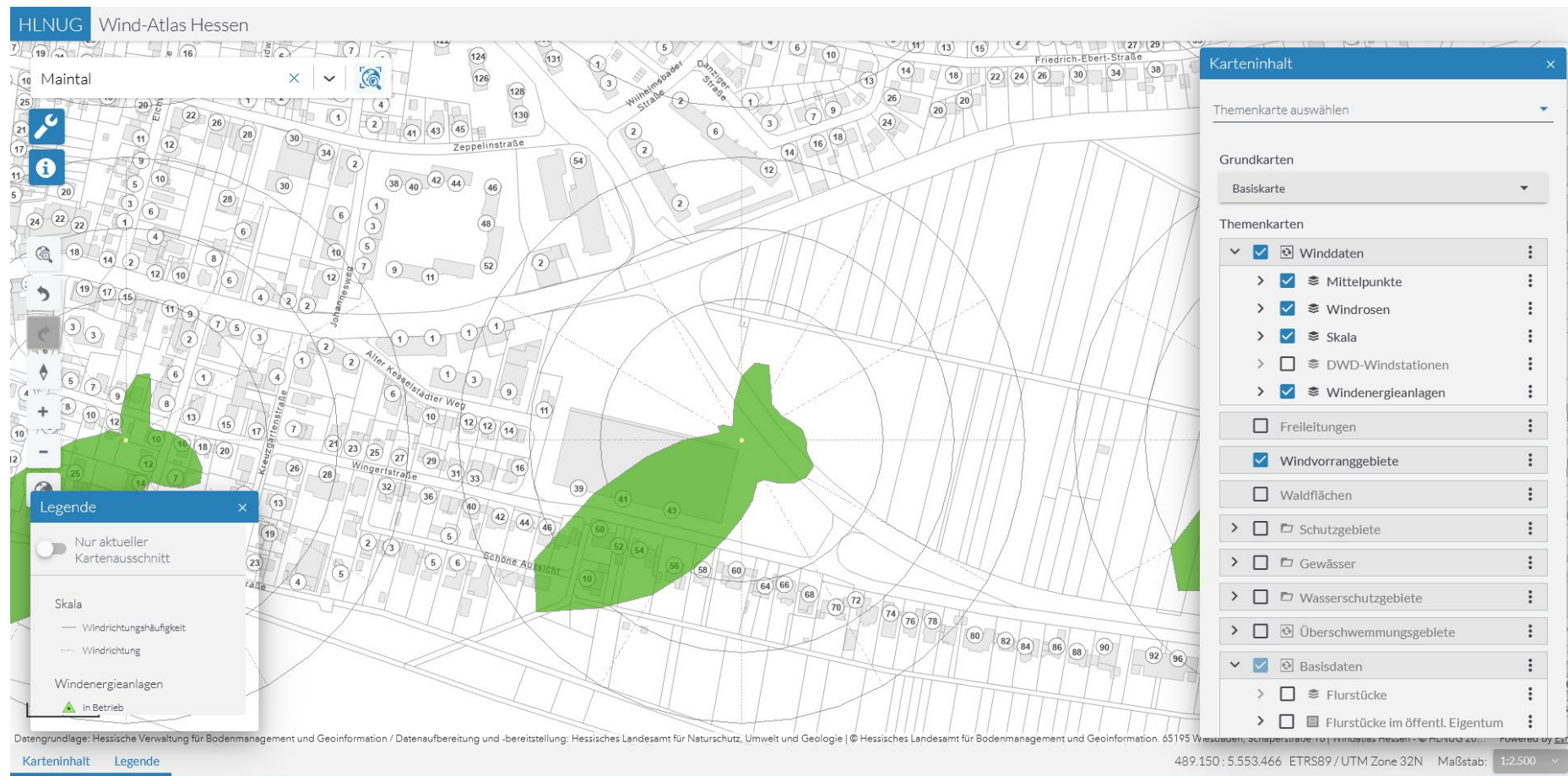
B-Plan Entwurf

Notwendige
Veränderungen
Öffnungen:

- Derzeitige geplante
Öffnungen für
Luftzufuhr: **18m**
Notwendiger geplante
Öffnungen für
Luftzufuhr : **18m, 18m,
18m.**



Luftzufuhr



Quelle:
windrosen.hessen.de
HLNUG

Versiegelung

Notwendige Veränderungen Versiegelung:

- Nutzungsschablone: gibt die GRZ 1 Anzahl vor. **Die GRZ 2 Anzahl ergibt sich automatisch über die Regelung der BauNVO!**
- Auszug aus der Textlichen Festsetzungen B-Plan zum Entwurf:

„2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- (§ 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Zuwegungen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), überschritten werden:

- Im urbanen Gebiet MU 1 und allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9, **(ersetzen durch max. 0,8)**

- Im urbanen Gebiet MU 3 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85, **(0,8)**

- Im Sondergebiet SO Quartiersgarage bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8,

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 **(0,6)** und

- Im urbanen Gebiet MU 2 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7.“ **(0,8)**

NUTZUNGSSCHABLONE																	
WA 1			WA 2			MU 1			MU 2			MU 3		SO			
0,4		1,4	0,4		1,1	0,65		2,0	0,3		1,2	0,5		1,7	Quartiersgarage		
FD	a	IV	FD	a	III	FD	a	V	FD	a1	V	FD	o	IV	0,6		
GHmax 120,7 m üNHN			GHmax 117,2 m üNHN			GHmax 127,2 m ü NHN			GHmax 123,2 m üNHN			GHmax 120,7 m ü NHN		FD		a1	GHmax 122,2 m ü NHN

Bildquelle: B-Plan Entwurf von planquadrat

Begrünung der Dachflächen

Notwendige Veränderungen bei Dachbegrünung:

- **Dachbegrünung:** Auszug aus der Textlichen Festsetzungen B-Plan zum Entwurf:
„8.5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a BauGB)
Innerhalb eines Baugrundstücks sind die Dachflächen des obersten Geschosses von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 5 Grad ab einer Fläche von 15 m² zu mindestens 50 % der gesamten Dachflächen dauerhaft und **extensiv (intensiv)** zu begrünen. Der Substrataufbau muss mind. 12 cm **(25-100cm)** betragen.“

