

Erläuterungen zur Alternativplanung

- Bauvolumen:** - 50 % über aktuellem Bauvolumen bzw. dem bereits abgerissenem Bauvolumen
- Wohneinheiten:** - 120-135 (max.) Wohneinheiten
- Höhen:** - max. 3 Geschosse
- Wohnraum**
- bezahlbar 30 Prozent gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Orientierung nicht an Zahl der Wohneinheiten, sondern naheliegend und wie üblich an Bruttogeschoßfläche
- Bruttowohnbauland:**
- ca. 30.000 m² etwa auf Fläche der bisherigen Bebauung
 - keine Inanspruchnahme der maximalen Siedlungserweiterungsfläche von 100.000 m² lt. Regionalplan Südhessen
 - maximale Siedlungserweiterungsfläche kann somit anderweitig ausgenutzt werden z. B. durch Umwidmung der gemeindeeigenen Flächen TSV Sportplatz in Bahnhofs- und Ortsnähe und ohne Verkehrsproblem. Neubau der Sportanlagen an anderer Stelle (vgl. zu Bruttowohnbauland Bebauungsplan Seite 26 der Stadt Darmstadt, Speer und Partner, Frischluftkorridore z. B. sind keine dem Baugebiet zuzurechnenden Flächen)
- Grüngürtel/
Frischluftschneise**
- nicht in Bruttowohnbauland enthalten
 - erstreckt sich um die Bebauung nordwestlich der Entlastungsstraße
 - ca. 22.000 m², ggf. größer
 - naturnaher und pflegeleichter Bewuchs
 - Spielplatz, Parkbänke mit Blick ins Stettbachtal
 - 2 Übergänge über Entlastungsstraße, ggf. mit Querungshilfen
 - fußläufige Anschlüsse an Ahorn- und Birkenweg
 - Fortführung des Grünzuges als Spazierweg südlich der Entlastungsstraße im Südosten und Südwesten zum Baugebiet Hag
 - Gemeinde übernimmt den Bereich Grüngürtel als "Ackerland",
 - Vorbild aktuelle Baugebietsausweisung Tannacker
- PKW-Stellplätze**
- an Entlastungsstraße angeordnet
 - Parkplatzanlagen eingegrünt und unter Bäumen
 - jede Anlage etwa 17-20 m breit, bis max. 30 m tief (Einfahrt in Mitte, rechts und links rechtwinklig parken)
 - dadurch Distanz Straße zu Wohnbebauung
 - die Entfernung von max. 150 m Wohneinheit-Stellplatz wird eingehalten
- Entlastungsstraße**
- mit Nebenanlagen nicht in Bruttowohnbauland enthalten
 - Entlastungsfunktion der Straße für: Bergstraße/Stiftstraße und Alte Dieburger Straße
 - Alte Darmstädter Straße wird durch Baugebiet in jedem Fall mehr belastet 2/3 des Regelverkehrs fließen in Oberzentrum Darmstadt (Gutachten Durth Roos, Dezember 2017), hier über Alte Darmstädter Straße
 - noch nicht vorhandene Bebauung Dornberg orientiert sich von vornherein an Straßencharakter und erwartetem Verkehrsaufkommen, was bei Bergstraße und Stiftstraße, Alte Dieburger Straße und Alte Darmstädter Straße im Nachhinein nicht mehr möglich ist