

Blick auf die Kreuzung Krofdorfer Strasse / Gleiberger Weg

### Beschreibung

Auf dem zu beplanenden Grundstück befindet sich eine KFZ-Werkstatt mit komplett durch Asphalt versiegelten Aussenanlagen. Der derzeit gültige Bebauungsplan ist als Mischgebiet ausgewiesen und lässt eine Ausnutzung von GRZ 0,4 und GFZ 1,0 bei vier Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung und offener Bebauung zu. Das Stadtplanungsamt hat in Aussicht gestellt, bei Errichtung einer Wohnanlage, diesen in ein WA-Gebiet umzuwidmen. Das Umfeld ist von einem ehemaligen sozialen Brennpunkt geprägt. Die seit einigen Jahren durch die Stadt vorangetriebene Entwicklung des Stadtteils zur Steigerung der allgemeinen Wohnqualität wird auch durch die aktuellen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt voraussichtlich in Zukunft voranschreiten. Eine Wohnanlage in der vorgesehenen Grösse würde die Entwicklung „Weststadt“ fördern und zudem eine städtebauliche Lücke entlang der östlichen Strassenflucht der Krofdorfer Strasse schliessen.

Die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück „Krofdorfer Strasse 50“ besteht aus drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten. Diese sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, deren Rohdecke maximal 1,40 m über Oberkante Gelände herausragt. Dieses Garagengeschoss soll voll verlinkert werden und bildet eine Plattform, auf der durch eine umlaufende Brüstung ein gefasster Aussenraum für die Wohngebäude als kleines Quartier entsteht. Zur stark befahrenen Krofdorfer Strasse und zur Dünsbergstrasse, die als Gehweg ebenfalls stark frequentiert ist, macht dieser Sockel aus den Erdgeschossen ein Hochparterre und fördert dann die Privatsphäre bzw. die Wohnqualität. Das gleiche trifft auf die entsprechend ausgerichteten Terrassen zu. Trotz der innerstädtischen Lage und der hohen Verkehrsbelastung soll auch in den Aussenanlagen eine angemessene Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen werden. Die Kfz-Stellplätze sollen in diesem Zuge ausschliesslich in der Tiefgarage angeordnet werden, die über die Dünsbergstrasse erschlossen wird.

Das Gebäude entlang der Krofdorfer Strasse besteht aus vier Vollgeschossen mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss). Dieses ist gegenüber den darunterliegenden Geschossen umlaufend unterschiedlich weit eingerückt, wodurch Bereiche für Dachterrassen entstehen. An den jeweiligen Köpfen des Gebäudes sind schmale Segmente des Staffelgeschosses nah an die Vorderkante zur Strassenflucht gebaut, um die Giebel der jeweils anschliessenden Nachbargebäude in der städtebaulichen Figur aufzunehmen. Die vier Vollgeschosse zwischen verlinkertem Sockel- und Staffelgeschoss sind durch breite, baulich abgebildete Fugen in vier Segmente unterteilt, die wiederum die durch eine vertikale Gebäudestruktur dominierte Strassenflucht ergänzt.

Die beiden rückwärtigen Gebäude sind mit zwei Voll- und ebenfalls jeweils einem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) geplant. Sie orientieren sich zum Wohngebiet entlang der Schützenstrasse, wobei dem Strassenraum des Wohnviertels durch die Konzeption keine weiteren Fahrzeuge zugemutet werden.

Dem städtebaulichen wie architektonischen Konzept würde eine Berücksichtigung bei der Festsetzung eines zukünftigen Bebauungsplanes entgegenkommen, wenn

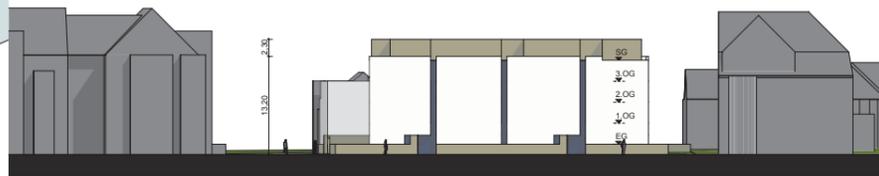
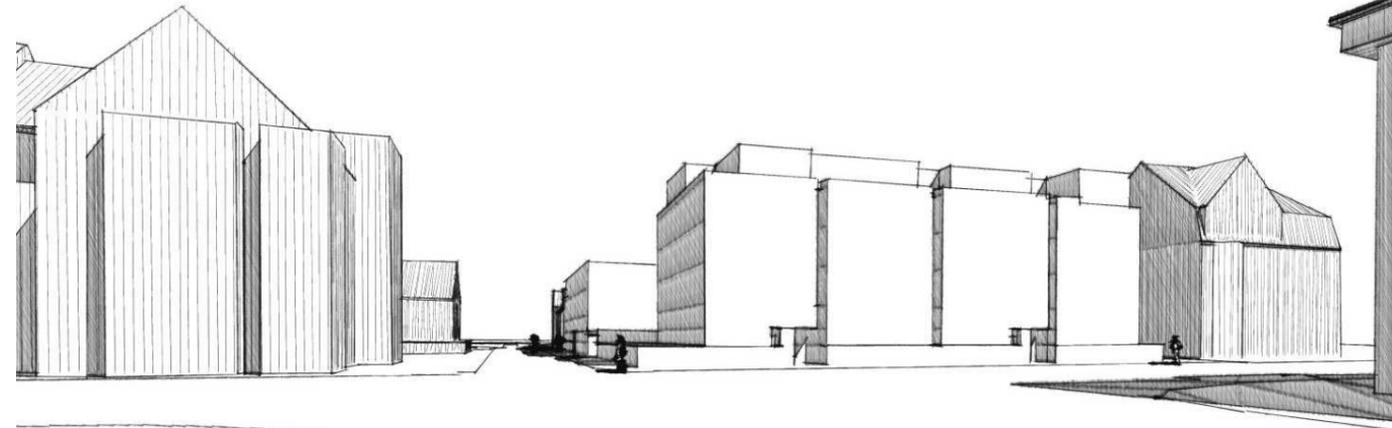
- ein Garagengeschoss, soweit es kein Vollgeschoss ist, bei der Berechnung von GRZ und GFZ unberücksichtigt bliebe,
- über dem Garagengeschoss errichtete Terrassen und Balkone unberücksichtigt werden, bzw. eine um diese Flächen betragende Überschreitung zulässig wäre,
- die im Entwurf dargestellte Bebauung mit ihren Ausnutzungswerten, Höhenentwicklung und Baufenster zulässig wäre,
- die im Entwurf dargestellte Bebauung in ihrer Gestaltung zulässig wäre.

### Berechnungen:

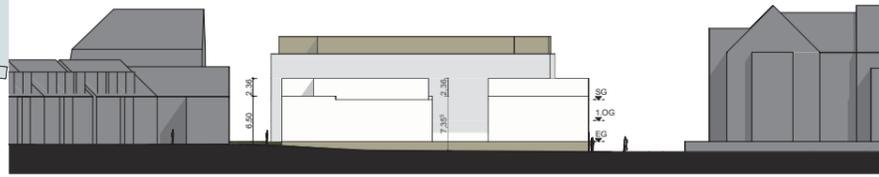
GRZ			
Grundstücksgrösse			3.406,00 qm
Grundfläche Gebäude A:	16,30 m x 37,55 m	=	612,06 qm
Grundfläche Gebäude B:	13,50 m x 27,34 m	=	369,09 qm
Grundfläche Gebäude C:	16,40 m x 12,65 m	=	207,46 qm
	12,65 m x 12,00 m	=	151,80 qm
	7,60 m x 12,00 m	=	91,20 qm
gesamt			450,46 qm
Grundfläche A bis C			1.431,61 qm
GRZ*	1.431,61 / 3.406	=	0,42

\* GRZ I, jedoch ohne Terrassen und Balkone oberhalb der Tiefgarage  
Fläche Tiefgarage 2.530 qm

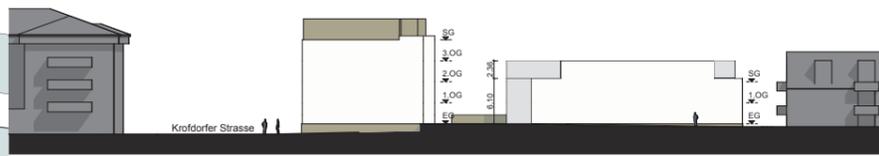
GFZ			
Geschossfläche Gebäude A:	612,06 x 4 VG	=	2.448,24 qm
Geschossfläche Gebäude B:	369,09 x 2 VG	=	738,18 qm
Geschossfläche Gebäude C:	450,46 x 2 VG	=	900,92 qm
Geschossfläche A bis C:			4.097,34 qm
GFZ	4.097,34 / 3.406	=	1,20



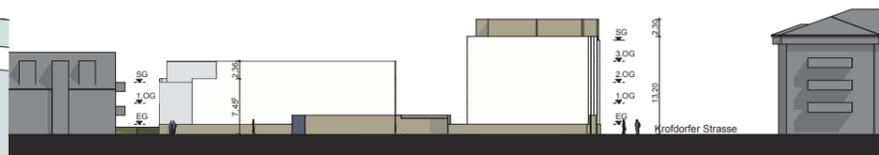
Ansicht von der Krofdorfer Strasse



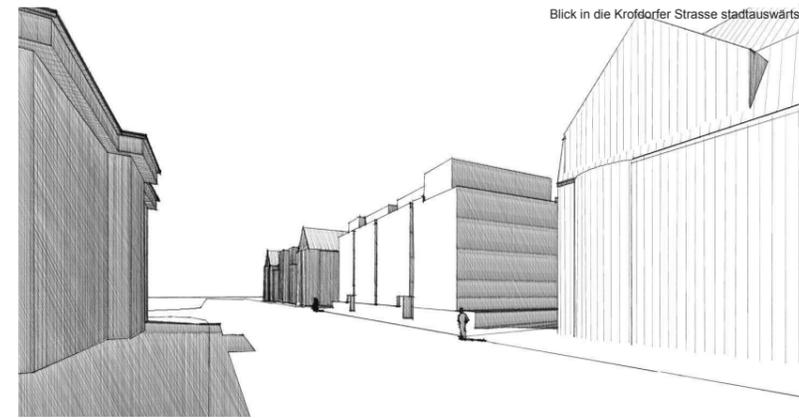
Ansicht Nordost



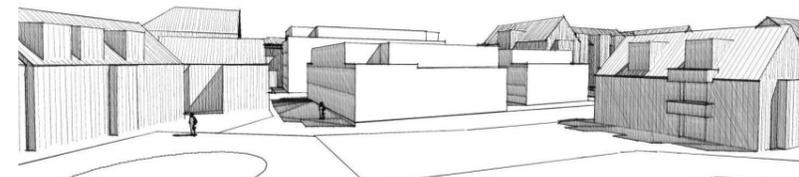
Ansicht Südsüdost



Ansicht Nordnordwest



Blick in die Krofdorfer Strasse stadtauswärts



Blick vom Wohngebiet Schützenstrasse



Blick aus Richtung Dünsbergstrasse / Anwesen Krofdorfer Strasse 60/62



Projekt :	Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage Krofdorfer Strasse 50, 35396 Giessen	Maßstab :		Datum :	18.11.2014
Bauherr :	SG Immobilien GmbH Wilhelmstrasse 70, 35452 Heuchelheim	Planstand Nr. :		Projekt Nr. :	
Planung :	Ludwig-Rinn-Strasse 16 35452 Heuchelheim Fon 0641 9698460 Fax 0641 96984610 info@krellingrosner.de	gez. :		Blatt Nr. :	1 von 1
Darstellung :	VORENTWURF			Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt