

Gießen
US-Depot / Alter Flugplatz
Testplanung



INHALT

1	Ausgangssituation.....	2
1.1	Planungs-/Optimierungsbedarf	2
1.2	Rahmenvorgaben Entwurf	2
2	Bestandsanalyse.....	3
2.1	Sichtung und Bewertung der vorhandenen Plangrundlagen	3
2.2	Kritische Würdigung der bisherigen städtebaulichen Konzeption, Flächenanordnungen und -zuschnitte sowie Erschließungslösungen	3
3	Städtebauliches Entwurfskonzept.....	5
3.1	Strukturkonzepte	6
3.2	Städtebaulicher Testentwurf	7
3.3	Straßenquerschnitte	8
3.4	Topografie	9
3.5	Bestandsbäume	9
3.6	Typologie und Gebäudeformen	10
3.7	Kenndaten	12

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Gießen

Auftragnehmer:

Heinz Jannen Pflüger

Stadtplaner und Architekten Partnerschaft

52066 Aachen

Bearbeitungsstand

22.06.2015

1

AUSGANGSSITUATION

Das in wesentlichen Teilen in 2006 geräumte ehemalige Generaldepot der US-Army im Gießener Osten (Stadtbezirke Gießen-Ost, Wieseck und Rödgen) soll nach erfolgtem Verkauf an den Gießener Investor Fa. Revikon ab sofort und in den nächsten Jahren zum gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt werden.

Nach dem Verlust einer großen Anzahl von Arbeitsplätzen, insbesondere im produzierenden Sektor, sollen möglichst viele, qualifizierte und dauerhafte Arbeitsplätze angesiedelt werden. Ferner soll das zunächst verfügbare ca. 70 ha und im Endausbau (nach Nutzungsaufgabe der US-Zivilgüterversorgungs-Einheit AAFES) ab 2016 ca. 120 ha große Areal mittelfristig oder dauerhaft weiteren Nutzungen wie z. B. der derzeit bereits vorhandenen Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (Außenstelle mit aktuell bis zu 2.300 Flüchtlingsplätzen), wahrscheinlich einem Gefahrenabwehrzentrum (Feuerwehr + Katastrophenschutz) sowie z. B. privaten Bildungseinrichtungen mit (befristeten) Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der bisherigen AAFES-Nutzung, des unmittelbar benachbarten Autobahnanschlusses an die A 485 ("Ursulum") sowie des vorhandenen Gleisanschlusses bietet sich für die Ausrichtung der gewerblichen Ansiedlungsstrategie ein Schwerpunkt im Logistik-Sektor an.

1.1 Planungs-/Optimierungsbedarf

Zur Vorbereitung und konzeptionellen Abstimmung einer städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung hat das Stadtplanungsamt in 2012 von der HessenAgentur und dem Frankfurter Büro BS+ einen städtebaulichen Entwurf ausarbeiten lassen, der von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Der Investor hat durch das Architekturbüro Feldmann/Gießen einen Gesamtplan (8/20 14) erstellen lassen, der die beabsichtigte Gebäudeerhaltung und Neubebauung im Plangebiet mit einzelnen, bereits vorhandenen oder zur baldigen Ansiedlung vorgesehenen Nutzungseinheiten im Spektrum GI-GE-MI-WA, das Verkehrskonzept sowie den zu erhaltenen und entwickelnden Grünbestand darstellt.

Das Investorenkonzept weicht in der südwestlichen Ecke des Plangebietes deutlich von den Zielen des städtischen Rahmenplanes ab, indem dort an Stelle eines großzügigen Grün- und Freiraumes mit zu renaturierendem Bachlauf des Krebsbaches ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhaus-Plätzen und einer mehrfach den Bachlauf querenden inneren Erschließung vorgesehen wurde.

Innerhalb einer erfolgten Abstimmung zwischen Planungsamt und Investor wurde vereinbart, dass dieser rd. 8 ha große Teilbereich im Rahmen einer vom Planungsamt vorzubereitenden Testplanung in Form der Ausarbeitung zweier städtebaulicher Entwurfsvarianten mit jeweils einer Untervariante optimiert werden soll.

1.2 Rahmenvorgaben Entwurf

Als größtenteils bereits zwischen Planungsamt und Investor vorabgestimmte erste Planungsvorgaben:

- Entwurf und Entwicklung eines Mischgebietes mit wohnbaulichem Schwerpunkt (d.h. zwischen 60 - 70% der geplanten Geschossflächen), der sich nach Möglichkeit beidseits des Bachlaufes und abseits der äußeren und inneren Haupterschließung anordnet,
- Ausrichtung des Wohnungsbau-Typs an den Standortbedingungen (Stadttrandlage, Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, gewerblicher Entwicklungs-

schwerpunkt im Umfeld), d.h. beispielsweise Vermeidung von Einfamilienhaus-Typen,

- Berücksichtigung der vom Investor bzw. der Rahmenplanung zur Erhaltung/Umnutzung vorgesehenen Gebäude und Nutzungsperspektiven im Entwurfsgebiet,
- Berücksichtigung des landschaftsplanerischen Zieles einer Freistellung und Renaturierung des Bachlaufes mit mindestens 10 m beidseitiger (öffentlicher) Grünfläche, Vermeidung/Minimierung von Straßenquerungen sowie Bach begleitenden Fußwegen,
- Berücksichtigung der bioklimatischen Vorgaben der Freihaltung der Kaltluftabflussbahn entlang des Bachlaufes mit maximal dreigeschossiger (punktuell III+) Randbebauung, die nicht quer zur Bachlauf-Richtung stehen sollte,
- Minimierung des Erschließungsaufwandes / der Verkehrsflächen,
- Lärm abschirmende Randbebauung durch mehrgeschossige Gewerbe-Riegel.

2 BESTANDSANALYSE

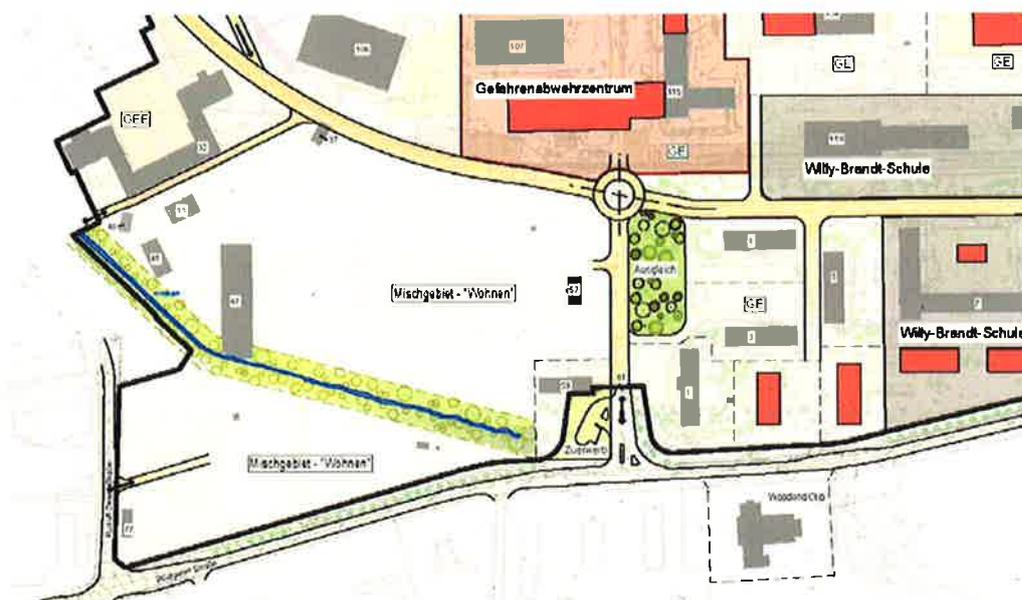
2.1 Sichtung und Bewertung der vorhandenen Plangrundlagen

Als Grundlage der Bearbeitung dienten die von der Stadt zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen. Zusätzlich erfolgten zwei Ortsbesichtigungen des eigentlichen Planungsgeländes sowie des näheren Planungsumfeldes.

2.2 Kritische Würdigung der bisherigen städtebaulichen Konzeption, Flächenanordnungen und -zuschnitte sowie Erschließungslösungen



Die vorliegende städtebauliche Konzeption aus dem Jahre 2012 zeigt den Planbereich mit einer gewerblichen Bebauung in Form von Baublöcken und Riegeln unter Erhalt der südlich an den Krebsbach anschließenden Grünstrukturen. Dieser Konzeptansatz wirkt städtebaulich selbstverständlich und bildet daher die Grundlage der folgenden Weiterentwicklung.



Durch das auf das städtebauliche Konzept aus dem Jahre 2012 aufbauende „Investorenkonzept“ erfolgt eine Konkretisierung und Änderung der Nutzung sowie eine Ausweitung der Bebauungsflächen über den Krebsbach nach Süden hinaus bis zur Rödgener Straße.



Das Investorenkonzept „Stand 8-2014“ zeigt den Planbereich mit einer sehr schematischen Parzellierung als allgemeines Wohngebiet mit einer „Grünzone Immissionsschutz“ nach Norden sowie einem Mischgebiet entlang der Rödgener Straße nach Süden.

Während das städtebauliche Konzept 2012 städtebaulich-freiraumplanerisch unter Berücksichtigung schützenswerter Freiraumstrukturen diese als Standortqualität einbezieht, lassen die in der folgenden Zeit entwickelten Konzepte diese Chance ungenutzt.

Die Wirksamkeit einer „Grünzone Immissionsschutz“ als Übergangselement zwischen „Wohnen“ und gewerblicher Nutzung muss bezweifelt werden.

3

STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT

Aufbauend auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Würdigung der vorliegenden Strukturentwürfe und Konzepte werden für den Planbereich folgende Rahmenbedingungen und Planungsziele formuliert:

Freiraum:

Erhalt der zwischen Krebsbach und Rödgener Straße gelegenen Grünstrukturen als Standortqualität.

Krebsbach:

Verlegung des Wasserlaufs als renaturiertes Bachbett nach Süden mit dem Ziel, die nördlich gelegene Fläche zu vergrößern.

Nutzung:

Schaffung einer Wohnsiedlung nördlich angrenzend an den Krebsbach mit einem abschließenden Gebäuderiegel nach Norden als Immissionsschutzbebauung.

Arrondierung der im Eckbereich Rödgener Straße - Rudolf-Diesel-Straße vorhandenen Bebauungsstrukturen als gewerbliche Bebauung.

Ausrichtung:

Öffnung der Vernetzung der Wohnquartiere mit den südlich gelegenen Freiraumstrukturen. Ausrichtung der Bebauung nach Süden zwecks Nutzungsmöglichkeit regenerativer Energien.

Erschließungsstruktur:

Schaffung einer hierarchisch organisierten Erschließungsstruktur unter Vermeidung von Schleichverkehren mit „ruhigen“ Wohnstraßen.

Topografie:

Anhebung / Auffüllung des nördlich an den Krebsbach gelegenen Planbereichs bis hin zur geplanten Haupterschließungsstraße mit der Chance, die hier geplante Bebauung kostengünstig durch von Norden ebenerdig anfahrbaren und „ebenerdig“ errichtbarer Tiefgargen zu erschließen.

Anbindung ÖPNV, Marshall-Siedlung:

Schaffung eines Übergangsbereiches / Platzbereiches an der Rödgener Straße als „Nahtstelle“ zwischen den benachbarten Wohnquartieren.

Realisation / Bauabschnitte:

Gewährleistung einer abschnittswisen Realisationsmöglichkeit (Bauabschnitte) unter Vermeidung von Belastungen bereits errichteter Bauabschnitte.

Wirtschaftlichkeit:

Nutzung der gegebenen topografischen Verhältnisse (Abgrabung) als „Baugrund“ und Errichtungsebene der technischen Infrastruktur (Kanäle und Leitungen).

Abschirmung / Immissionsschutz:

Errichtung von Pufferstrukturen (Bebauung / Nutzungen / Freiraumstrukturen) als Elemente zur Abschirmung der geplanten Wohnnutzung zu den angrenzenden emittierenden Nutzungen wie Gewerbegebiete / Rödgener Straße.

3.1 Strukturkonzepte



Konzept A



Konzept B



Konzept C



Konzept D

Alternative



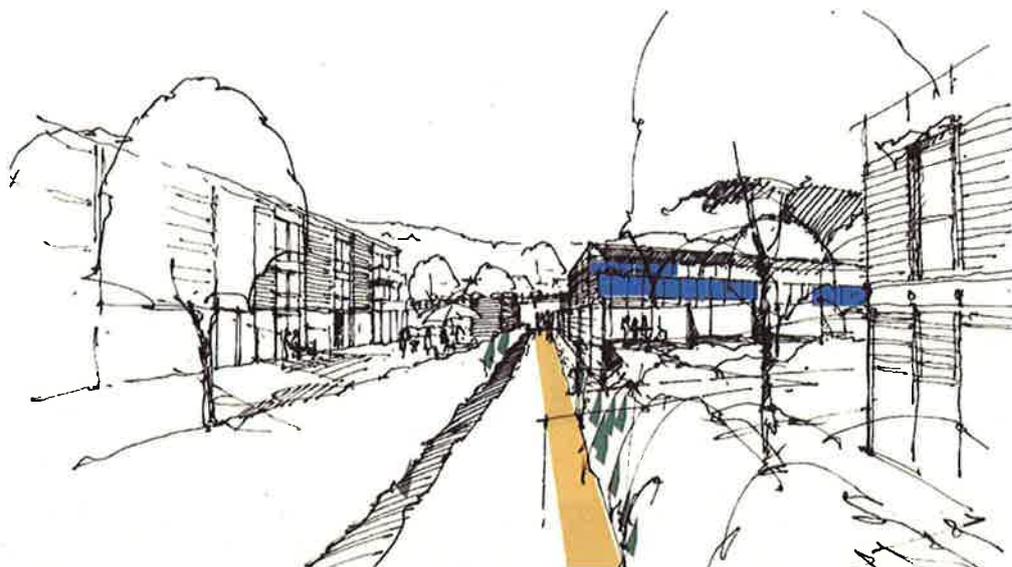
Kriterium	A	B	C	D
Abschirmung nach Norden	2	2	2	2
Entree nach Osten	1	1	1	1
Ruhige Innenbereiche	1	1	1	2
Ausrichtung (nach Süden)	0	1	0	2
Nutzung / Zuordnung Grünraum	2	1	0	2
Wirtschaftlichkeit Erschließung	0	1	1	2
Abschnittsweise Realisation	0	1	1	2
Nutzungsvielfalt	0	0	1	0
regionale Typologie		1	0	2
Wertung	6	9	7	15

voll erfüllt = 2
 erfüllt = 1
 neutral = 0
 nicht erfüllt = -1
 kontraproduktiv = -2

Unter Würdigung der formulierten Planungsziele erfolgte die Erarbeitung 4 unterschiedlicher Konzepte mit anschließender vergleichender Gegenüberstellung und Wertung.

Hierbei ergibt die Wertung den höchsten Zielerfüllungsgrad durch Konzept D. Somit wird Konzept D der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt.

3.2 Städtebaulicher Testentwurf



Die Ausarbeitung des städtebaulichen Testentwurfes erfolgt unter dem Motto „Wohnen im Grünen“.

Der Entwurf verfolgt das Ziel, durch ein Öffnen und Ausrichten der privaten Garten- und Grünbereiche nach Süden und somit zum Krebsbach hin, eine optische und physische Verbindung zu den hier gelegenen Naturräumen aufzubauen. Neben dem optischen Effekt entsteht somit eine Vernetzung vorhandener und geplanter Freibereiche zum Vorteil von Flora und Fauna.



3.3 Straßenquerschnitte

Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte erfolgt unter Beachtung folgender Aspekte:

- Verkehrsaufkommen
- Begegnungsfälle
- Entwurfsgeschwindigkeit
- Umfeldnutzung

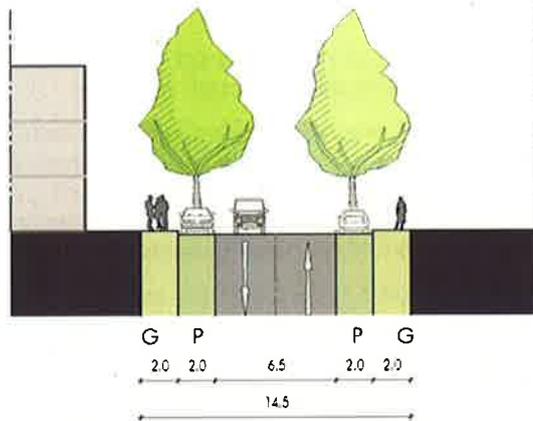
Hieraus werden für den Planbereich drei unterschiedliche Straßenquerschnitte abgeleitet.

Hauptverkehrsstraße:

Begegnungsfall: Bus / Bus; LKW / LKW

Geschwindigkeit: 50 km/h

Umfeldnutzung: Gewerbe

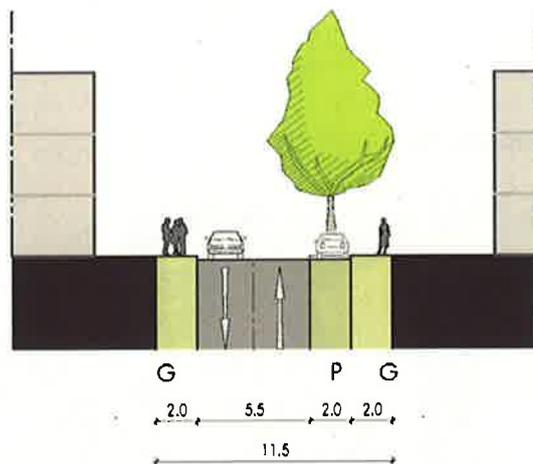


Wohnsammelstraße:

Begegnungsfall: LKW / PKW

Geschwindigkeit: 30 km/h

Umfeldnutzung: Wohnen

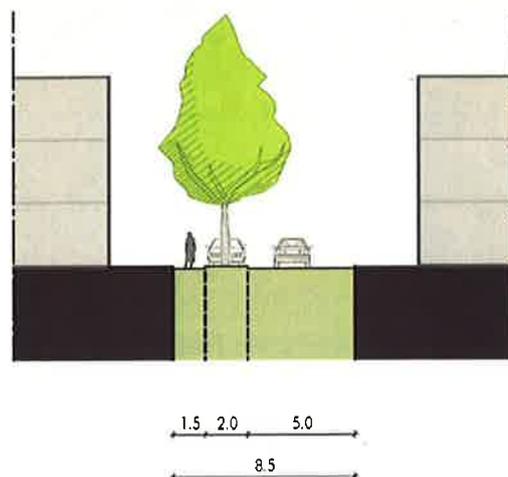


Anliegerstraße:

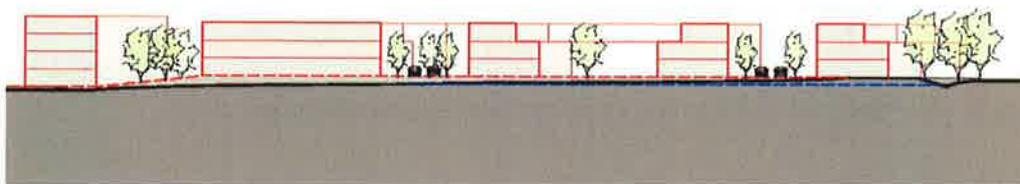
Begegnungsfall: LKW / PKW

Geschwindigkeit: Schrittgeschwindigkeit

Umfeldnutzung: Wohnen



3.4 Topografie



Die bestehende Topografie ist im Planbereich durch die Errichtung einer nahezu horizontalen Fläche nördlich des Krebsbaches stark verändert.

Durch das Anheben der Topografie im Planbereich zwischen Krebsbach und nördlich gelegener Hauptverkehrsstraße in Anlehnung an die ehemals gegebene natürliche Topografie gelingt es, die geplante Wohnbebauung optisch „näher“ mit dem Wasserlauf zu verbinden sowie einen Höhenversatz (Landschaftsterrasse) zwischen Wohnquartier und gewerblichem Quartier zum Nutzen des Schallschutzes zu erzeugen.

Die vorgeschlagene Auffüllung des Geländes eröffnet die Möglichkeit, auf Ebene der vorhandenen Höhenlagen die technische Infrastruktur (Kanäle, Leitungen) einzubauen und anschließend zu verfüllen.

In gleicher Weise kann mit Kelleranlagen und Untergeschossen verfahren werden: zunächst erfolgt der „ebenerdige“ Bau der Anlagen und anschließend die Verfüllung der Zwischenräume.

3.5 Bestandsbäume

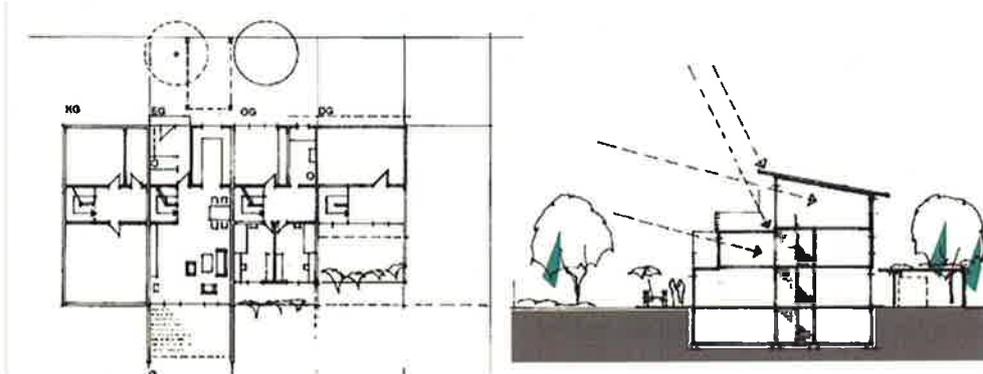


Die Überlagerung der städtebaulichen Planung mit dem Bestandsaufnahmeplan bestehender Bäume zeigt, dass lediglich 3 geschützte Bäume sowie 5 sonstige Bäume durch Gebäude überplant wurden. Durch unwesentliche Änderungen der Planung im nächsten Detaillierungsschritt wird es gelingen, alle Bäume zu erhalten.

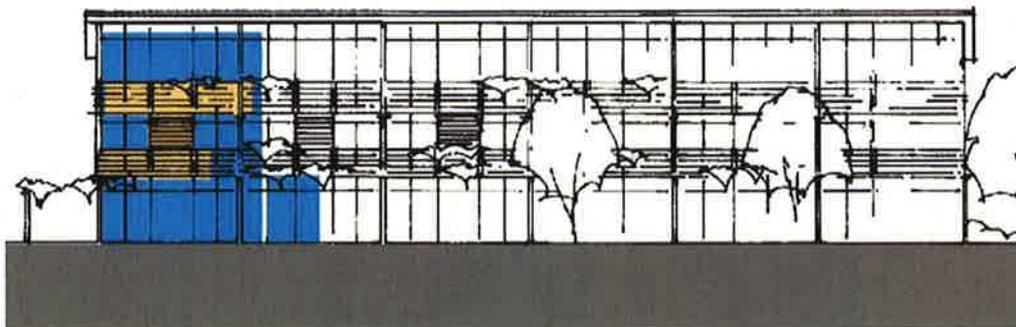
3.6 Typologie und Gebäudeformen

Ausgehend von der Analyse, dass in Gießen das Bauträgergeschäft weit überwiegt, wird in der Bereitstellung von Grundstücken für individuelle Bauvorhaben (auch für „Schwellenhaushalte“) ein großes Potenzial des Standortes gesehen.

Aus stadtgestalterischer Sicht sowie der Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung erfordert diese „Individualisierung“ jedoch eines „Rahmens“, der durch wenige, jedoch eindeutige Vorgaben zu formulieren ist.



Typologie Stadthaus



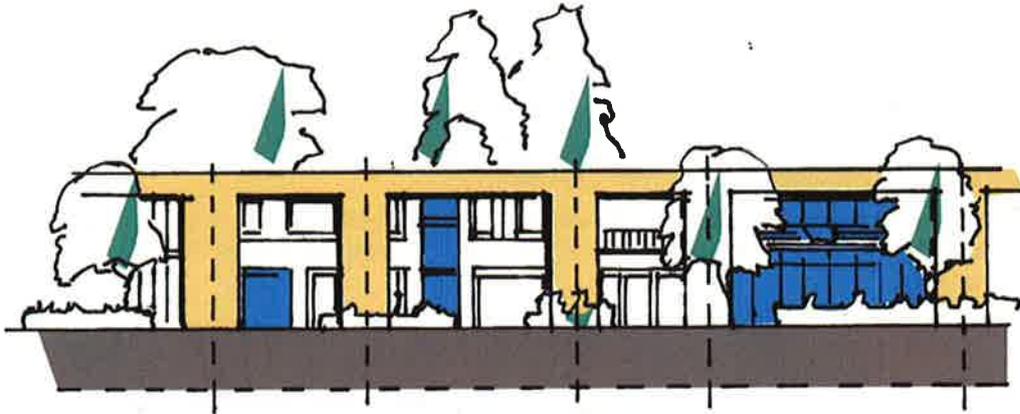
Typologie Stadthaus, standardisiert



Typologie Stadthaus, individualisiert

Über die überwiegend üblichen Modelle des bauträgergestützten und individuellen Bauens hinaus erscheint der Standort Gießen mit seinem hohen Anteil junger Menschen und Akademikern mit an (Wohn-) Alternativen interessierten Interessengruppen geeignet, Standort für Wohnmodelle wie Gruppenwohnen und Generationenwohnen zu werden.

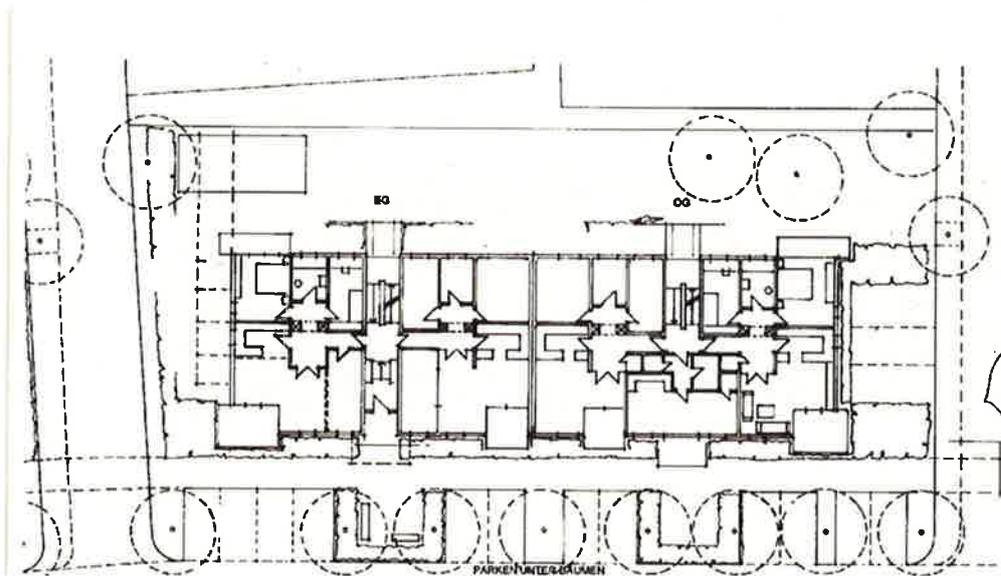
Diese Wohnformen sind in der Regel in Geschosswohnungsbauten organisiert.



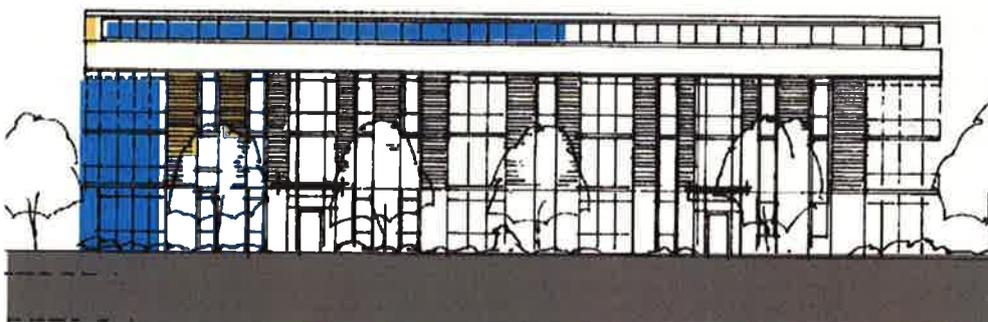
Typologie Stadthaus als standardisiertes Ausbauhaus, mit individuellem Ausbau

Über die überwiegend marktgängigen Modelle des bauträgergestützten Fertighauses sowie des individuellen „Architektenhauses“ hinaus, erscheint der Standort Gießen mit seinem hohen Anteil junger Menschen und „Grenzhaushalten“ geeignet, Standort für ein Angebot an „Ausbauhäusern“ zur Nutzung der klassischen „Muskelhypothek“ zu werden.

Hierbei stellt der Standort mit seiner aufzufüllenden Topografie einen idealen Standort zur Errichtung vorgefertigter Keller und „Haushüllen“ dar.



Typologie Geschosswohnungsbau, standardisiert



Typologie Geschosswohnen, standardisiert und / oder individualisiert (Gruppenwohnen / Generationenwohnen)

3.7 Kenndaten



Die Berechnung der städtebaulichen Kenndaten (Berechnungsblatt siehe Anhang) ergibt folgende Kenndaten:

Summe BGF Gewerbe: 26.448 qm

Summe BGF Wohnen: 45179 qm

Anzahl Wohneinheiten: ca. 376 (120 qm BGF)

jan nikolas schulz

bb22 architekten + stadtplaner

Anlage 1b

gemischtes Wohnquartier am ehemaligen US-Depot, Gießen Analyse - Konzept - Testentwurf



Krebsbach



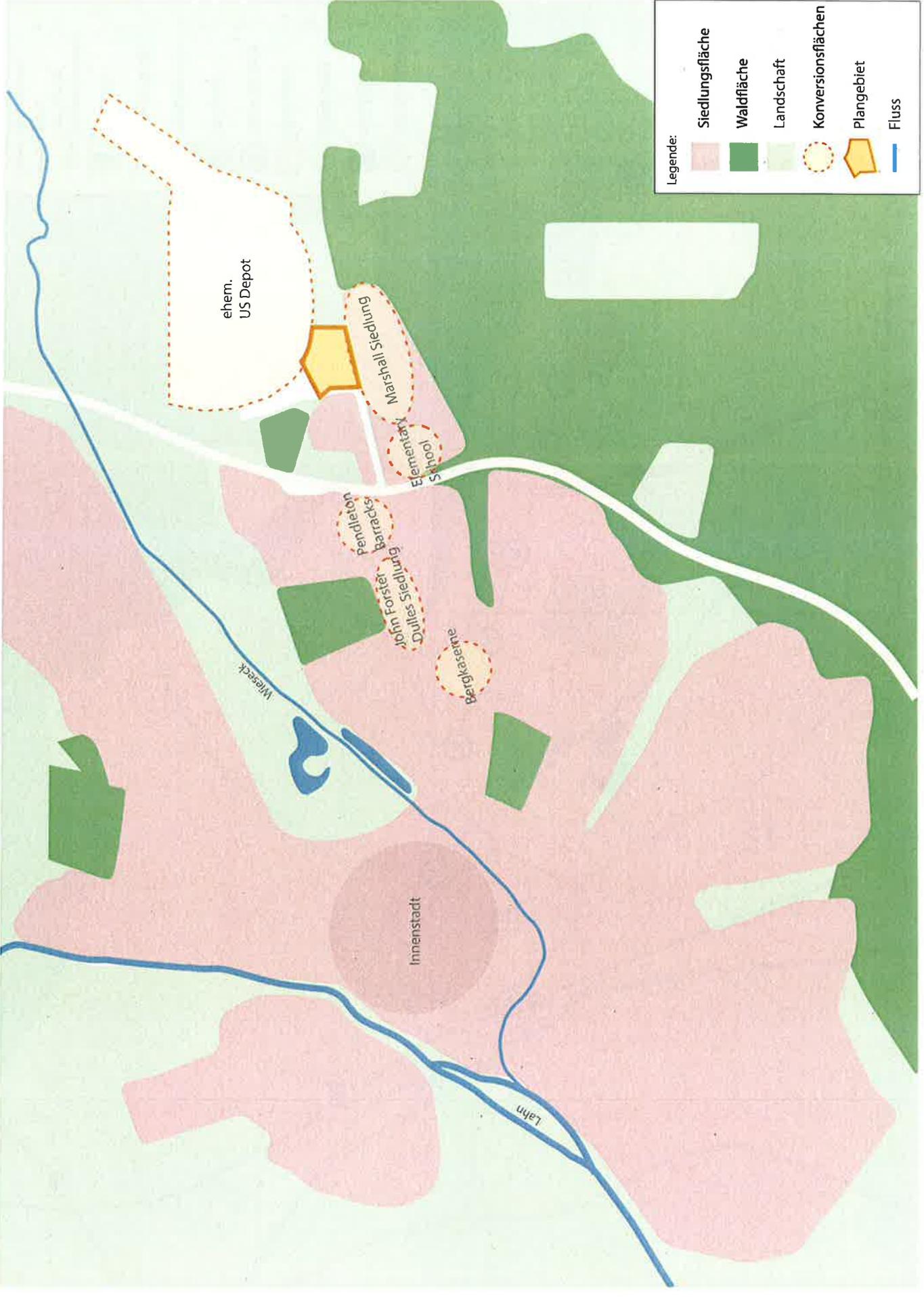
Baumbestand



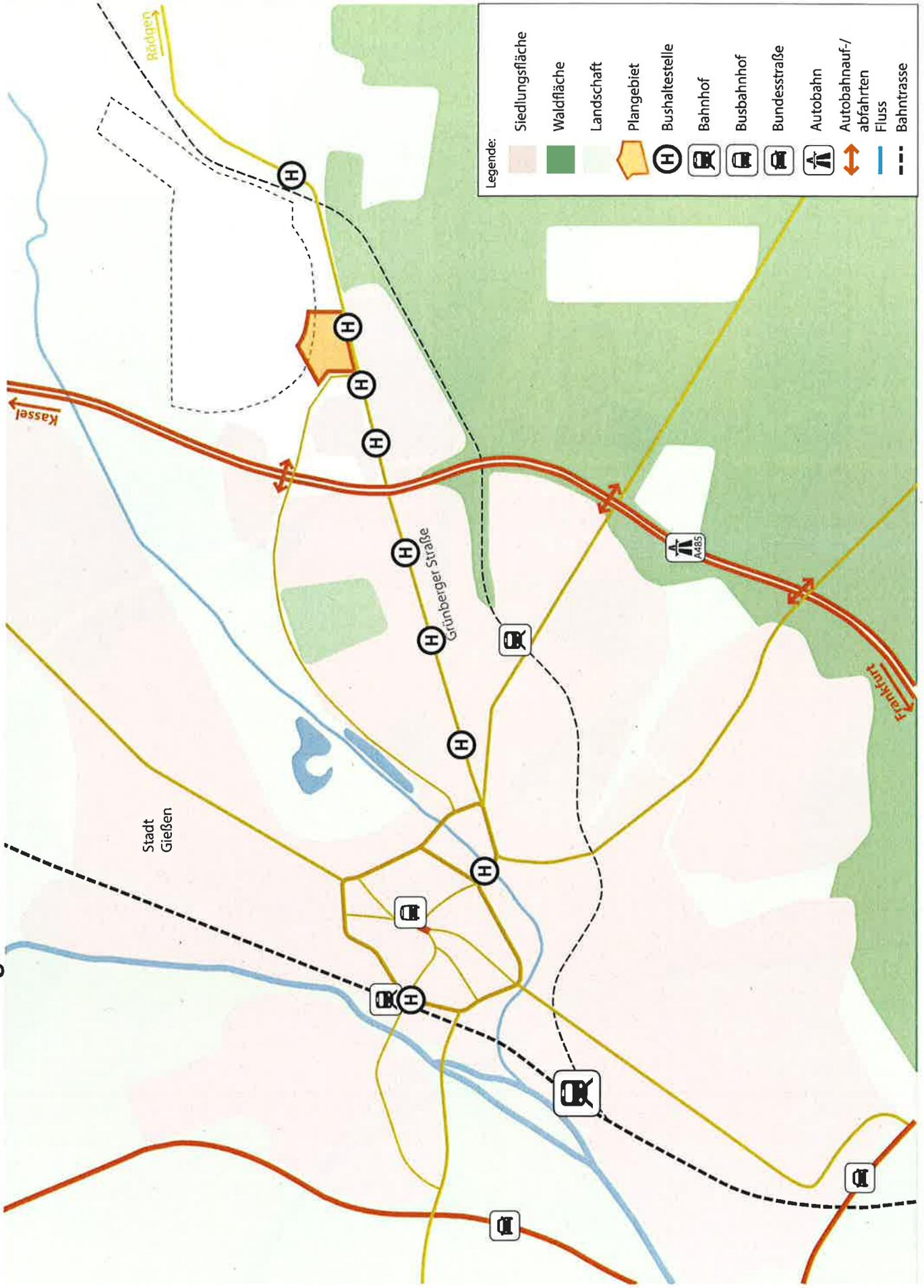
Gebäudebestand, ggf. Umnutzung, Reaktivierung



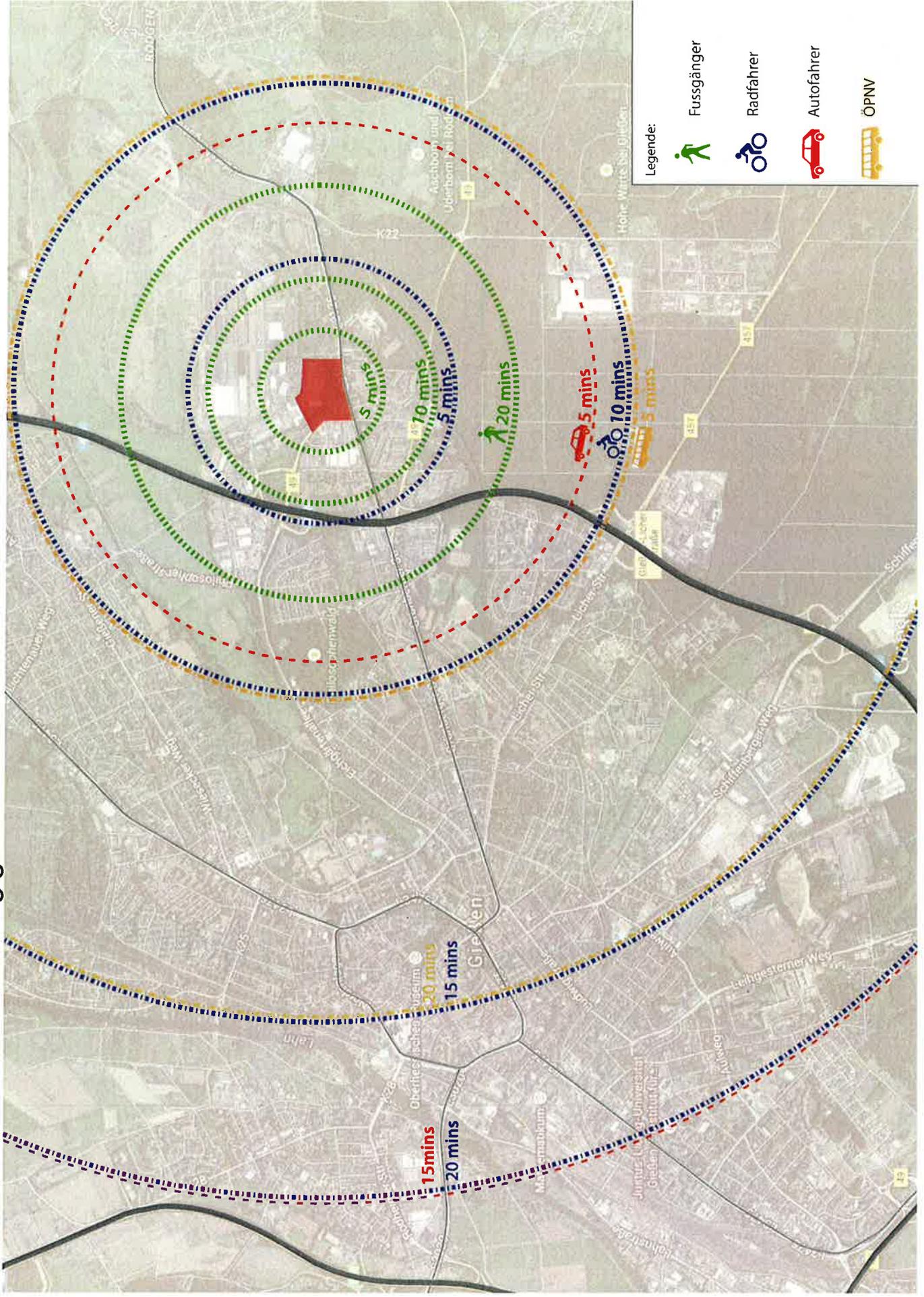
Lage im Stadtgebiet



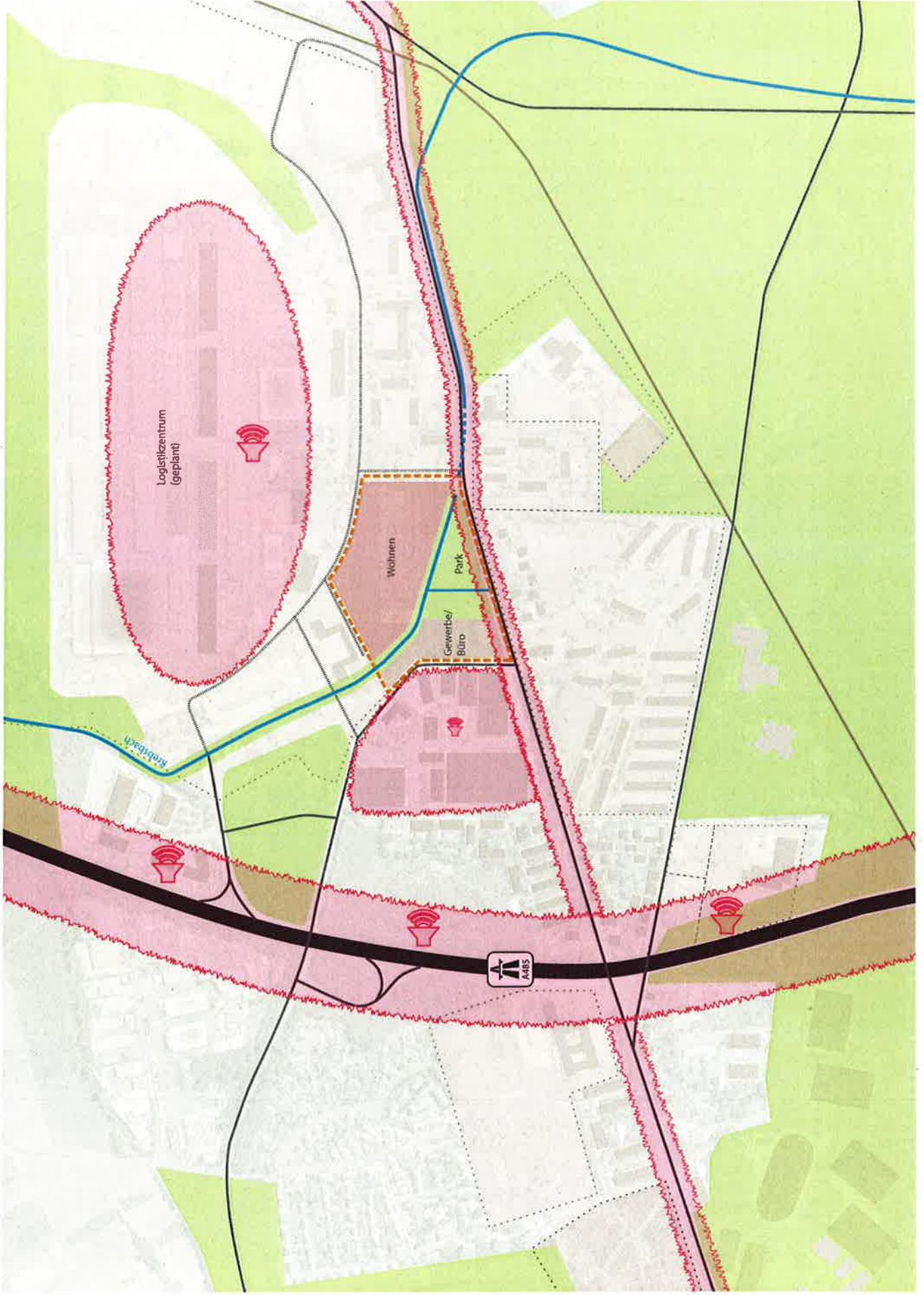
verkehrliche Anbindung Gesamtstadt



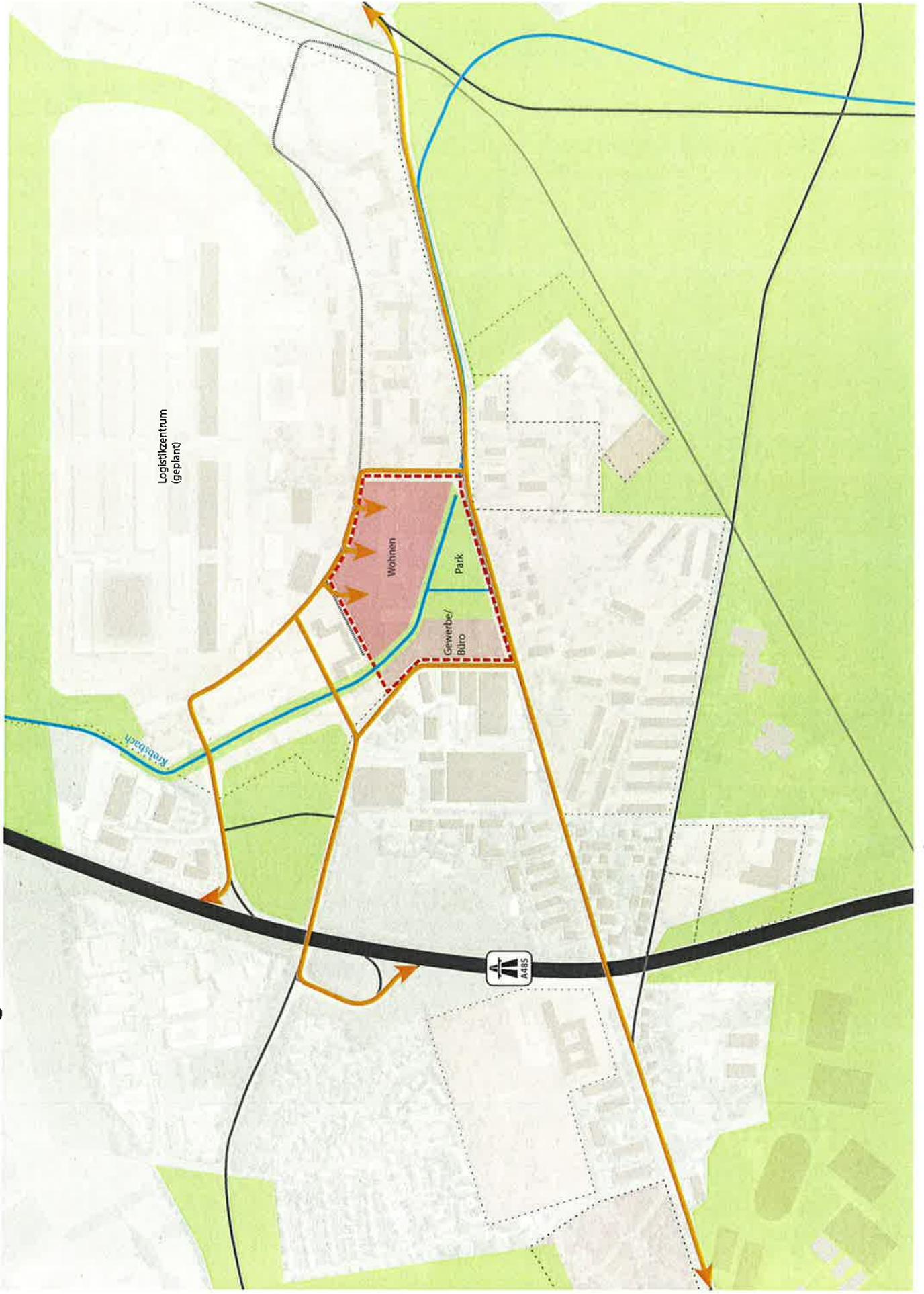
zeitliche Distanzen in Abhängigkeit vom Verkehrsmittel



Lärmmissionen



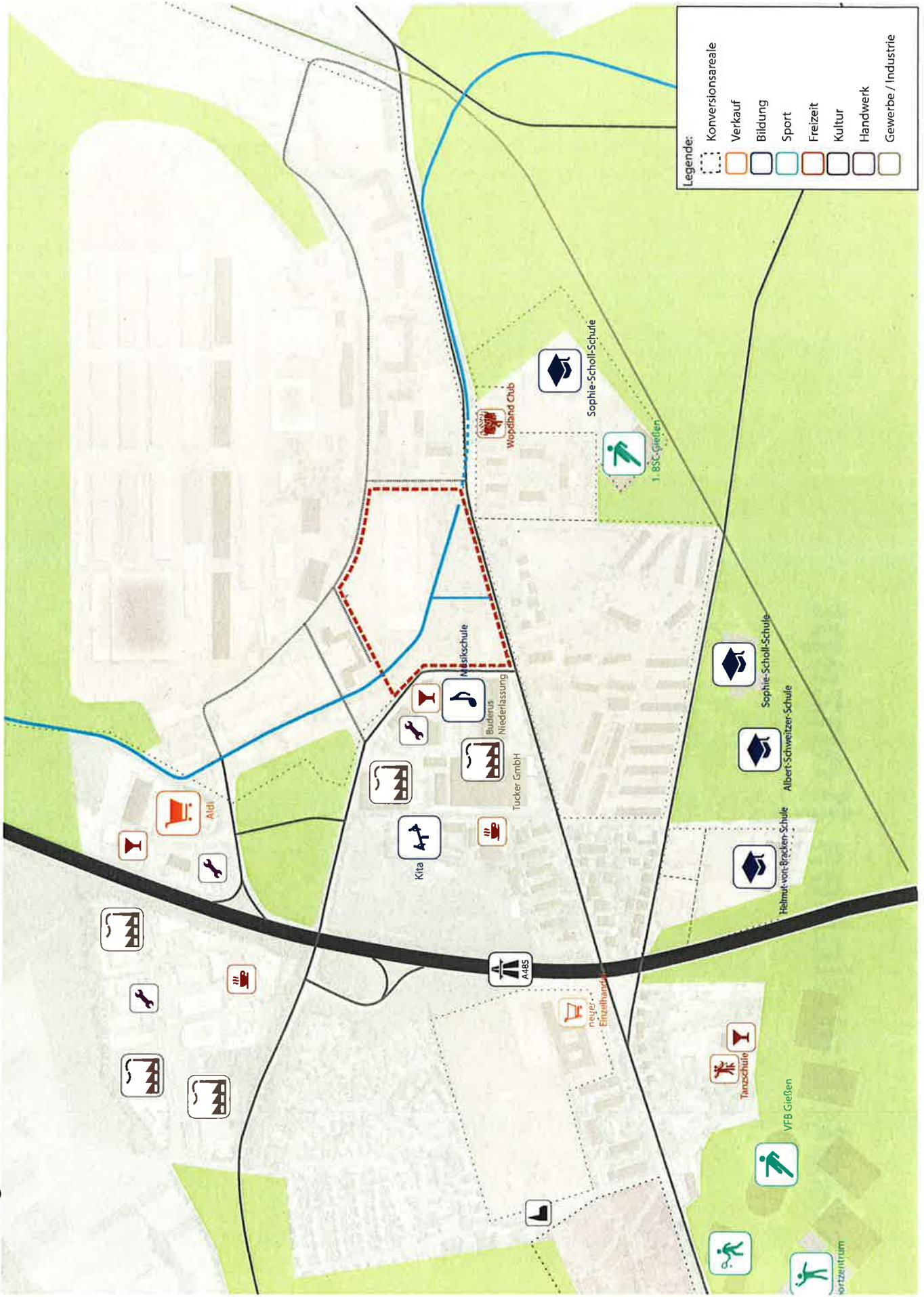
Gebietserschließung MIV



Grünraumvernetzung



Nutzungen im näheren Umfeld

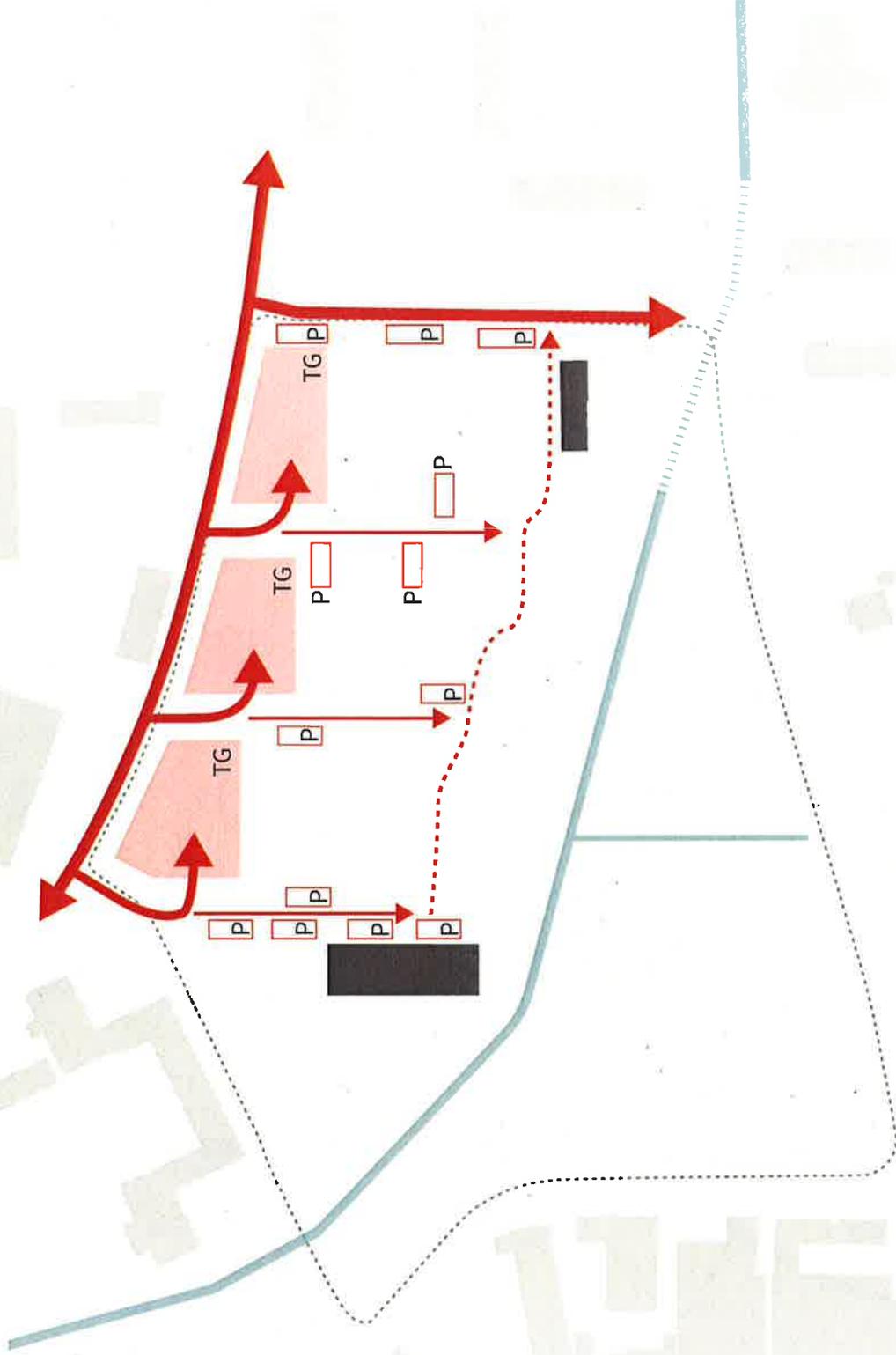


städtebauliches Konzept

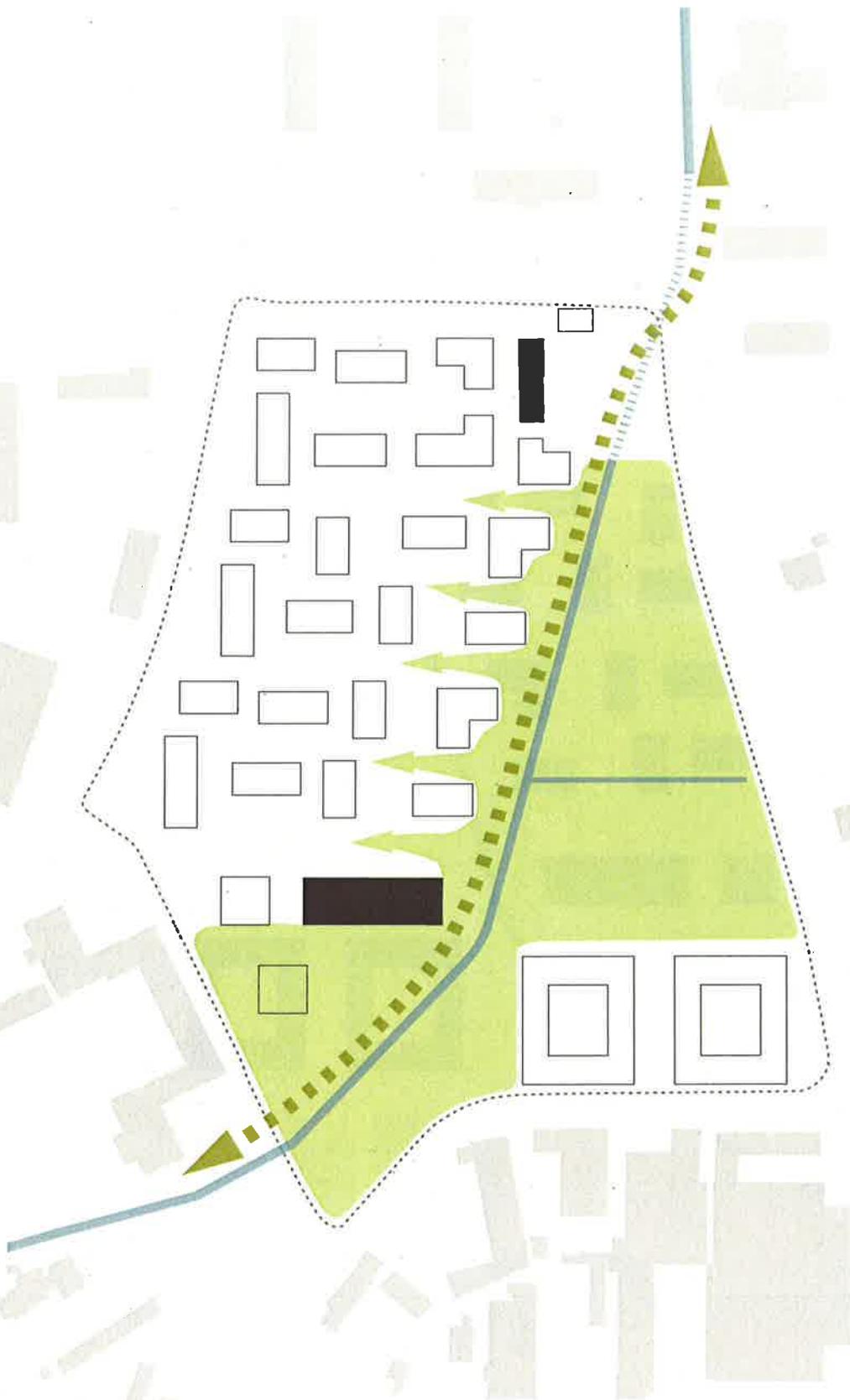
Plangebiet / Gebäudebestand



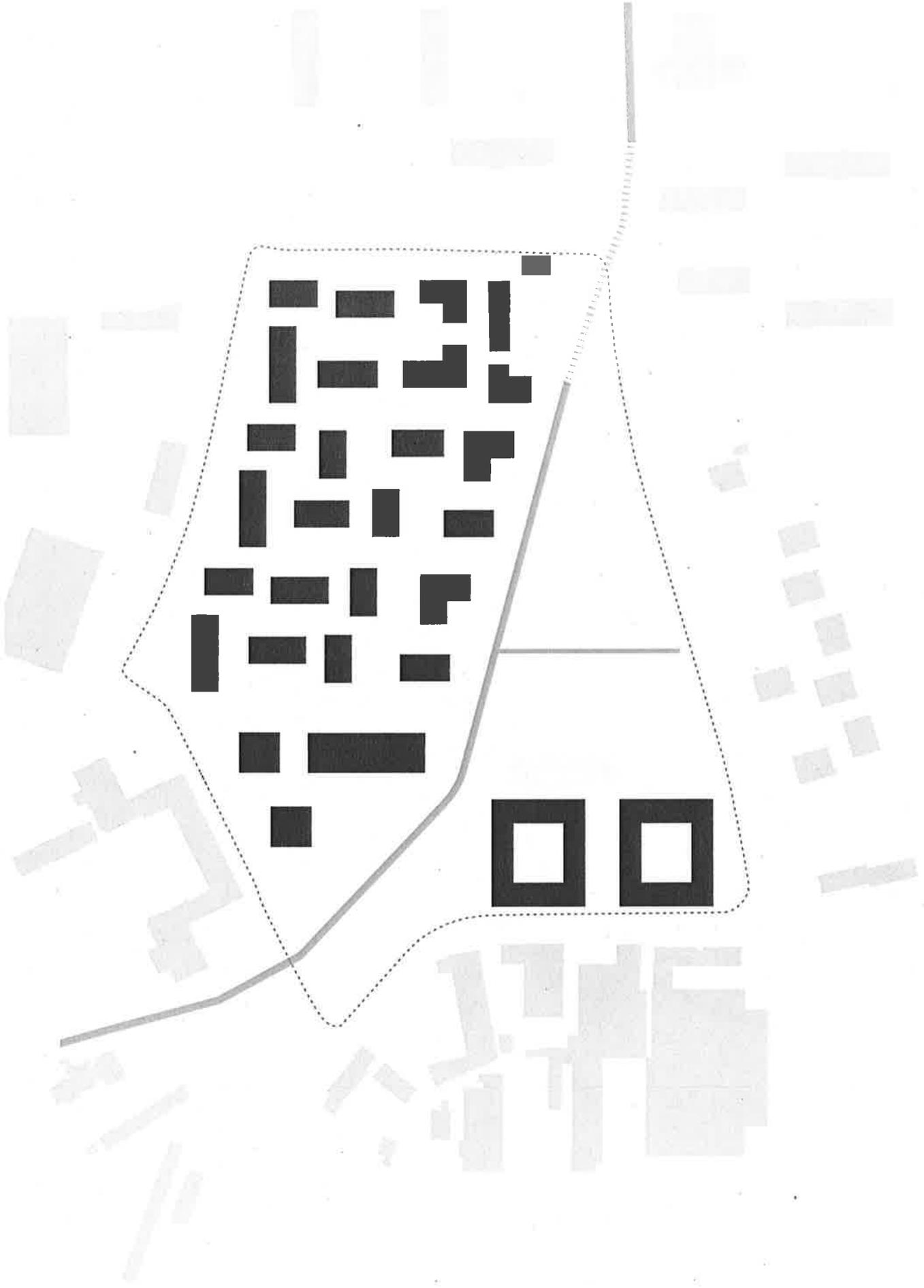
Erschließungskonzept



Anbindung Grünflächen und Naherholungsräume



Bebauungsstruktur (Vorzugsvariante)



Nutzungskonzept

- Wohnen
- Gewerbe
- Gastronomie
- Mischnutzung



Masterplan / Testentwurf

städtebauliches Konzept Vorzugsvariante

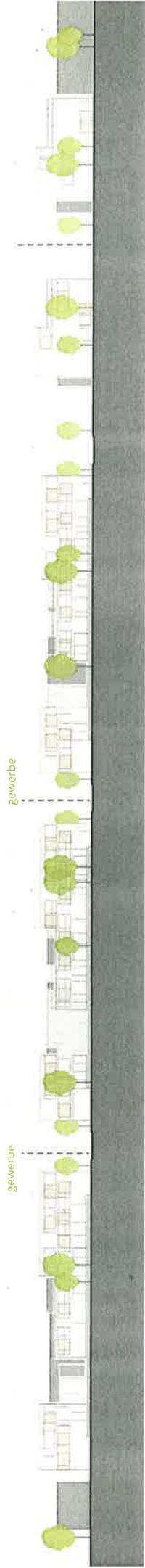


architekt
bbz architekten + stadtplaner

masterplan 1:1000

WOHNEN UND ARBEITEN AM
WASSER
Variante 01 13 104 115



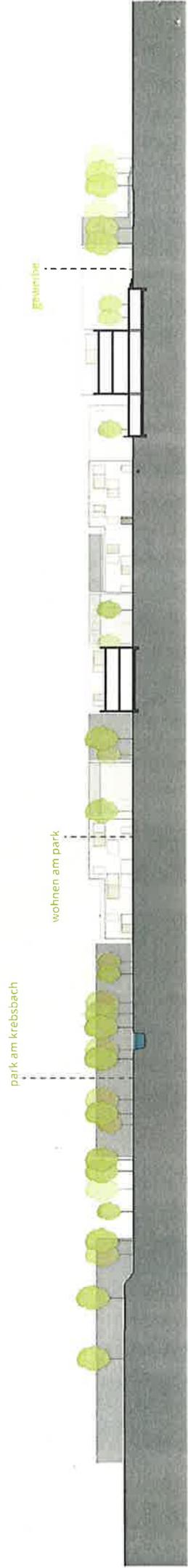


Fassadenabwicklung Nord

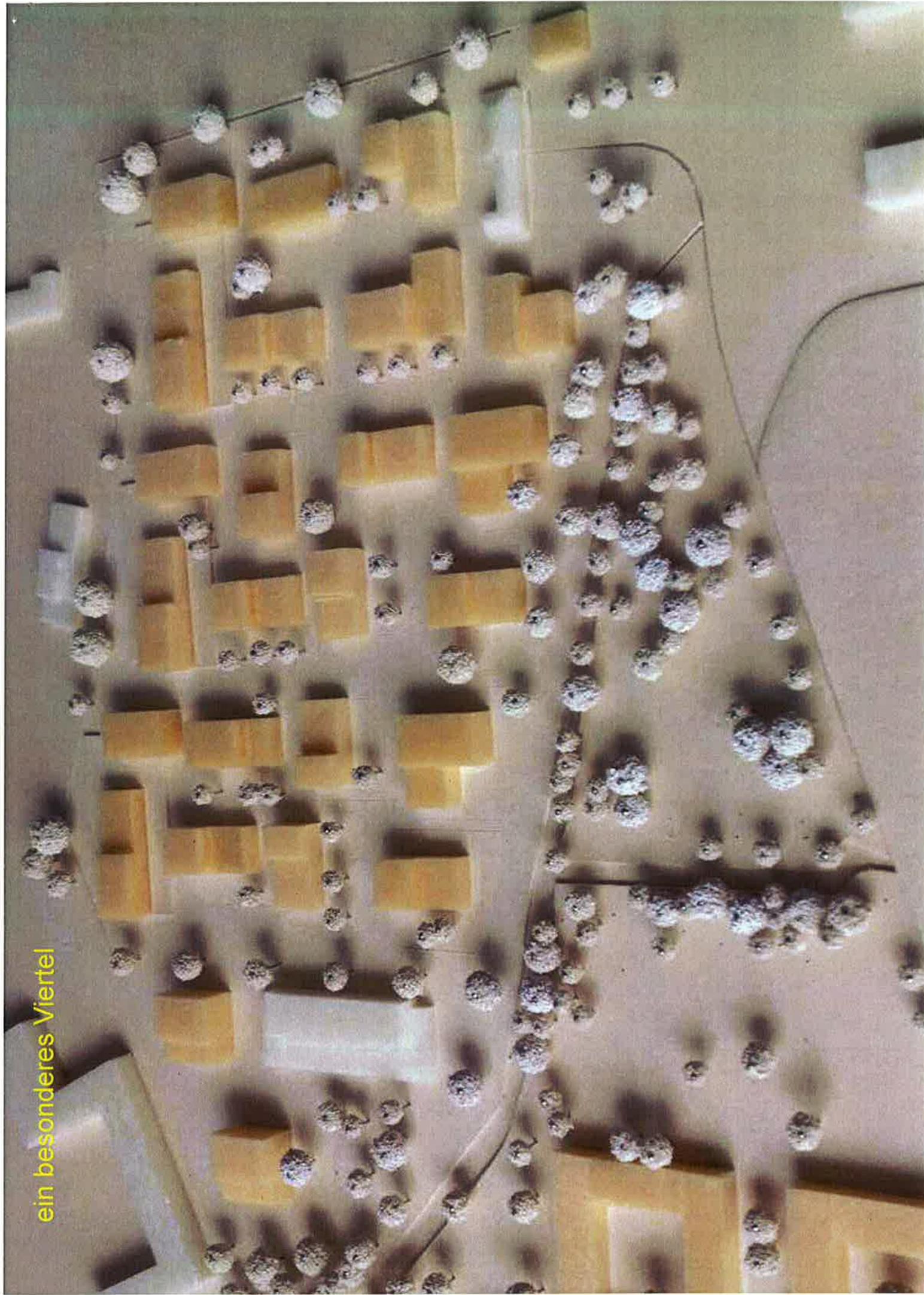


Schnittansicht Süd

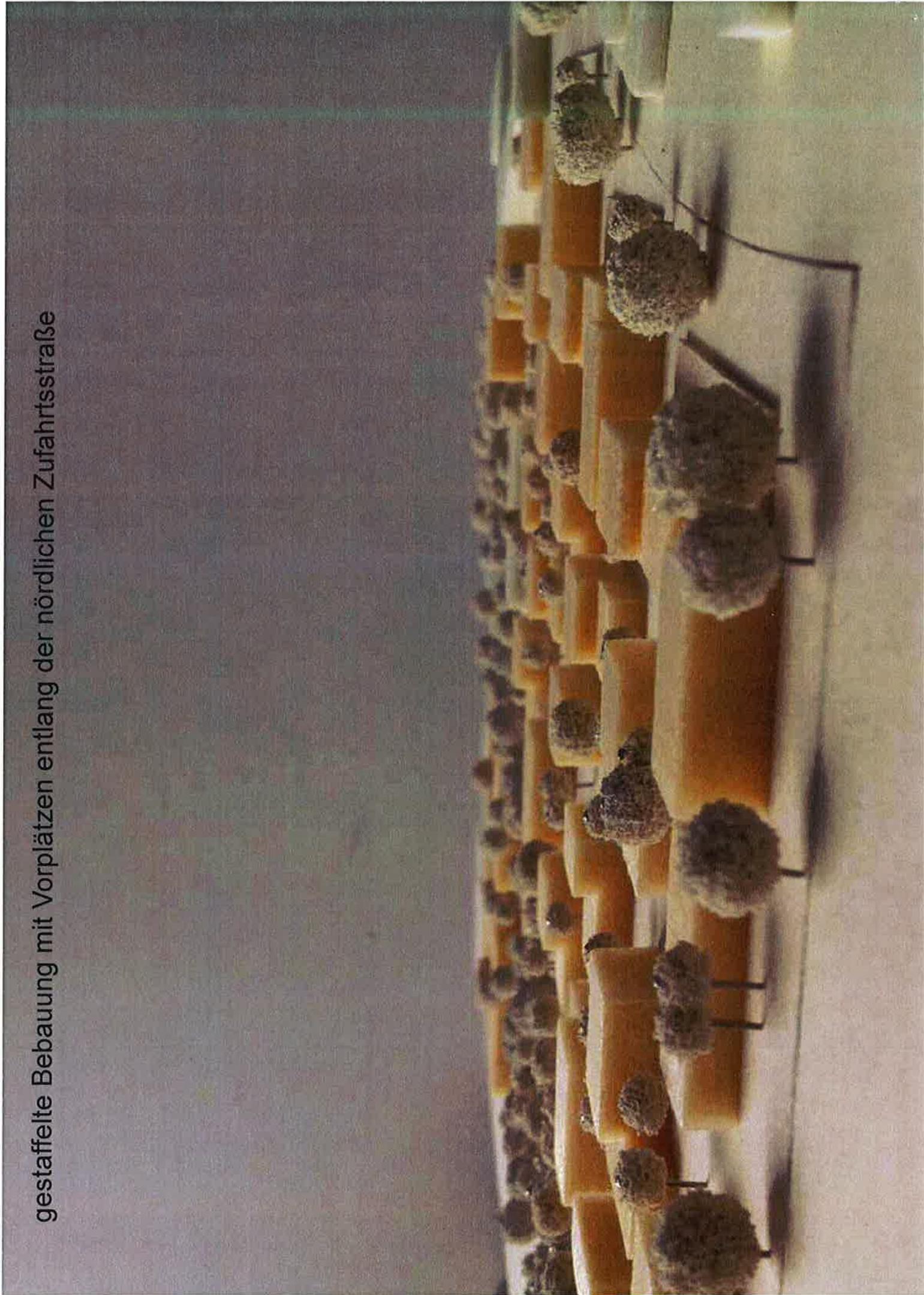
Schnitt Nord-Süd



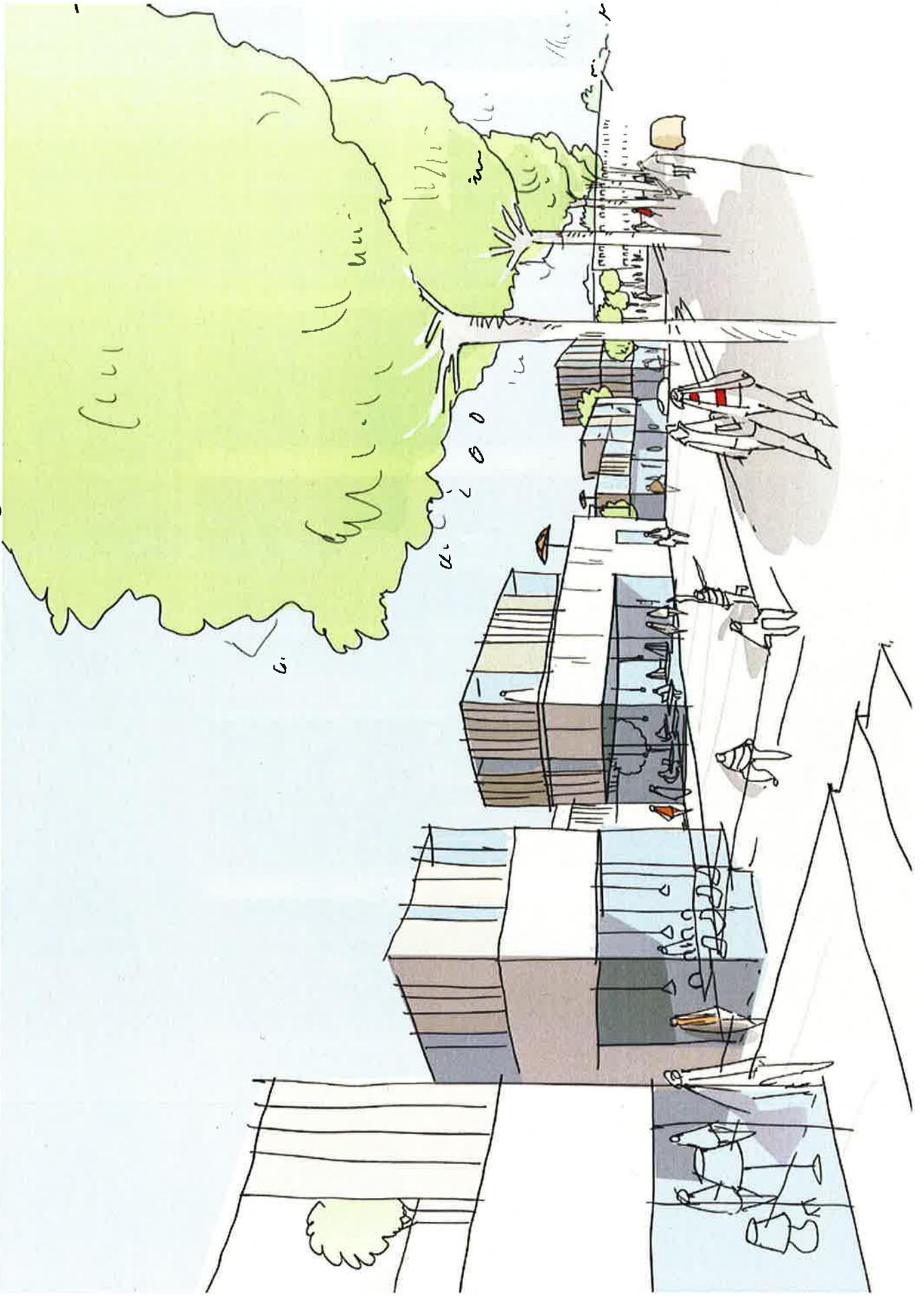
ein besonderes Viertel



gestaffelte Bebauung mit Vorplätzen entlang der nördlichen Zufahrtsstraße



nördliche Quartierskante mit gewerblichen Sockelnutzungen und Zufahrt TG



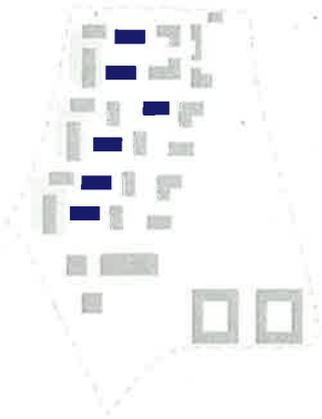
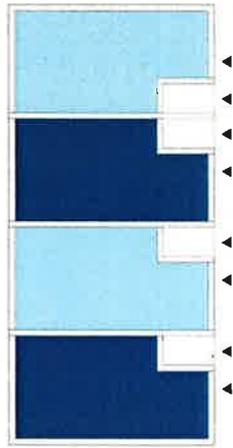
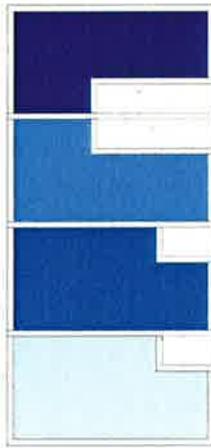
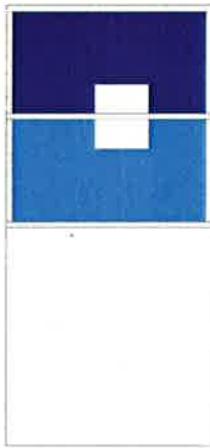
Beispiel: Hauseingänge



Boden-verbundene Wohnungen, „Stiegen-Typ“

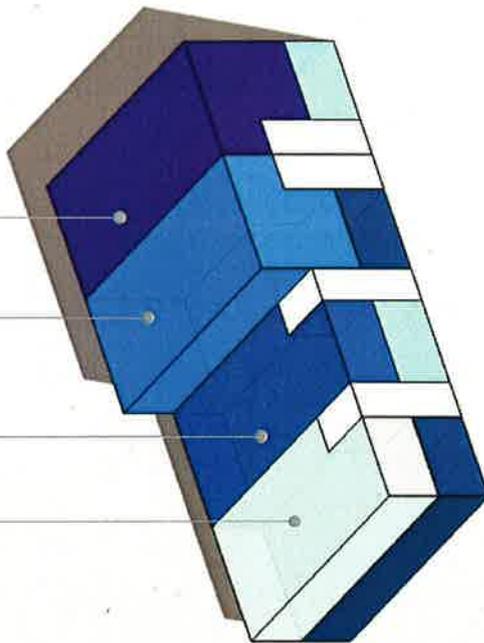
TYP B2

Ost - West - Orientierung



166 qm
Maisonettewohnung

84 qm



architekt

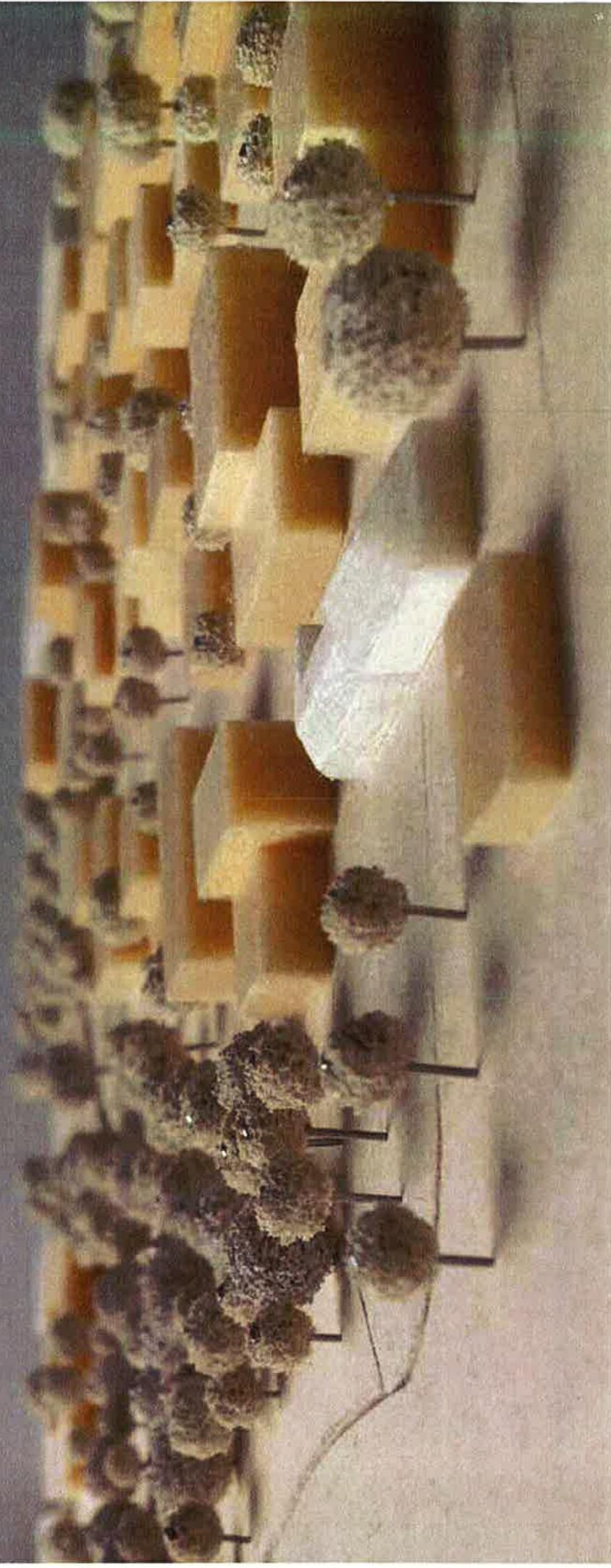
bb22 architekten + stadtplaner

projekt

WOHNEN UND ARBEITEN
AM KREBSBACH



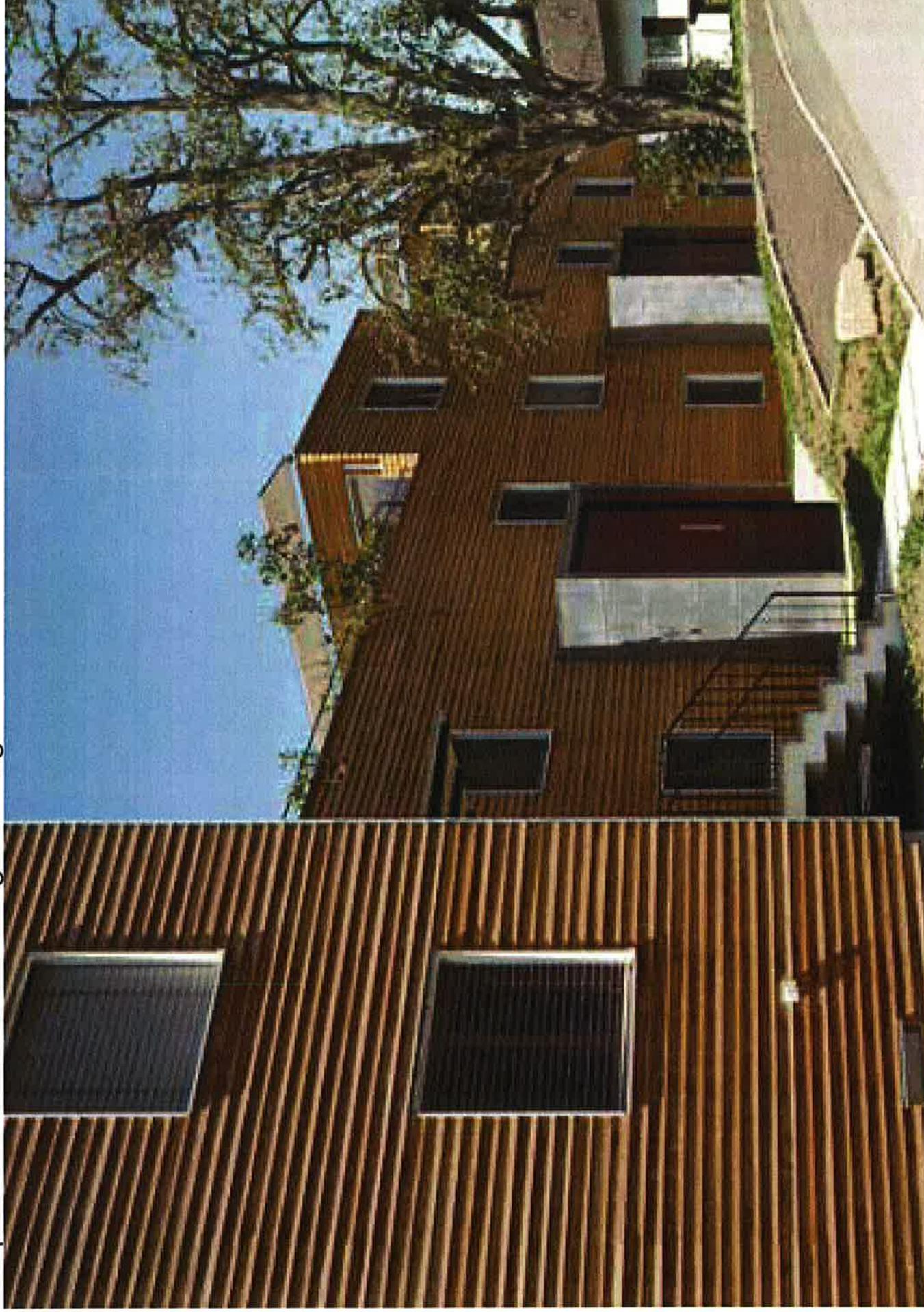
Verflechtung von Grünräumen und Bebauung entlang des Krebsbaches, Quartiersplatz



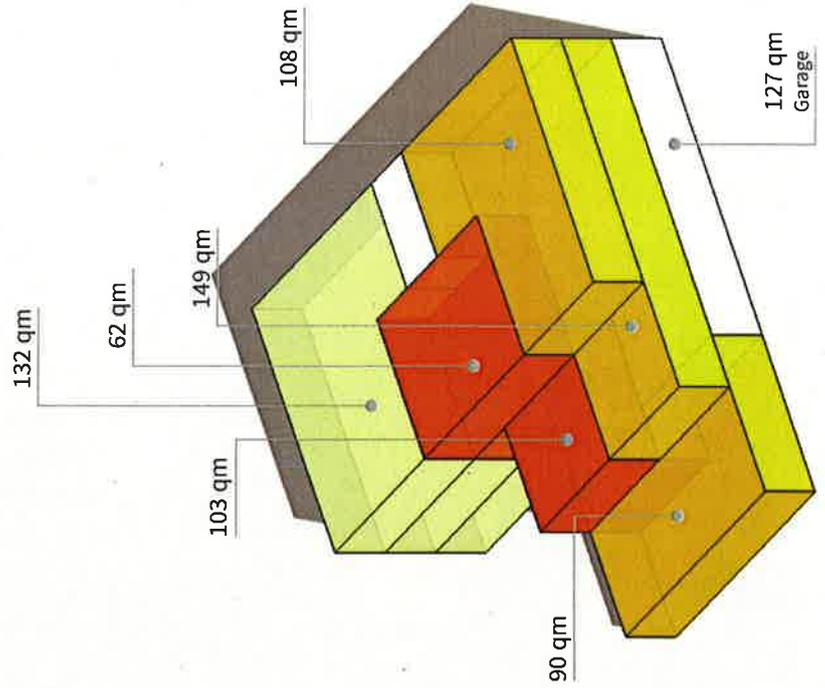
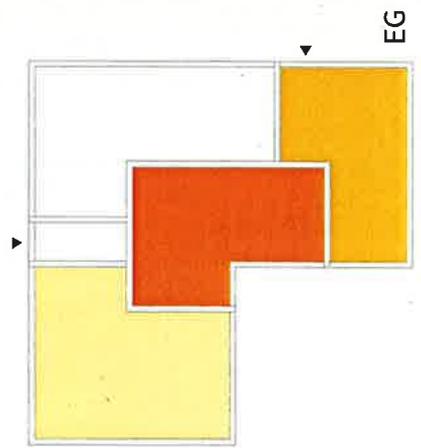
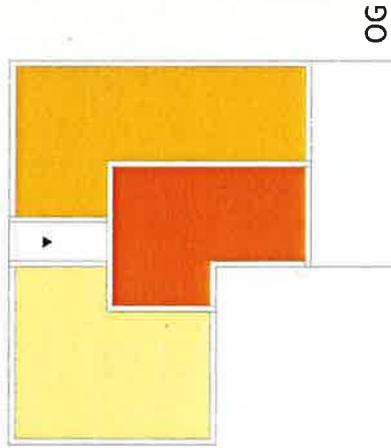
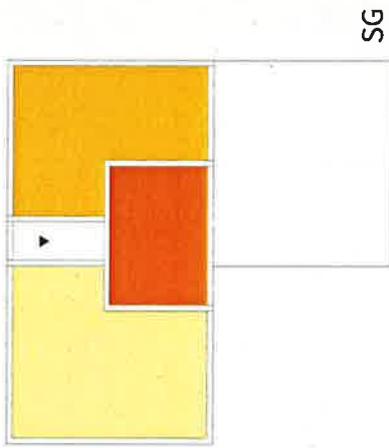
südliche Quartierskante am Krebsbach



Beispiel modulare Fassadengestaltung



Wohnen mit Landschaftsbezug, „Terrassen-Typ“



TYP C

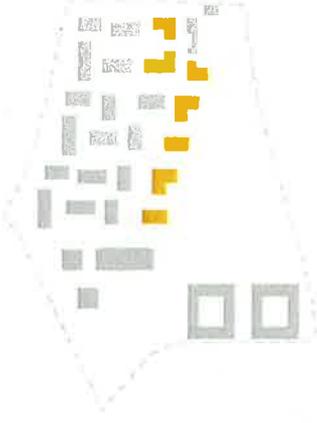
Terrassenhäuser
Orientierung nach Süden

architekt

bb22 architekten + stadtplaner

projekt

WOHNEN UND ARBEITEN
AM KREBSBACH



Beispiel innovative Wohnkonzepte, Künstlerhaus auf der Mathildenhöhe in Darmstadt



