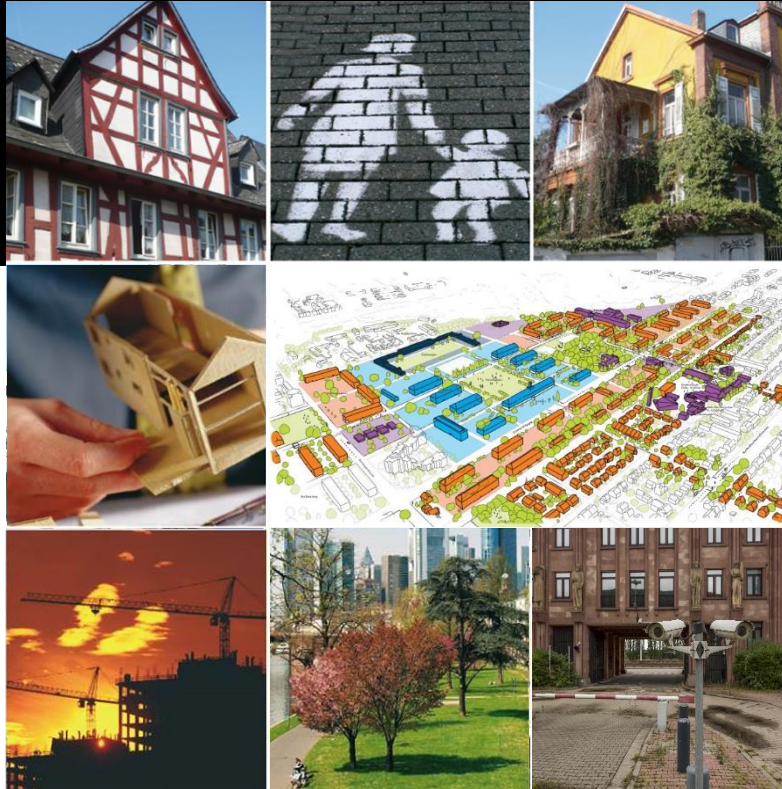


NH | ProjektStadt

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



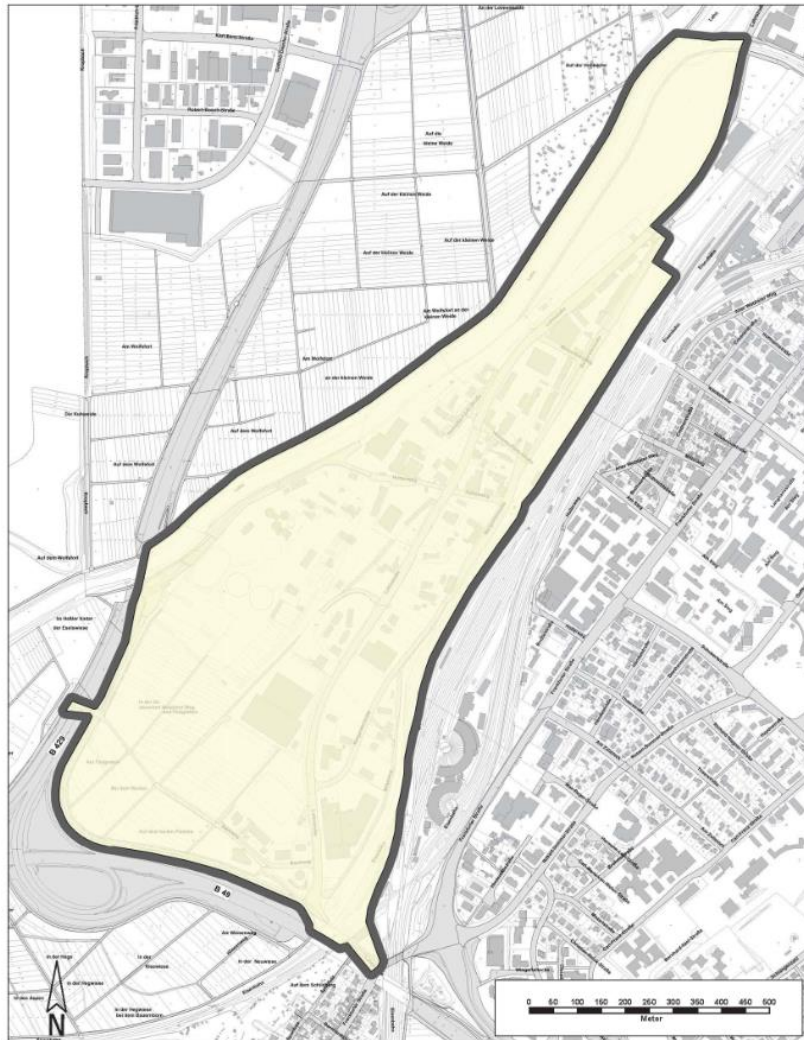
NH | ProjektStadt

Stadtentwicklung
Projektentwicklung
Consulting

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
für das Stadtumbaugebiet Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr
am 06.03.2018

ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

Stadtumbau in Hessen
 Universitätsstadt Gießen
 Stadtumbaugebiet "Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße"



Vorstellung von:

- ➔ **Gebietsabgrenzung**
- ➔ **Stadtumbauprogramm**
- ➔ **Was ist ein ISEK? – Inhalte, Ziele, Prozess**
- ➔ **Beteiligungsverfahren**
- ➔ **Stadtumbauziele**
- ➔ **Bestandsuntersuchung:** Beschreibung der Ausgangssituation
- ➔ **Analyse:** Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken
- ➔ **Maßnahmenkatalog**

ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

stadtumbau.programm

- **2016 Programmaufnahme Stadtumbau Hessen für Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße**
Programmschwerpunkte:
 - demografischer und wirtschaftlicher Wandel
 - Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
- **2017 Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs-Konzept = ISEK**
- **Sept. 2017 Abgabe Entwurf bis Ende September beim zuständigen Ministerium**
Feb. 2018 Anerkennung des ISEK durch das Ministerium
- **2018 bis voraussichtlich 2029 Umsetzungsphase (Stadtumbaumanagement)**
 - jährliche Fördermittelbeantragung für Maßnahmen aus ISEK
 → Förderbescheide des Landes
 - Verwendung der Fördermittel nach Förderrichtlinie des Landes („RiLiSE“)

ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

isek.inhalte

ISEK =

- Untersuchung des Bestandes/ Ist-Zustandes
- Aufzeigen von Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken
- Bestimmung der Entwicklungsziele für das Gebiet
- Erarbeiten von Maßnahmenvorschlägen
- Durchführung von Beteiligung
- keine Detail- bzw. Bauplanung!

ab 2018 Umsetzung der Maßnahmen
im Zeitraum von 14 Jahren



ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

Beteiligungsverfahren



ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

1. Workshop, Eigentümer, Bewohner und Nutzer am 27.06.2017

Vorstellung des
Arbeitsstandes:
Bestandsuntersuchung,
Analyse und erste
Maßnahmenvorschläge



**Einschätzung,
Zustimmung/ Kritik,
Anregungen der
TeilnehmerInnen**

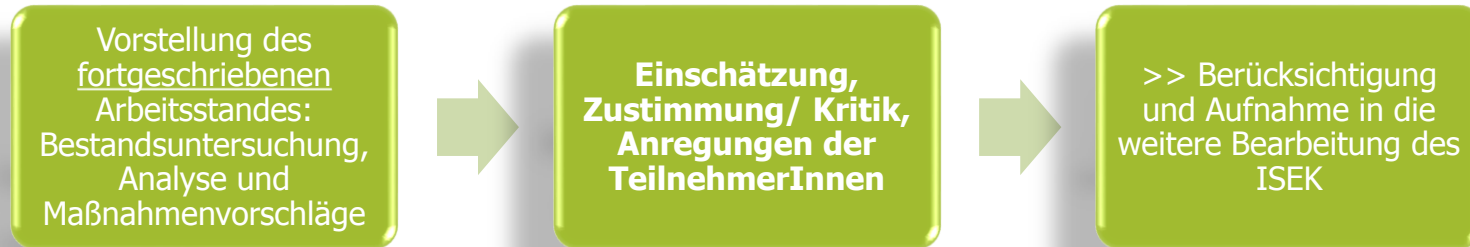


>> Berücksichtigung
und Aufnahme in die
weitere Bearbeitung des
ISEK



ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

2. Workshop, Träger öffentlicher Belange „TÖBs“ am 22.08.2017



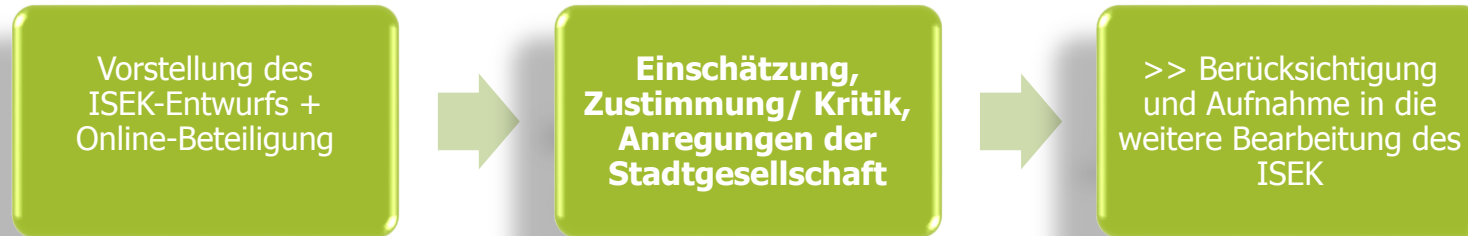
TeilnehmerInnen:

- Stadtrat Peter Neidel, Dezernat IV
- Stadt Gießen: Stadtplanungsamt, Umweltamt, Tiefbauamt, Wirtschaftsförderung, Gartenamt, Ordnungsamt/ Straßenverkehrsabteilung
- Projektgruppe Margaretenhütte e.V.
- Wohnbau Gießen GmbH
- Johanniter Luftrettung
- Landkreis Gießen, Fachdienst Abfallwirtschaft
- Mittelhessische Wasserbetriebe (MWB)
- Stadtwerke Gießen (SWG)
- Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 22
- Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 42.2
- Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.2
- Regierungspräsidium Gießen, HEAE Meisenbornweg
- eine Anwohnerin



ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

3. Bürgerinformationsveranstaltung am 12.09.2017 und Online-Beteiligung bis 11.10.2017



ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

ziele für das stadumbauegebiet

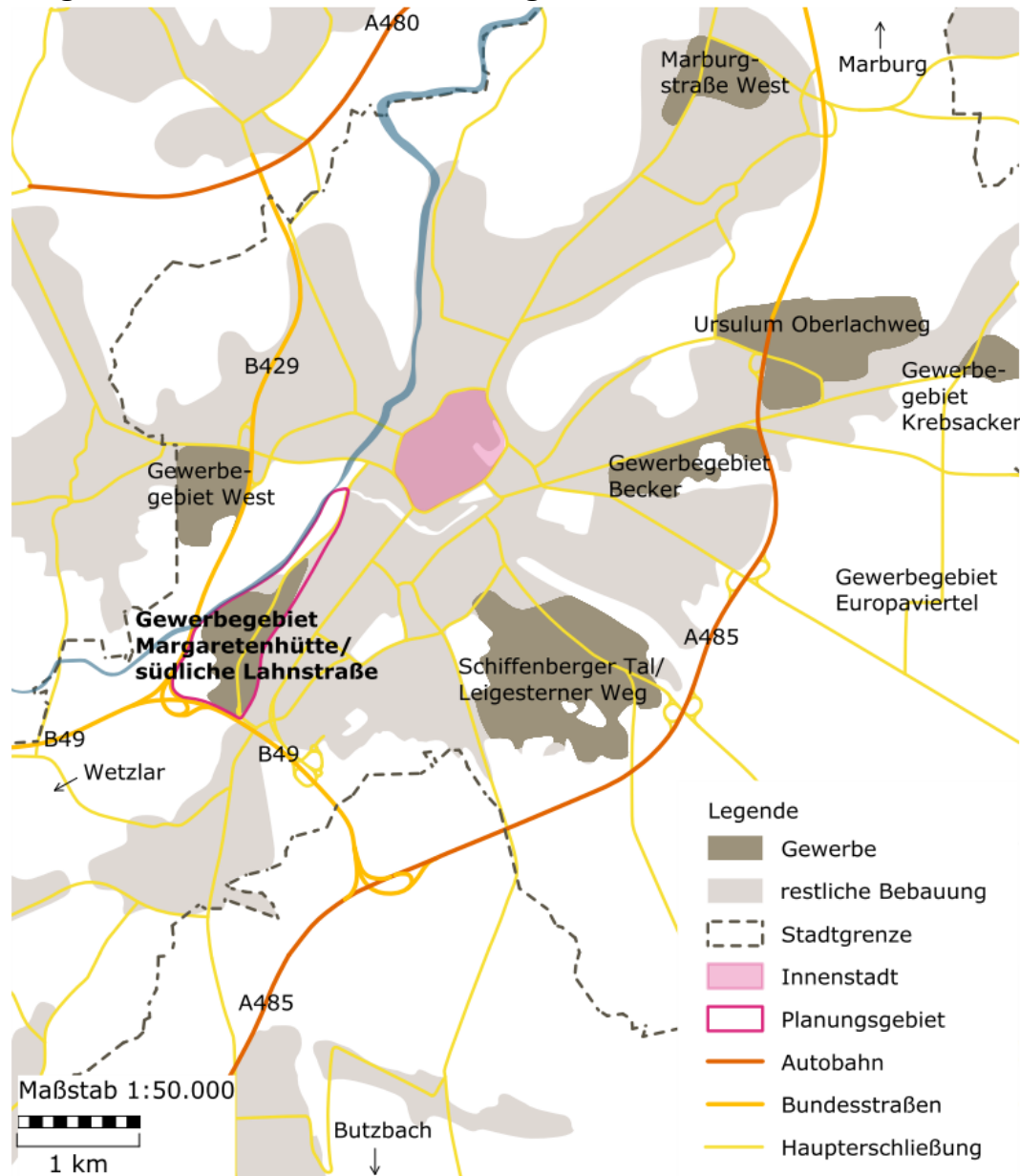
Themen / Handlungsfelder der Maßnahmen

- Wohnen und Wohnumfeld
- Erholung / Freizeit
- Umwelt, Ökologie und Stadtklima
- Verkehr, Erschließung, öffentlicher Raum
- Gewerbe

Ziele für die Entwicklung des Gebiets

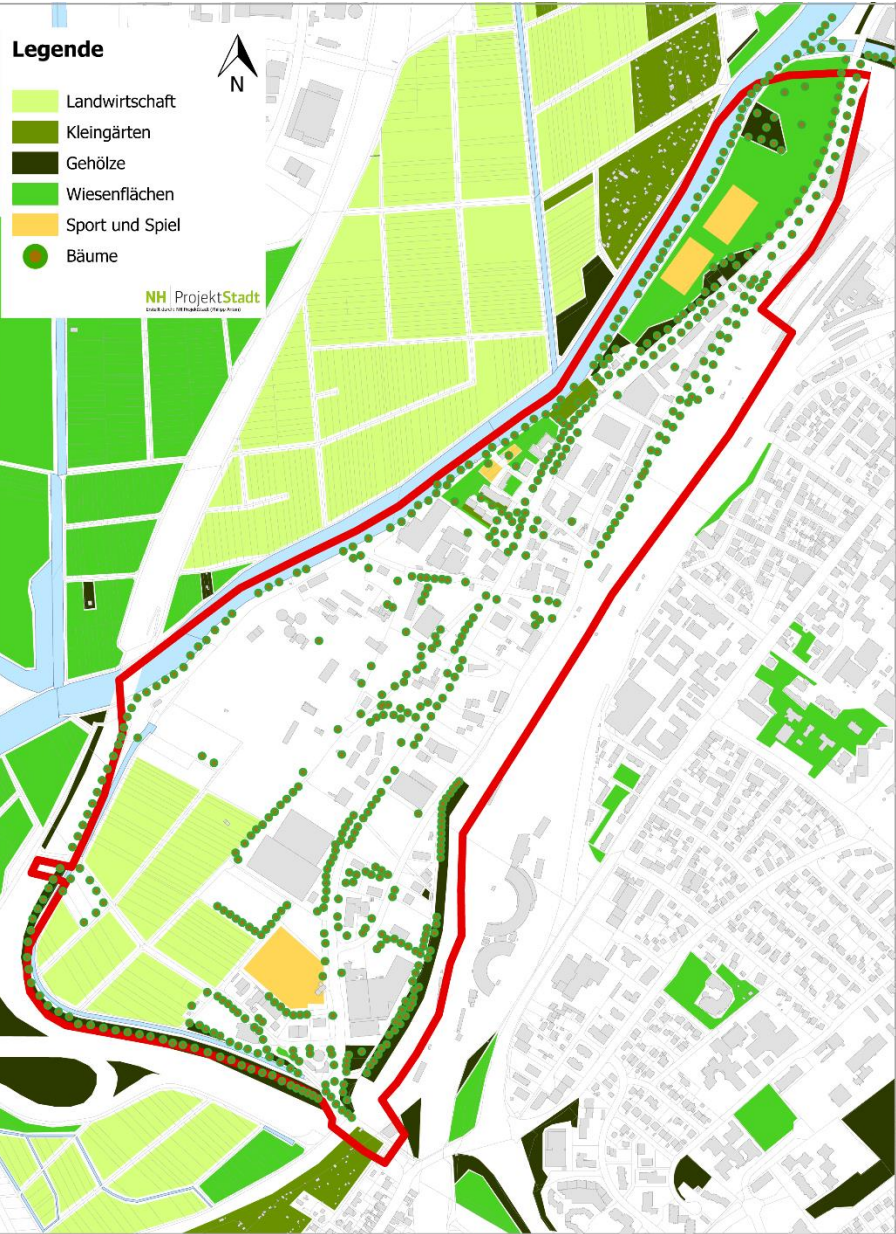
- **behutsame Entwicklung** und Stärken bisheriger Nutzungen
- Verbesserung von Problemlagen und Missständen durch
 - Abmildern bestehender Konflikte
 - Verbesserung der Anbindung des Gebiets an die Stadt
- **Stärkung** von Qualitäten
- **Imageverbesserung** und Schärfen eines Profils für das Gebiet:
 Erholung + Wohnen + Aufbereitung und Wiederverwertung, Recycling

Lage und Umfeld des Stadtumbaugebiets

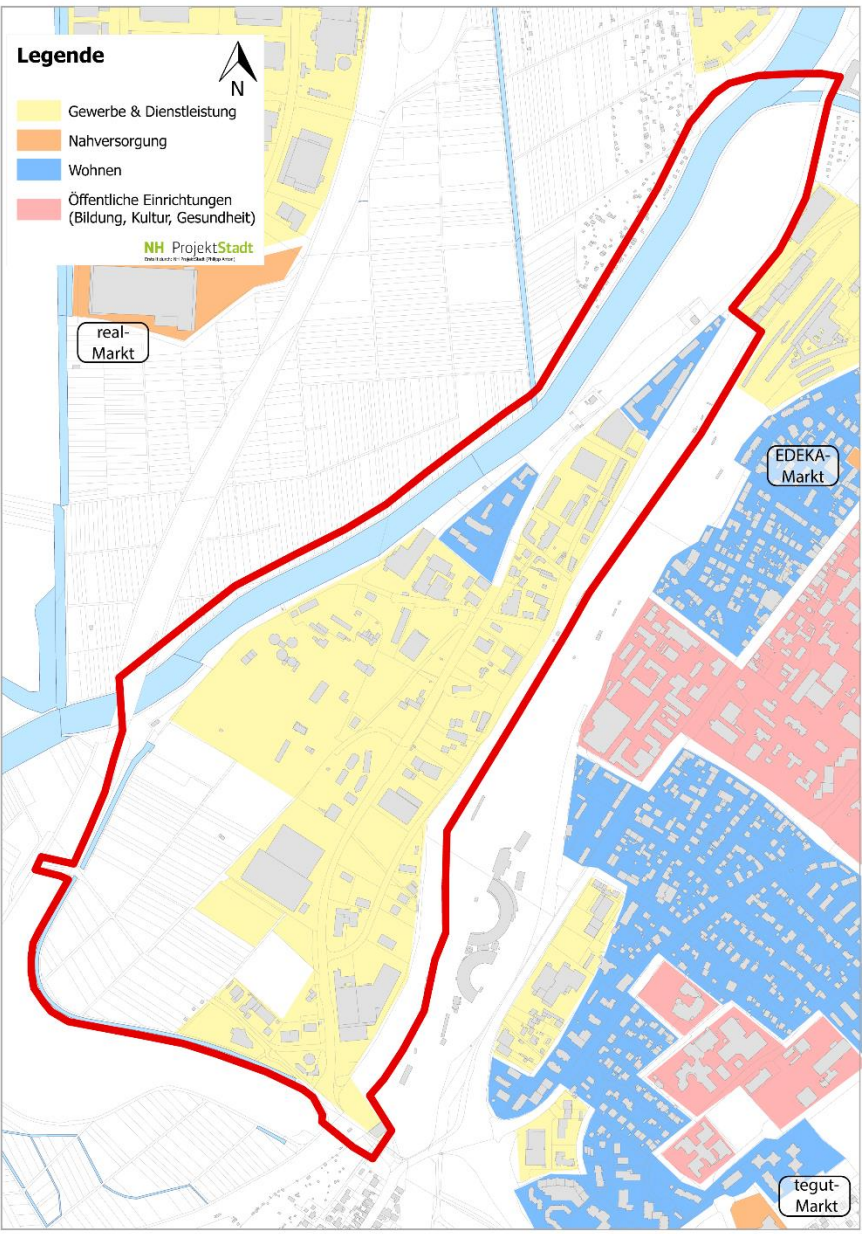


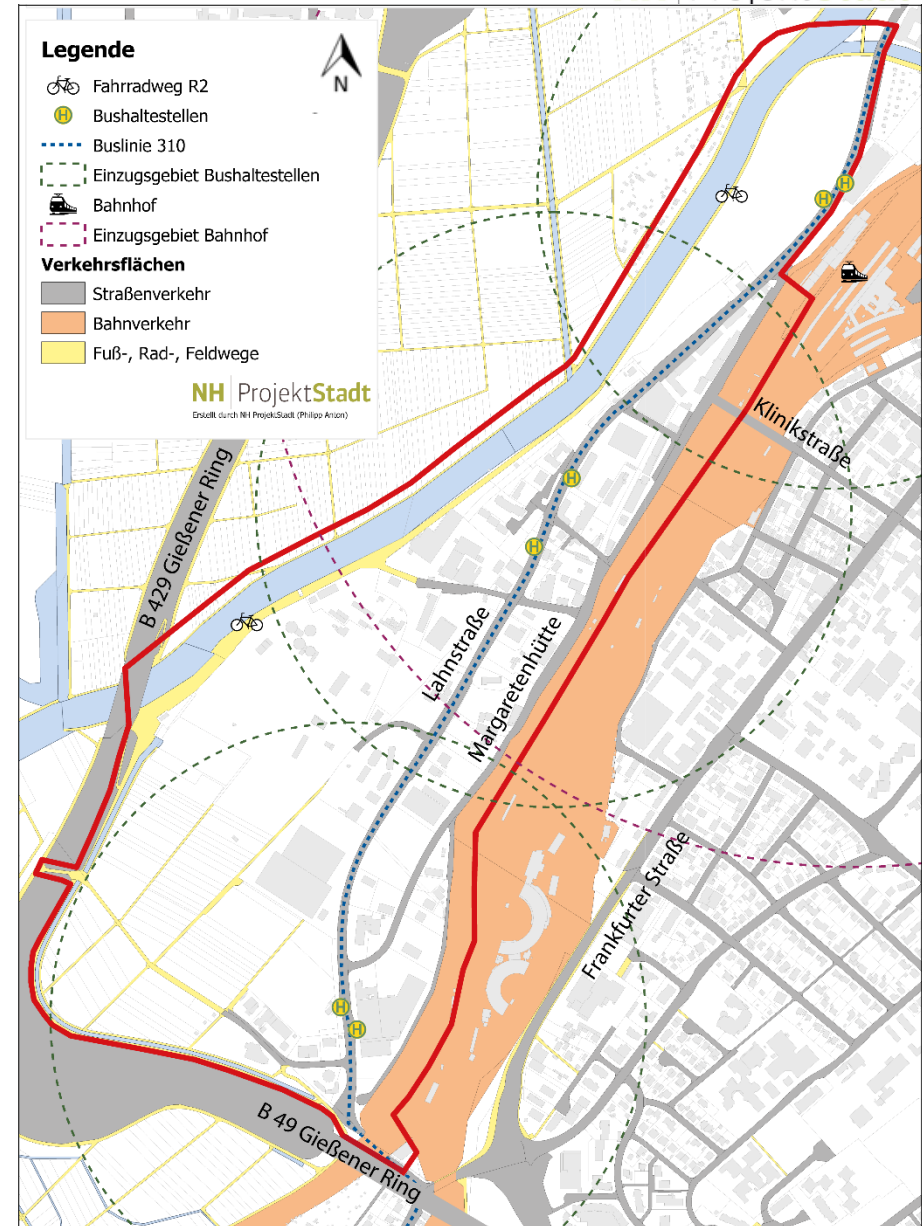
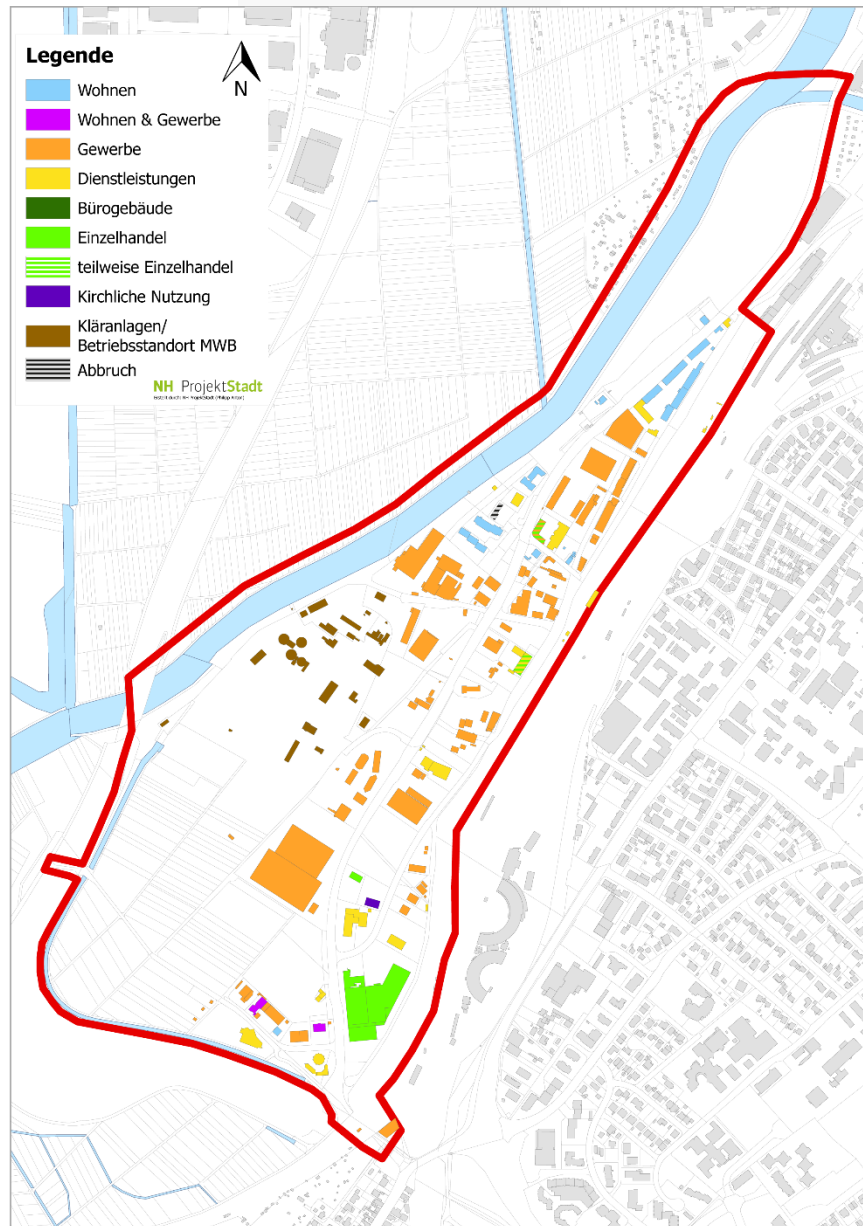
Kartendarstellung: T. Bergmann

ISEK Gießen - Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße Freiflächen



ISEK Gießen - Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße Gebietsnutzung





Stärken (Strengths)

- Lahnaue ein stadtnahes, beliebtes Naherholungsgebiet für Stadt und Gebiet
- Breites Spektrum an Freizeitnutzung (Freiflächen, Sportstätten, „Salzgrotte“)
- Landschaftliche Situation an der Lahn sehr attraktiv
- Rad- und Fußweg an der Lahn
- Entfernung von H.-Fürth-Str. zur Fußgängerzone (Selterstor) mit ca. 1,5 km sehr gering, fußläufig in ca. 20 min erreichbar.
- Kurze Wege zum Bahnhof (fußläufig ca. 1 km, 15 min)
- „Wohnen an der Lahn“ (H.-Fürth-Str.)
- Optimale Verkehrsanbindung an Autobahnnetz, für Anwohner, Gewerbe und Besucher (u.a. nach Beseitigung Engstelle BU)
- Gewachsene Sozialstrukturen, vielfältige Aktivitäten
- Aufwertung Bahnhofsumfeld, Neubebauung Güterbahnhofsbereich/Lahnwiesen sehr positive Ausstrahlung auf SU-Gebiet
- Leistungsfähige und innovative Unternehmen

Schwächen (Weaknesses)

- Nutzungsweisen und Nutzergruppen stören sich gegenseitig
- Nutzungskonflikte: Gewerbe/Luftrettungszentrum/Kläranlage/Freizeit/Wohnen
- Fehlende bauliche und strukturelle Integration der HEAE
- Engstelle im Süden durch westliche und östliche Bahnunterführung für MIV/ÖPNV und Fußgänger/Radfahrer
- Provisorium der Fußgänger- und Radbrücke über die Wieseck
- ungenügender Ausbauzustand der Straßen/Straßenraumgestaltung, z.T. fehlende Fußwege, veraltete Beleuchtung, Fußgängerschutz, Barrierefreiheit, Straßenbegleitgrün, fehlende Trennung der Verkehrsarten
- Eklatanter Mangel an Außengestaltung der Grundstücke (Gewerbe, HEAE)
- keine (aktive) Profilierung des Gebiets durch Gewerbetreibende/Nutzer
- Imageproblem durch Recycling-Standorte, Kläranlage, Luftrettung
- Hochwassergebiet

SWOT

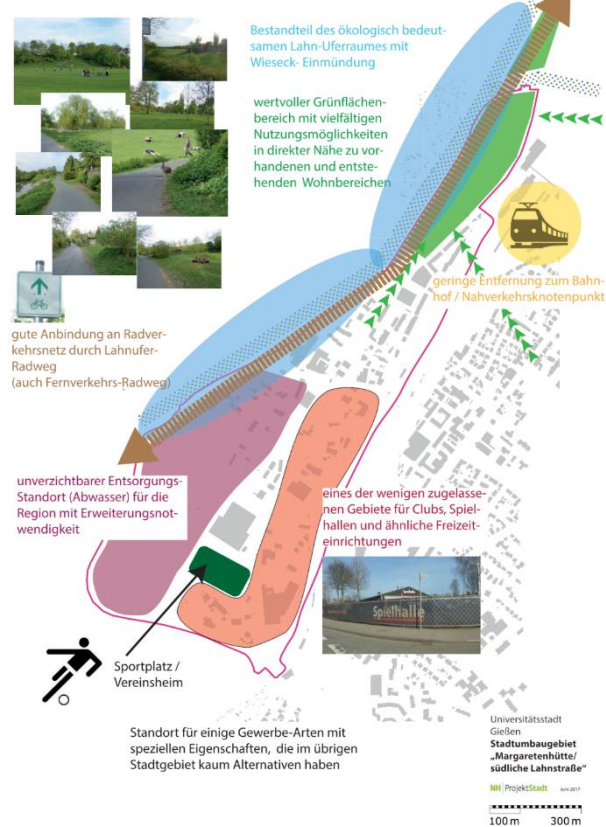
Chancen (Opportunities)

- Durch Beseitigung Engstelle im Süden Verkehrsentslastung im Gebiet (u.a. Frankfurter Str. - Klinikstr.)
- Bedarfsgerechte funktionale Verbesserung des Lahnufers führt zur Attraktivierung des SU-Gebiets und der Gesamtstadt
- Wohnqualität für die AnwohnerInnen wird verbessert
- Freizeitangebot wird verbessert, das Naherholungsgebiet wird attraktiviert
- Erneuerbare Energien im Gebiet durch Kläranlage, SWG für Gewerbe, Wohnen
- Durch Profilierung des Gebiets Wahrnehmung und Anbindung an die Stadt
- Fernbusbahnhof bringt Wahrnehmung ins Gebiet
- Synergien Fernbusbahnhof + Lahnaue als Naherholungsgebiet

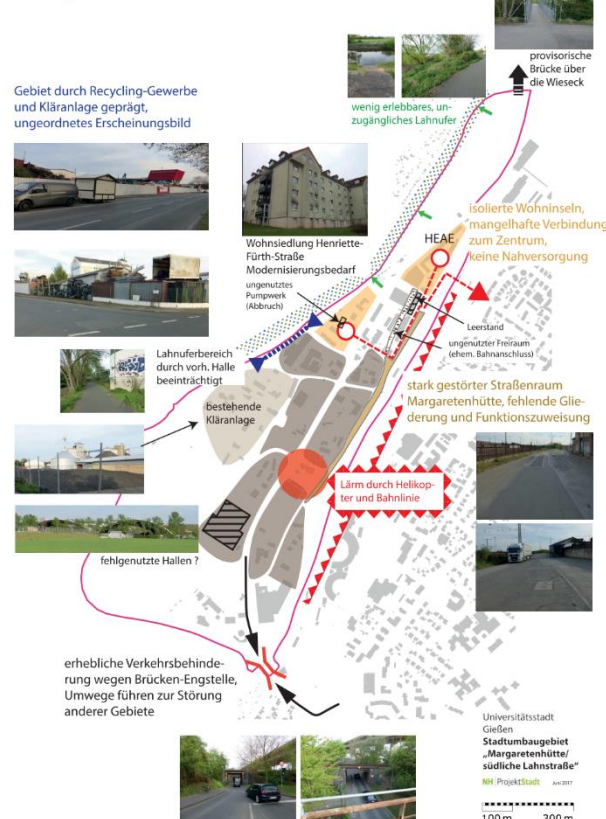
Risiken (Threats)

- Wenn nichts unternommen wird, dauern Probleme und Provisorien an
- Wenn Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung im Rahmen des SU-Prozesses nicht umgesetzt werden, droht eine Verstetigung/Verschärfung der Nutzungskonflikte
- Erholungssuchende weichen ggfls. an andere Standorte aus
- Fernbus-Reisende assoziieren Gießen mit seiner „vergessene Ecke“
- Zunahme des Verkehrs durch Beseitigung der Engstelle „Bahnunterführungen“ im Süden (ist auch Chance = Entlastung Frankfurter Str. - Klinikstr.)
- Zunahme des Verkehrsaufkommens durch LKW, Fernbusbahnhof
- Konflikte zwischen den Verkehrsarten bei BÜ können zu Unfällen führen
- Image der Stadt wird negativ beeinflusst

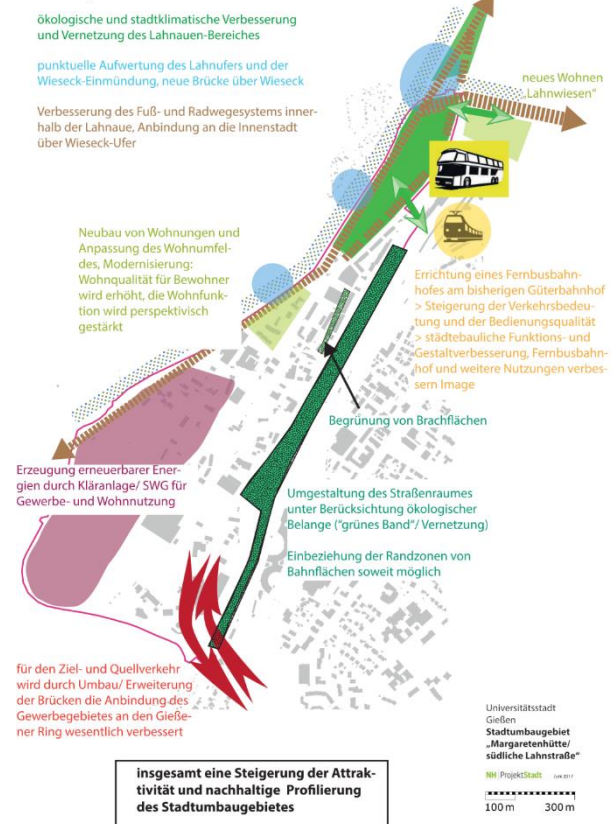
Analyse: Stärken/ Bindungen



Analyse: Schwächen



Analyse: Chancen



was wird gefördert?

Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung



**Richtlinien des Landes Hessen
zur Förderung der Nachhaltigen
Stadtentwicklung – RiLiSE**
01. Juli 2008



was wird gefördert?

Stadt erhält Fördermittel, gibt Mittel z.T. an Dritte weiter

II. Besondere Zuwendungsbestimmungen

9. Zuwendungsfähige Fördergegenstände

- 9.1 Vorbereitung der Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung
- 9.2 Steuerung
- 9.3 Öffentlichkeitsarbeit
- 9.4 Grunderwerb
- 9.5 Ordnungsmaßnahmen
 - 9.5.1 Bodenordnung
 - 9.5.2 Freilegung von Grundstücken
 - 9.5.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben
 - 9.5.4 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
- 9.6 Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
- 9.7 Gestaltung von Freiflächen
- 9.8 Neubau von Gebäuden
- 9.9 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- 9.10 Zwischennutzung
- 9.11 Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- 9.12 Vergütung für Beauftragte
- 9.12 Rechtsstreitkosten

10. Fördervoraussetzungen für Gemeinbedarfseinrichtungen

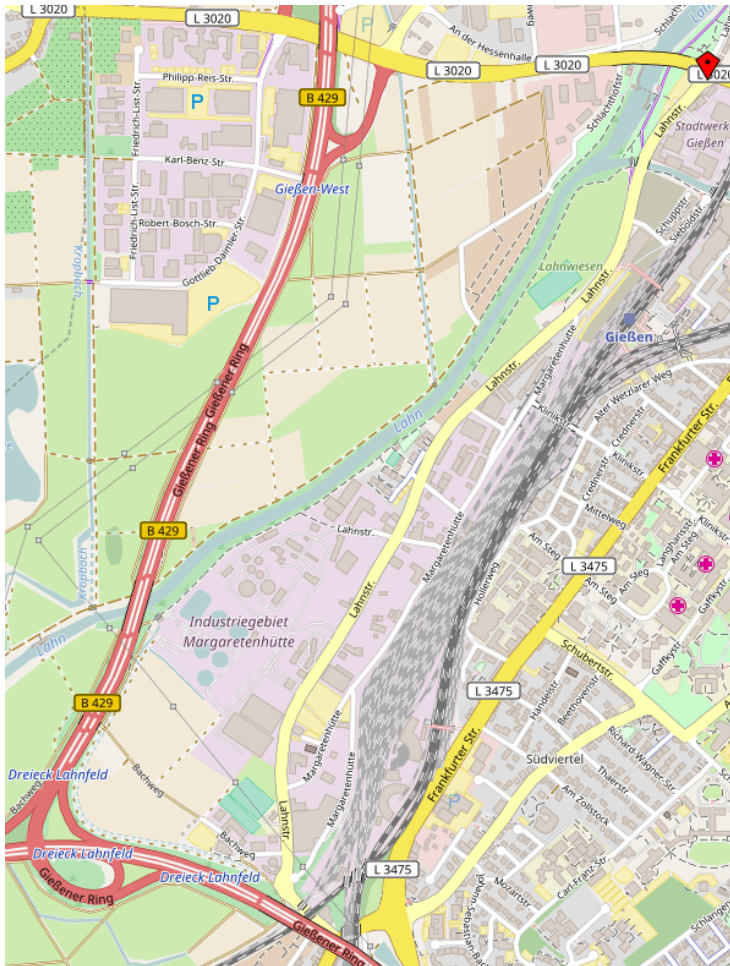
11. Zweckbindungsfristen

12. Nichtinvestive Maßnahmen

ISEK Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße

Maßnahmenkatalog für das Gebiet

Maßnahmen



Quelle: openstreetmap.de

Priorität (zeitlich und Bedeutung)



erste = innerhalb der ersten 3 Jahre



zweite = 4 – 8 Jahre



dritte = 9 – 14 Jahre, bzw.
 unbestimmt

Anregungen im Beteiligungsprozess

- Stakeholderinterviews
- Workshop I
- Workshop II
- Bürgerinformationsveranstaltung

Verkehrliche Verbesserung Neubau und Erweiterung Bahnunterführungen

Beschreibung Maßnahme: Worum geht es?

- Beseitigung der Engstelle für LKW und Busse (Höhe und Breite)
 - Verbesserung der Fuß- und Radwegesituation an dieser Stelle
 - ungehinderter Zugang zum Gebiet, ohne Ampel
 - Entlastung der Route über die Klinikbrücke
-
- **östliche Bahnunterführung** („Kleinlindener“), 1. Schritt
 - **westliche Bahnunterführung** (zur Lahnstraße), 2. Schritt



Abhängigkeit/Verzahnung und Priorität

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- Maßnahme hat für Gewerbetreibende höchste Priorität,
- Maßnahme muss den bestehenden Konflikt zwischen den Verkehrsarten lösen
- bisherige Situation „Nadelöhr“ Problem für alle Verkehrsarten, u.a. Rückstau vor Ampel (beide Richtungen)
- durch Maßnahme erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet (vor allem durch Fernbusbahnhof) + zu schnelles Befahren der Lahnstraße -> Geschwindigkeitsreduzierung in der Lahnstraße notwendig



Verkehrliche Verbesserung Margaretenhütte Mitte



Beschreibung Maßnahme: Worum geht es?

- komplette Neuordnung und Neubau Straßenraum für Verkehrsarten
- Entfernung alte Gleisanlagen
- Anpassung des Straßenraums
- Neuanlage von Fußwegen (barrierefrei + Fußgängerschutz)
- Neuordnung bzw. Neubau von Stellplätzen für PKW und LKW an geeigneten Stellen, nach Ergebnis weiterer Beteiligung im Rahmen der Detailplanung
- Ergänzung von Straßenbegleitgrün, ökologischer Umbau, Entsiegelung, Begrünung
- Ausweitung als Grünkorridor für kleinklimatische und stadtoökologische Verbesserungen, Nord-Süd-Richtung
- Verbesserung Straßenbeleuchtung

Abhängigkeit/Verzahnung und Priorität

Verkehrliche Verbesserung Margaretenhütte Nord

Verkehrliche Verbesserung Lahnstraße/H.-Fürth-Str./Hüttenweg/ Meisenbornweg

als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- absolute Notwendigkeit der Neuordnung des Straßenraums von allen Seiten bestätigt
- Verbesserung der wichtigen Stadtanbindung, vor allem für Bewohner des Gebiets (auch HEAE) angemahnt, u.a. Kindertagesstätte
- Ausbau/Veränderung Margaretenhütte **Nord** erst **nach** Herstellung uneingeschränkter Zufahrtsmöglichkeit in das Gebiet vom Norden und Süden
- Anregung der Verlagerung Hauptverkehr auf Margaretenhütte (Anmerkung: wurde geprüft und verworfen wegen diverser Zielkonflikte)



Verkehrliche Verbesserung Henriette-Fürth-Straße/ Hüttenweg/Meisenbornweg



Beschreibung Maßnahme: Worum geht es?

- Ergänzung/Neuanlage von Fußwegen
- Neuordnung Stellplätze PKW und LKW
- Ergänzung von Straßenbegleitgrün, ökologischer Umbau, Entsiegelung, Begrünung
- Ausweitung als Grünkorridor für kleinklimatische und stadtoökologische Verbesserungen, West-Ost-Richtung
- Verbesserung Straßenbeleuchtung

Abhängigkeit/Verzahnung und Priorität

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
Wohnumfeldverbesserung H.-Fürth-Str.



als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- fehlende (barrierefreie) Fußwegeanbindung in die Stadt vor allem für HEAE-Bewohner angemahnt; es gibt nur eine Treppe zur Margaretenhütte = ungeeignet z.B. für Eltern mit Kinderwagen
- Einigkeit über Verbesserungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten

als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- angemahnt wird eine Verbesserung der wichtigen Stadtanbindung, vor allem für Bewohner des Gebiets, u.a. Kindertagesstätte

(konkrete Maßnahme der Fortführung des Fußweges durch Abbruch Gebäude H.-Fürth-Str. 3 wurde nicht behandelt, da Vorhaben/Bereitschaft des privaten Grundstückseigentümers zu den Beteiligungsterminen noch nicht bekannt war)

als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- grundsätzliche Verbesserung der Fußwege und Verkehrswegeausstattung angemahnt

Abbruchmaßnahmen

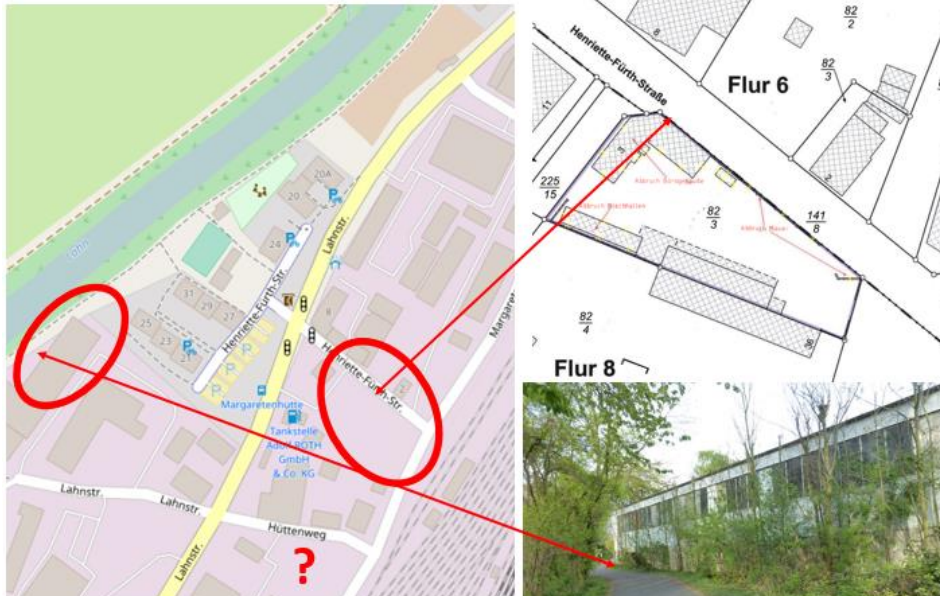
Beschreibung Maßnahme: Worum geht es?

- Abbruch Bürogebäude + Mauer ESSO-Roth, H.-Fürth-Str. 3 für Gehwegbereich
- Teilabbruch Halle Hüttenweg 8
- weitere ungenutzte Gebäude und Gewerbegebäude/Hallen - für öffentliche Nutzung/in öffentlichem Interesse



Abhängigkeit/Verzahnung und Priorität

Neuverlegung Hauptsammler auf Trasse Radweg



? weitere ? ungenutzte
Gebäude / Gebäudeteile / Hallen
im gesamten Stadtumbaugebiet

als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- es wurden im Rahmen der Beteiligung keine konkreten Vorschläge zum Abbruch von Gebäuden vorgetragen
- grundsätzlich wurden Abbruchmaßnahmen u.a. zur (ökologischen) Aufwertung des Gebiets positiv bewertet

als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- Notwendigkeit einer grundlegenden Verbesserung der Fußwegeverbindungen wurde herausgestellt

(konkrete Maßnahme wurde nicht behandelt, da Vorhaben/Bereitschaft des privaten Grundstückseigentümers zu den Beteiligungsterminen noch nicht bekannt war)

als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- Konflikte zwischen Fuß- und Radverkehr wurden beklagt, vor allem an unübersichtlichen Stellen
- Probleme des schnellen Radverkehrs, seit Ausbau des Radweges
- es wurde auf Zusammenhang mit Neuverlegung Hauptsammler für Kläranlage hingewiesen

Wohnumfeldverbesserung Henriette-Fürth-Str.



Beschreibung Maßnahme: Worum geht es?

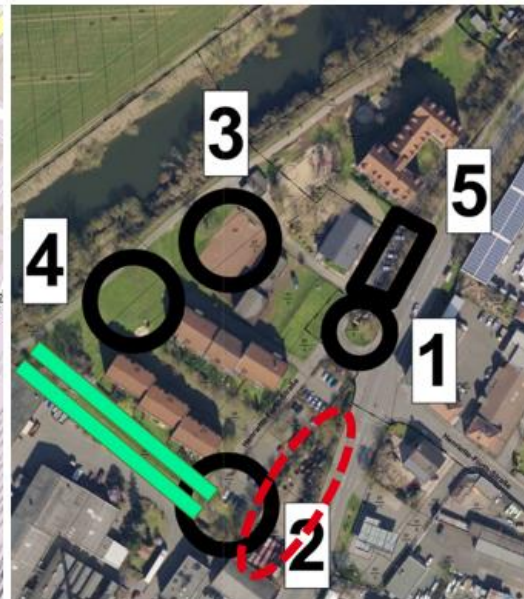
- Neuordnung und Gestaltung Freiflächen und Aufenthaltsbereiche
- Neugestaltung/ Verlegung Bolzplatz
- teilweise Neugestaltung Stellplätze
- Neugestaltung Müllsammelplatz
- Abgrenzung Wohnen durch Schutzpflanzungen gegen gewerbliche Nutzungsbereiche (**grüner Doppelstrich**)
- Erwerb Containerplatz und Umnutzung in Gemeinbedarfsfläche (**rot gestrichelt**)

Abhängigkeit/Verzahnung und Priorität

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

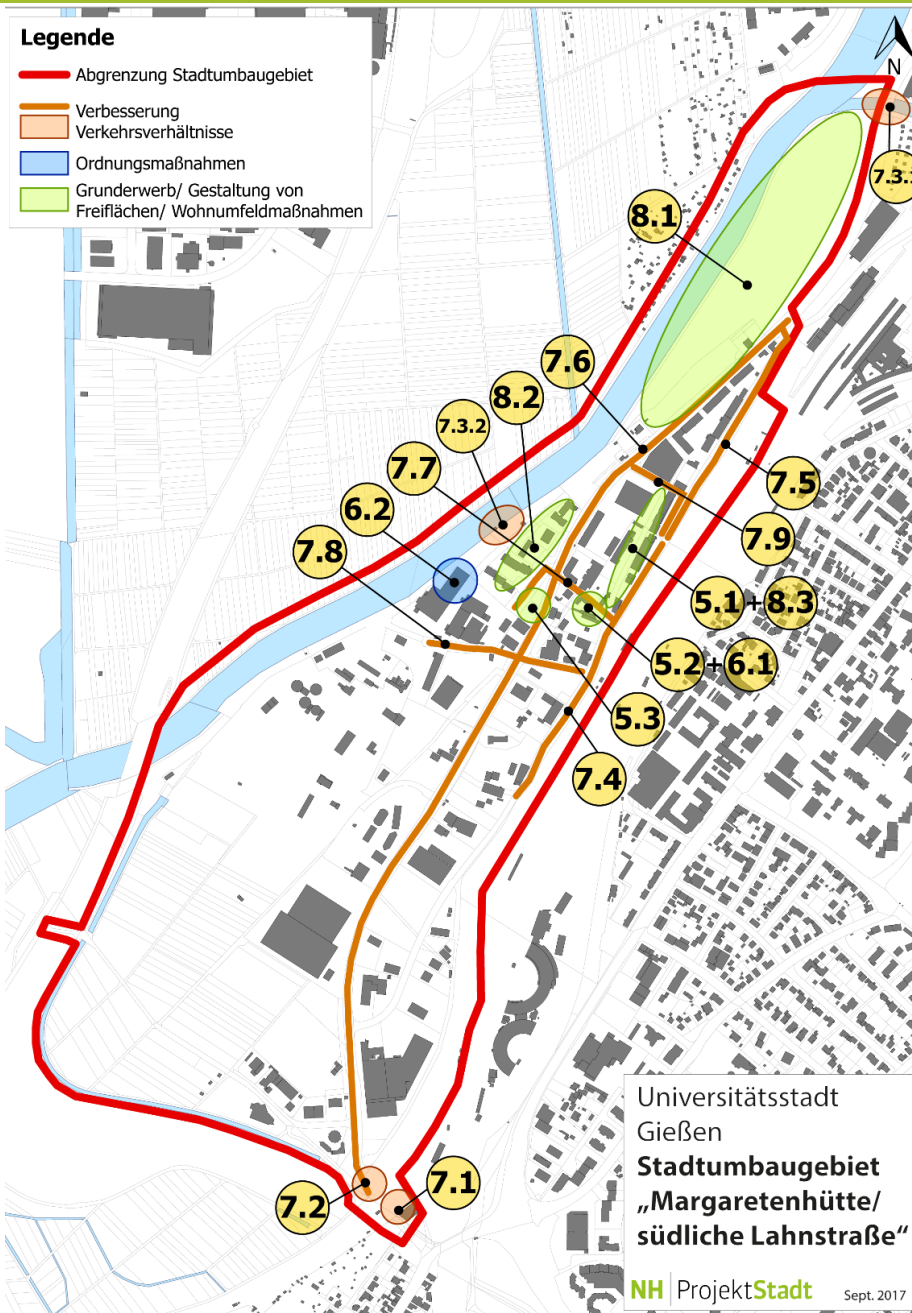
als Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind hier folgende Aspekte eingeflossen:

- weitere Beteiligung bei der Umsetzung der Maßnahme wurde gefordert
- Bedeutung der Anbindung in die Stadt für die Bewohner der Siedlung wurde herausgestellt
- Einrichtung einer Stadtbusanbindung wurde gefordert



Wohnen an der Lahn





Maßnahmenkarte

geschätzte Gesamtkosten

6.433.500 €

Die nächsten Schritte

- **Bauausschuss und Beschluss StVV**
- **Umsetzungsphase**
 - Stadtumbaumanagement und Beteiligung
 - Institutionalisierung Lokale Partnerschaft
 - Umsetzung erste Maßnahmen (zeitl. Priorität 1)

DANKE

für Ihre Aufmerksamkeit!

Wir sind für Sie da!

KONTAKT

Daniel Gottlieb

Stadtplanungsamt Gießen

Tel +49 (0) 641 306 – 2328
daniel.gottlieb@giessen.de



Claus Schlindwein

Projektleiter Stadtentwicklung

Tel +49 (0) 69 6069 – 1542
Mobil +49 (0) 178 – 600 1683
claus.schlindwein@nh-projektstadt.de



Martina Fendt

Projektleiterin Stadtentwicklung

Tel +49 (0) 69 6069 – 1287
martina.fendt@nh-projektstadt.de



Eberhard Röck

Projektleiter Stadtentwicklung

Tel +49 (0) 69 6069 – 1458
eberhard.roeck@nh-projektstadt.de

