

## Der Magistrat

---

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1371/2018**  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
Datum: 10.10.2018

Amt: Stadtplanungsamt  
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Vi/Co - 2335  
Verfasser/-in: Vietze, Ulrike

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	22.10.2018	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### **Betreff:**

**Testplanung Flussstraßenviertel  
- Antrag des Magistrats vom 10.10.2018 -**

#### **Antrag:**

„Das aus einer Testplanung hervorgegangene vorliegende Rahmenkonzept für das Flussstraßenviertel wird als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen.“

#### **Begründung:**

##### Anlass

Im Jahr 2013 hat die Stadt Gießen im Rahmen des KfW-Programms Energetische Sanierung ein integriertes Quartierskonzept in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen wurden durch das Büro steg NRW GmbH, Dortmund durchgeführt. Darin wurde, aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse sowie dreier Entwicklungsszenarien, eine Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2040 erarbeitet.

Nach Abstimmung der Studie mit der Wohnbau Gießen GmbH, den Eigentümern nahezu aller Grundstücke im Untersuchungsgebiet und Beratung in den Gremien der sozialen Stadt wurden die Ergebnisse dem Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr präsentiert.

Das Flussstraßenviertel in der Gießener Nordstadt wurde in 2013 neu in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Um die Grundlage für die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen zu schaffen, wurde im Jahr 2016 das Integrierte Handlungskonzept für das Gebiet beschlossen.

Aus den beiden Plangrundlagen ging hervor, dass vertiefende Planungskonzepte notwendig sind. Auch aufgrund der altersbedingt schlechten Gebäudesubstanz und der absehbaren Abbruchnotwendigkeit ist eine genauere Untersuchung für eine klar strukturierte Neuordnung erforderlich geworden.

Für eine Variantenplanung wurden drei leistungsfähige Büros für die Erstellung von Entwürfen aufgefordert (Rittmannsperger Architekten GmbH/Darmstadt, GTL Michael Triebswetter/Kassel und BAS Büro für Architektur Stadtplanung/Kassel), um neue Ideen und Gesamtkonzepte zu entwickeln.

#### Aufgabenstellung Testplanung

Zu erstellen war ein vertiefender städtebaulicher Entwurf für die 4 Blöcke zwischen Ederstraße und Marburger Straße mit insgesamt 11 ha Größe. Der Entwurf sollte auch die Entwicklung von Szenarien für Ersatzneubauten mit langfristiger sinnvoller Perspektive, auch unter energieoptimierten Gesichtspunkten umfassen.

Die Berücksichtigung einer sozialverträglichen Nachverdichtung ist ebenso ein wesentliches Ziel für eine zukunftsfähige Entwicklung. Die Neugestaltung der Außenräume mit Schaffung attraktiver Freiflächen und der Unterbringung von Stellplätzen waren weitere Anforderungen.

Für die Gebäudeplanung bestand folgende Vorgabe im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus: Schwerpunkt-Ausrichtung für Alleinerziehende und Familien, mittelfristige Nachfrage mit einem Wohnungsmix von 35 % 2 Zimmer/Küche/Bad (ZKB), 50 % 3 ZKB und 15 % 4-5 ZKB.

Die Testentwürfe waren in skizzenhafter Darstellung und mit Ansichten von Gebäuden und Grundrissen sowie Detaildarstellungen zur Erläuterung zu erarbeiten. Dabei sollten Prioritäten der Umsetzung in ca. 5 Jahresschritten aufgezeigt werden. Insgesamt ist hierfür ein Transformationsprozess von über 30 Jahren vorgesehen.

Der Block zwischen Bahn und Fuldastraße wurde nicht aufgenommen, da dort keine grundlegenden Veränderungen vorgesehen sind. Die beiden bereits in Planung befindlichen Bauprojekte in Fuldastraße und Weserstraße, sowie weitere bauliche Änderungen in diesem Block, können nach § 34 Baugesetzbuch umgesetzt werden.

Die drei erarbeiteten Entwurfsvarianten wurden gemeinsam mit den Fachämtern Tiefbauamt, Gartenamt, Umweltamt, Straßenverkehrsbehörde, Amt für Soziales sowie mit der Wohnbau GmbH und dem Nordstadtverein vorgeprüft und anschließend in der Lenkungs- und Steuerungsgruppe vorgestellt.

Der Entwurf des Büros Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla wurde mit deutlichen Vorteilen einstimmig ausgewählt und für die vertiefende Planung empfohlen. Das nachfolgend noch optimierte Endergebnis wurde zuletzt mit den Mitgliedern des ‚Runden Tisch‘ vorgestellt und abgestimmt und wird jetzt zur Beschlussfassung vorgelegt.

### Wichtigste Planungsziele des Konzepts des Büros Rittmannsperger

#### Städtebauliches Konzept

Das hauptsächlich in den 1950er Jahren entstandene Wohnquartier Flusstraßenviertel mit den Zeilenbauten und den großzügigen grünen Blockinnenbereichen soll in seiner Grundstruktur möglichst erhalten bleiben, jedoch qualitativ aufgewertet und punktuell nachverdichtet werden.

Das städtebauliche Konzept greift die offene Blockrandbebauung des Bestandes auf und berücksichtigt die typische dreigeschossige Zeilenbebauung mit schmalen Giebeln und Satteldächern.

Zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums sollen in den Blockinnenbereichen, aber auch an den Blockrändern durch Neubauten mit einem zusätzlichen Geschoss, neue Wohnungen entstehen. Dabei sind der weitgehende Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Frei- und Grünflächen mit dem vorhandenen Baumbestand ein wesentliches Ziel.

#### Landschaftsplanerisches Gesamtkonzept

Das Konzept umfasst den öffentlichen Straßenraum, die Stärkung der Bezugsachsen, die Betonung der Quartierseingänge, die Gestaltung der Blockinnenbereiche sowie die Vernetzung mit der Gesamtstadt.

#### Verkehr

Die Eingriffe in die vorhandene Straßeninfrastruktur sollen möglichst gering bleiben. Der Asterweg mit seiner Funktion als Quartiersstraße und der Busdurchfahrt soll durch die Schaffung eines Quartiersplatzes mit der Haltestelle in seiner Funktion weiter gestärkt werden.

Die Schottstraße und die Werrastraße bleiben in Richtung Sudetenlandstraße für den durchgehenden Autoverkehr geschlossen und können durch Umgestaltung der Straßenquerschnitte einen Großteil der notwendigen Stellplätze für das Gebiet aufnehmen.

Weitere Schritte

Für den Teilbereich „Werrastraße/Schwarzlachweg“ wird ein Bebauungsplanverfahren begonnen.

Für die weiteren Teilbereiche sollen der bzw. die Bebauungspläne nach Planungsfortschritt und Dringlichkeit aufgestellt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten

**Anlagen:**

1. Rahmenplanung Flussstraßenviertel, Büro Rittmannsperger (Auszug)
2. Tabelle mit Gegenüberstellung Varianten
3. Entwurfskonzepte der Büros GTL und BAS

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift