

- **Bauvorhaben:** Stadtrénée-Block
Licherstraße/Ecke Fasanenweg, 35394 Gießen
- **Bauherr:** Projekt Zwo Immobilien GmbH,
Neue Mitte 3, 35415 Pohlheim

Zusammenfassung Testplanungsverfahren

Ausgangslage / Anlass der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich an einer exponierten Lage am Stadteingang Gießens. Seit dem Jahr 2018 hat das Areal an der Licher Straße mit seinen Bestandsgebäuden einen neuen Eigentümer.

Dieser wünscht sich eine Aufwertung des Gebietes mit einer Neubebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Aufgrund laufender Mietverträge in den bestehenden Gebäuden ist eine abschnittsweise Entwicklung des Planungsgebietes zu verfolgen. Für einen Grundstücksteilbereich gibt es eine zeitliche Priorität: Die Grundstücksfläche ist aktuell mit einem eingeschossigen und seit längerer Zeit leerstehenden Gebäude bebaut. Für den Bauabschnitt 1, liegend an der Ecke Licher Straße/Fasanenweg, ist eine ebenerdige Systemgastronomie sowie Wohnnutzung in den oberen Geschossen vorgesehen. Für die Planung des 1. Bauabschnittes ist eine nach § 34 BauGB kurzfristig Realisierung möglich.

Das im gleichen Jahr durch den Eigentümer sowie das Büro Feldmann architekten GmbH vorgestellte Neubaukonzept wurde im Magistrat bewertet. Man sah Korrekturbedarf sowie städtebauliche Optimierungsansätze.



Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen besonderen Lage am Stadteingang, eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten, der Nähe zur am stärksten im Stadtgebiet befahrenen Autobahn A 485 sowie der Exponiertheit im Stadtgefüge sollte zunächst eine Testplanung durchgeführt werden.

Durch den Eigentümer erfolgte die Beauftragung eines 2-phasigen Verfahrens, das in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt durchgeführt wurde. Ziel war es eine den städtischen Planungsvorgaben entsprechende und stadtgestalterisch hochwertige Lösung entwickeln und abstimmen zu können. Dabei sollte das Bebauungs- und Nutzungskonzept auch die oben beschriebene abschnittsweise Entwicklung (Zeitraum rd. 10 Jahre) ermöglichen.

Absicht war es das Ergebnis zur Ausarbeitung des Bauantrages und Vorhabenbeurteilung für den o.g.

ersten Bauabschnitt zu berücksichtigen sowie es auch als Grundlage für die Aufstellung eines zur planungsrechtlichen Vorbereitung erforderlichen Bebauungsplanes zu nutzen. Es sollte, auch gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes, ein Mischgebiet/MI (Anteil Gewerbe- zu Wohnnutzung im Verhältnis 1/3 zu 2/3) festgesetzt werden.

Das Testplanungsverfahren wurde privat durch den Grundstückseigentümer beauftragt und durch das Büro Feldmann architekten GmbH organisiert. Die entstehenden Kosten aus den beiden Testplanungsphasen sowie der schallschutztechnischen Untersuchung trug dabei vollumfänglich der Eigentümer.

Das Verfahren wurde gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt, das hinsichtlich der städtischen Planungsziele Hauptansprechpartner blieb, betreut. Am Testplanungsverfahren nahmen drei ausgewählte Architekturbüros teil.

Ziel der Phase 1 war die Erarbeitung eines Grob- bzw. Strukturkonzeptes unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Parameter. Die Arbeiten der teilnehmenden Büros wurden in der ersten Phase mit einem gemeinsamen Testat-Termin sowie einer individuellen Besprechung und Diskussion begleitet. In einer Arbeitsgruppe aus Stadtverwaltung, Politik und Eigentümer erfolgte nach der Abschlusspräsentation eine Vorbewertung. In der Phase 2 erfolgte dann die weitere Ausarbeitung und Vertiefung.

Abschluss 1. Phase

GTL | Michael Triebswetter
Treppenstraße 2, 34117 Kassel



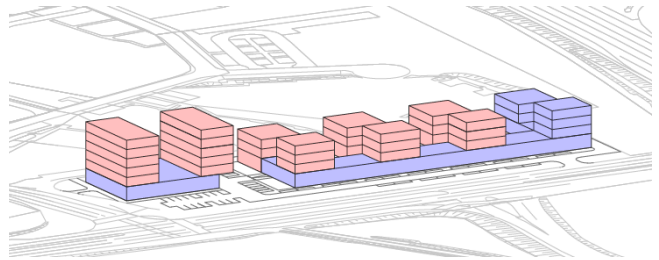
Freiflächenplan und Perspektive aus Präsentation, Stand 15.11.2019



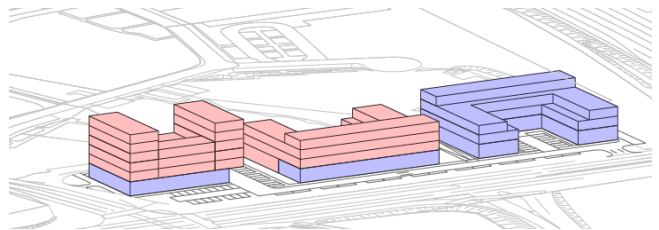
Freiflächenplan und Modellfoto aus Präsentation, Stand 15.11.2019

Aus Urheberrechtlichen Gründen geschwärzt

Heinz Jahnen Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft
Kasinostraße 76 A, 52066 Aachen



Übersichtsplan und Nutzungsstruktur der Variante 1 aus Präsentation, Stand 11.11.2019



Übersichtsplan und Nutzungsstruktur der Variante 5 aus Präsentation, Stand 11.11.2019

Aus den Entwurfsbeiträgen wurden zwei Vorzugsvarianten des Büro HJP zur schallschutztechnischen Untersuchung und weiteren Bearbeitung durch die vorbeschriebene Arbeitsgruppe ausgewählt.

Die Büros GTL sowie Rittmansperger haben jeweils eine zusammenhängende Gebäudekubatur für Wohn- sowie gewerbliche Nutzungen entworfen, die sich nur schwer vor dem Hintergrund der einzelnen Bauabschnitte, die auch zeitlich größere Abstände untereinander aufweisen werden, umsetzen. Die meandernden Baukörper verlangen in Gestaltung sowie Investition nach einer Umsetzung „in einem Zuge“. Die Realisierung der Entwurfskonzeption stuft man seitens der Verantwortlichen für den Standort und die Aufgabenstellung der Beachtung einzelner Bauabschnitte als ungeeignet und unwirtschaftlich ein. Als problematisch fällt ergänzend die Massivität sowie Undurchlässigkeit der Baukörper auf.

In den beiden Vorzugsvarianten 1 und 5 des Büro HJP sah man die größte konzeptionelle Flexibilität hinsichtlich des Zeitfaktors zur abschnittsweisen Realisierung als auch für die bauliche Umsetzung. In beiden Varianten wird eine Erweiterung der straßenparallelen Erschließung mit Gegenverkehr und Umfahrt vorgeschlagen. Ebenso reagiert bei beiden Konzeptionen die entwickelte Nutzungsverteilung auf die emissionstechnischen Gegebenheiten und es orientieren sich die gewerblichen Einheiten zur Autobahn sowie zur Licher Straße hin.

Variante 1

- Gliederung der Baukörper zwecks möglicher Realteilung und Bauabschnitte
- Schaffung einer durchgängigen Sockelzone (Gewerbe/ Dienstleistung) zur Licher Straße

Die Planung sieht die Errichtung von bis zu drei unterschiedlichen Tiefgaragen vor. Während die Tiefgarage des nördlichen Bauabschnittes zwingend als selbstständige Einheit zu errichten ist, kann im südlichen Planbereich auch eine gemeinsame Tiefgarage geplant werden.

Variante 5

- Drehung des östlichen Baukörpers zwecks Adressbildung für Dienstleistung / Gewerbe.
- Nutzung der Erdgeschosszone entlang der Licher Straße für Gewerbe und Dienstleistung.

Die Planung sieht die Errichtung von drei den Baublöcken zugeordneten Tiefgaragen vor. Auch hier wäre jedoch für die Bauabschnitte 2 und 3 eine zusammenhängende Anlage denkbar.

Abschluss 2. Phase

Aus der schallschutztechnischen Untersuchung vom 05.03.2020 des Ingenieurbüro Pfeiffer kristallisierte sich die Variante 5 mit den beiden gerichteten Baukörpern als weiter auszuarbeitende Konzeption heraus.

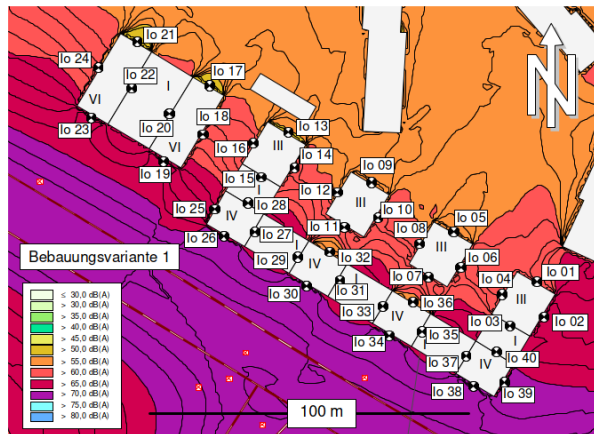


Abb. 6 : Lärmkarte des Straßenverkehrslärms tags, Bebauungsvariante 1 (Berechnungshöhe 10 m).

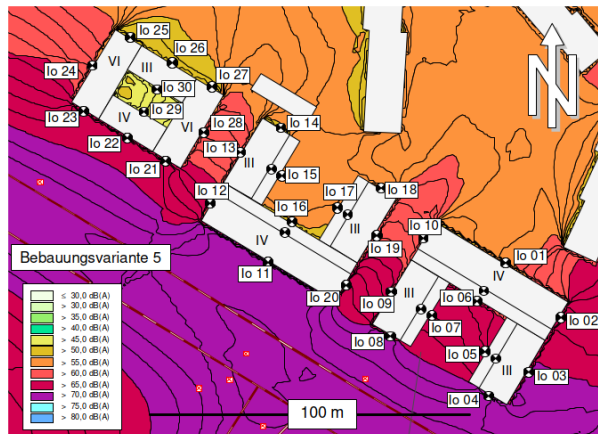


Abb. 8 : Lärmkarte des Straßenverkehrslärms tags, Bebauungsvariante 5 (Berechnungshöhe 10 m).

Variante 1

Aufgrund der Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit der Gebäudekonzeption ab dem OG 1 - durchgehendes Sockelgeschoss im EG - werden die Nutzungen nicht ausreichend geschützt.

Variante 5

Für die Variante 5 wird deutlich, dass die Drehung des mittleren Baukörpers aus Sicht des Schallschutzes für eine Wohnnutzung die beste Lösung darstellt.



Perspektive aus Präsentation Büro HJP, Stand 30.09.2020

Der Entwurf besticht wie vorbeschrieben durch sein hohes Maß an Flexibilität.

Es werden die Vorgaben aus der Aufgabenstellung wie z. Bsp. die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Neuordnung der Erschließung berücksichtigt und umgesetzt: Von der Licher Straße aus erreicht man das Areal über eine Zufahrt, rückwärtig wird eine öffentliche Stichstraße mit angebunden. Das Erschließungskonzept funktioniert bereits für den 1. Bauabschnitt, wirkt sich positiv auf die Ein- und Ausfahrtsituationen rund um den Fasanenweg aus und kann mit der Entwicklung „wachsen“.

Die beiden U-förmigen Baukörper reagieren in ihrer Ausrichtung auf die geplante Nutzung: der starke Rücken zur Licher Straße schützt das Wohnen, der offene Hof macht eine einladende Geste für gewerbliche Nutzungen.

Der Bauabschnitt 1 kann als eigenständiges Projekt nach §34 priorisiert umgesetzt werden.

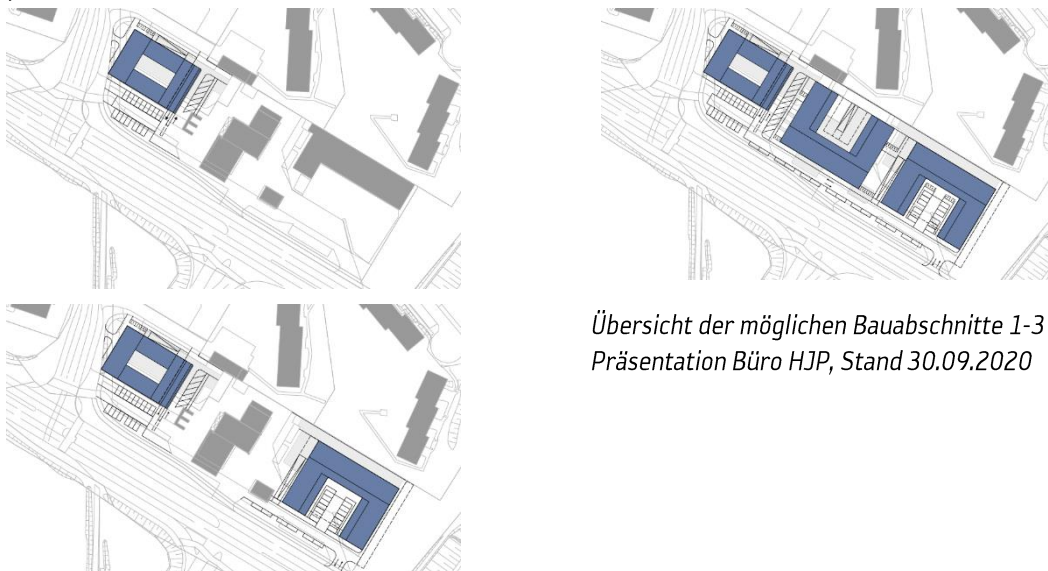
Mit den vorgeschlagenen 3 Baukörpern ist es ebenfalls möglich auf sich verändernde Entwicklungen und Bedarfe zu reagieren ohne grundsätzliche Infragestellung der städtebaulichen Lösung.

Die Wohnungen werden mit einer zweischaligen Außenwandkonstruktion als „Wintergarten“ bzw. Loggia, die ein Öffnen von Fenstern und somit ein natürliches Lüften auch zu lärmintensiven Außenbereichen ermöglicht, geplant.



Übersichtsplan aus Präsentation Büro HJP, Stand 30.09.2020

Die Darstellung möglicher Bauabschnitte belegt, dass Variante 5 aufgrund der 3-teiligen Grundstruktur problemlos in drei Bauabschnitten zu realisieren ist.



Übersicht der möglichen Bauabschnitte 1-3 aus Präsentation Büro HJP, Stand 30.09.2020