

(Vorläufiger Vorhaben-und Erschließungsplan)

Bebauung Bahnhofstraße 32-34

Einleitung

Das zurzeit noch mit einem Kinokomplex großflächig bebaute Grundstück in der Bahnhofstraße Gießen soll einer zeitgemäßen innerstädtischen Wohnnutzung zugeführt werden.

Das vorliegende Konzept wurde in enger Abstimmung mit dem SPLA, dem BOA und der Denkmalpflege entwickelt.

Anlass

Der Anlass für den Antrag auf Aufstellung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung durch die Vorhabenträgerin Adam Heinrich Lichtspiel GmbH und Cercas Vermögensverwaltung GmbH & Co. Grundbesitz KG vertreten durch Herrn Dr. Hansgeorg Jehner hat mehrere Gründe.

Wie bereits von Kinopolis in der Mail vom 15. Januar 2021 der Oberbürgermeisterin mitgeteilt wurde, ist der Fortbestand des bereits vor Corona defizitären und von Quersubventionen des Kinopolis abhängigen Kino-Centers stark gefährdet. Erschwerend tritt der schon seit Jahren deutliche Mietverzicht der Eigentümerin des Kinogrundstücks hinzu.

Des Weiteren ist die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum in guten innerstädtischen Lagen in Gießen groß. Durch die geplante Neubebauung des Grundstückes werden zukünftig die überbauten Flächen reduziert, neue unversiegelte Freiflächen entstehen, Flächen werden begrünt und Bäume werden gepflanzt. Die bauliche Qualität der Innenstadt wird verbessert und die Ziele des „Sanierungsgebietes Schanzenstraße/ Mühlstraße“ werden berücksichtigt.

Städtebau

Die neue Bebauung gliedert sich in zwei Baukörper, die jeweils angemessen auf das städtebauliche Umfeld reagieren.

Der erste Baukörper an der Bahnhofstrasse besteht aus drei Häusern mit unterschiedlichen Höhen. In Verbindung mit den Mansarddächern, den stehenden Fensterformaten, den horizontalen Geschossgliederungen und den unterschiedlichen Putzfarben werden Rhythmus und Gestaltung des gründerzeitlichen städtebaulichen Umfeldes aufgenommen und fortgeschrieben.

Das zur Schanzenstraße orientierte Haus von diesen drei Häusern ist deutlich niedriger und reagiert auf das zurückgesetzte und denkmalgeschützte Haus Schanzenstraße 2. Zusammen mit dem ebenfalls niedrigeren gegenüberliegenden

Haus Bahnhofstasse 38 entsteht dadurch eine Torsituation und ein guter Übergang zur kleinmaßstäbigeren Bebauung in der Schanzenstraße.

Die Fläche vor dem denkmalgeschützten Gebäude bleibt frei. Hier entsteht ein kleiner Platz.

Der zweite Baukörper ist die rückwärtige Hofbebauung. Dieser ist ein schmaler langer Riegel, der zur Bebauung an der Schanzenstraße ausreichend Abstand lässt und dessen Höhen sich an den Traufhöhen der bestehenden Bebauung entlang der Schanzenstraße orientieren. Das Flachdach dieses Baukörpers wird extensiv begrünt. Sofern keine denkmalrechtlichen Belange beeinträchtigt werden und eine übermäßige Verschattung durch Nachbargebäude ausgeschlossen ist, ist auf der Dachfläche der Hofbebauung eine PV-Anlage beabsichtigt.

Nutzung

Der Gebäudekomplex ist ein Wohngebäude mit unterschiedlichem Angebot. Hier entstehen ca. 30 Wohnungen als 2-3-Zi.- und zum Teil Wohngemeinschaften in den Häusern der Bahnhofstraße.

Die WG-Wohnungen bieten das eigene Zimmer mit Bad im Verbund mit einem gemeinsamen Küchen- und Aufenthaltsbereich. Es spricht all die an, die „alleine in der Gemeinschaft“ wohnen wollen. Dies sind nicht nur Studenten, sondern zunehmend Alleinstehende mittleren Alters und junge Senioren.

Für alle Bewohner entsteht im Erdgeschoss, jeweils links und rechts des Einganges, ein Coworking-Bereich. Dies fördert neue Arbeitsplatzkonzepte und ist in hohem Maße kommunikativ. Zur Bahnhofstraße sind diese Bereiche großzügig verglast, sie werden erfahrungsgemäß bis weit in die Abendstunden genutzt und haben eine belebende und stimulierende Wirkung in das städtebauliche Umfeld.

Erschließung

Die notwendigen Stellplätze §52 (4) Hess. Bauordnung wird der Berechnung zugrunde gelegt – sind nahezu vollständig im Sockelgeschoss der Hofbebauung nachgewiesen. Dieses Sockelgeschoss ragt ca. 1.0m über das umgebende Gelände, ist seitlich offen. Die Garage ist daher eine offene Garage mit ausreichender Belüftung. Die Erschließung der Garage erfolgt über die Schanzenstraße, zwischen den Häusern Nr. 4 und 6.

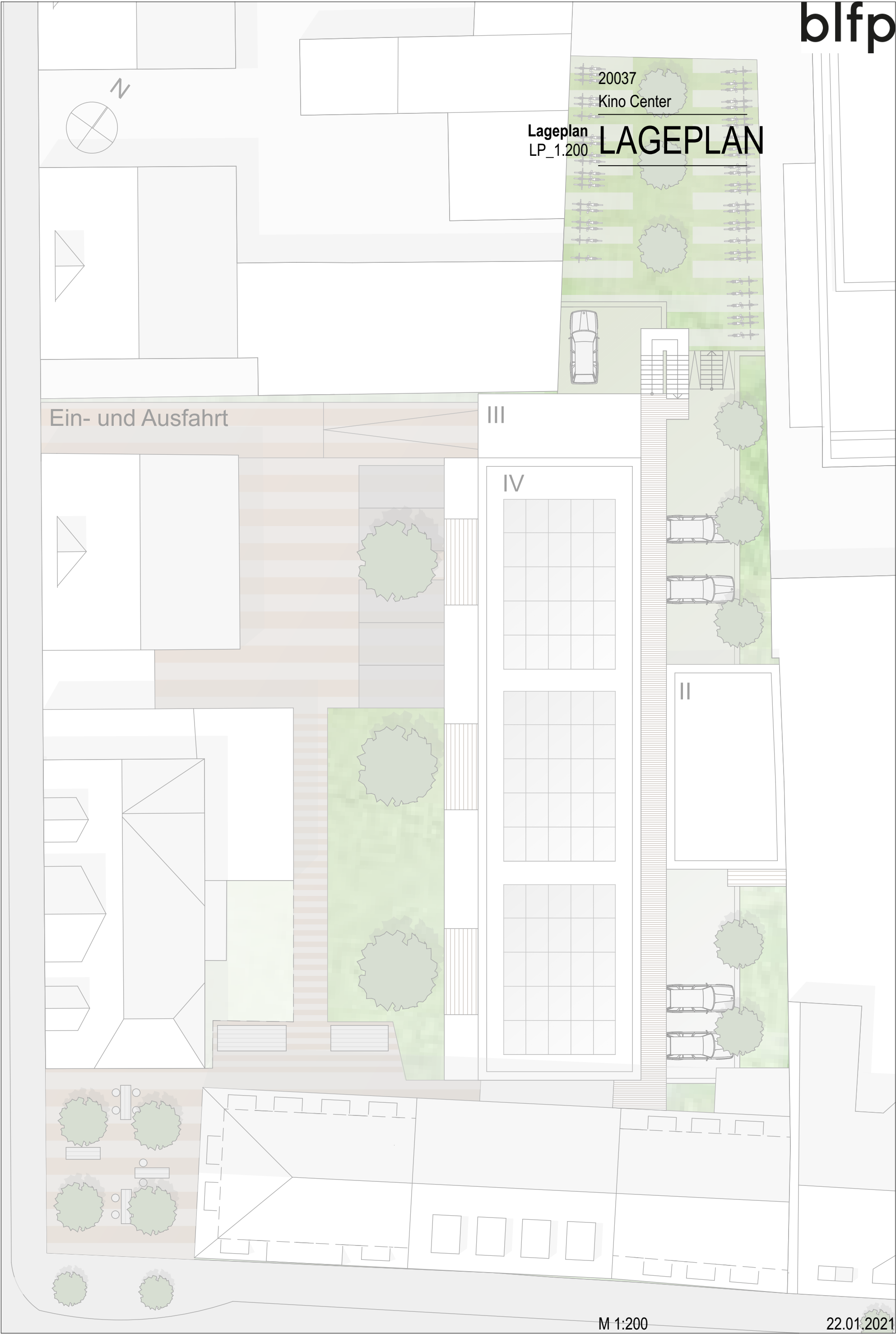
Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Anzahl im Hof und in dem nordwestlichen begrünten und mit Bäumen bepflanzten Gartenbereich nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ebenfalls seitlich des Hauses Schanzenstraße 4.

Der Fußgängerzugang für beide Gebäude orientiert sich zur Bahnhofstraße. Dadurch entsteht für Bewohner und Besucher eine eindeutige Adressbildung mit klaren und übersichtlichen Wegeverbindungen im Inneren.

Zeitplan

Die Umsetzung des Vorhabens soll ohne jegliches Zögern sofort erfolgen, nachdem feststeht, dass der Betrieb des Kino-Centers eingestellt werden muss und das Baurecht gegeben ist.

Gießen, den 22.01.2021



blfp

20037
Kino Center

Lageplan
LP_1.200

LAGEPLAN

Ein- und Ausfahrt

III

IV

II

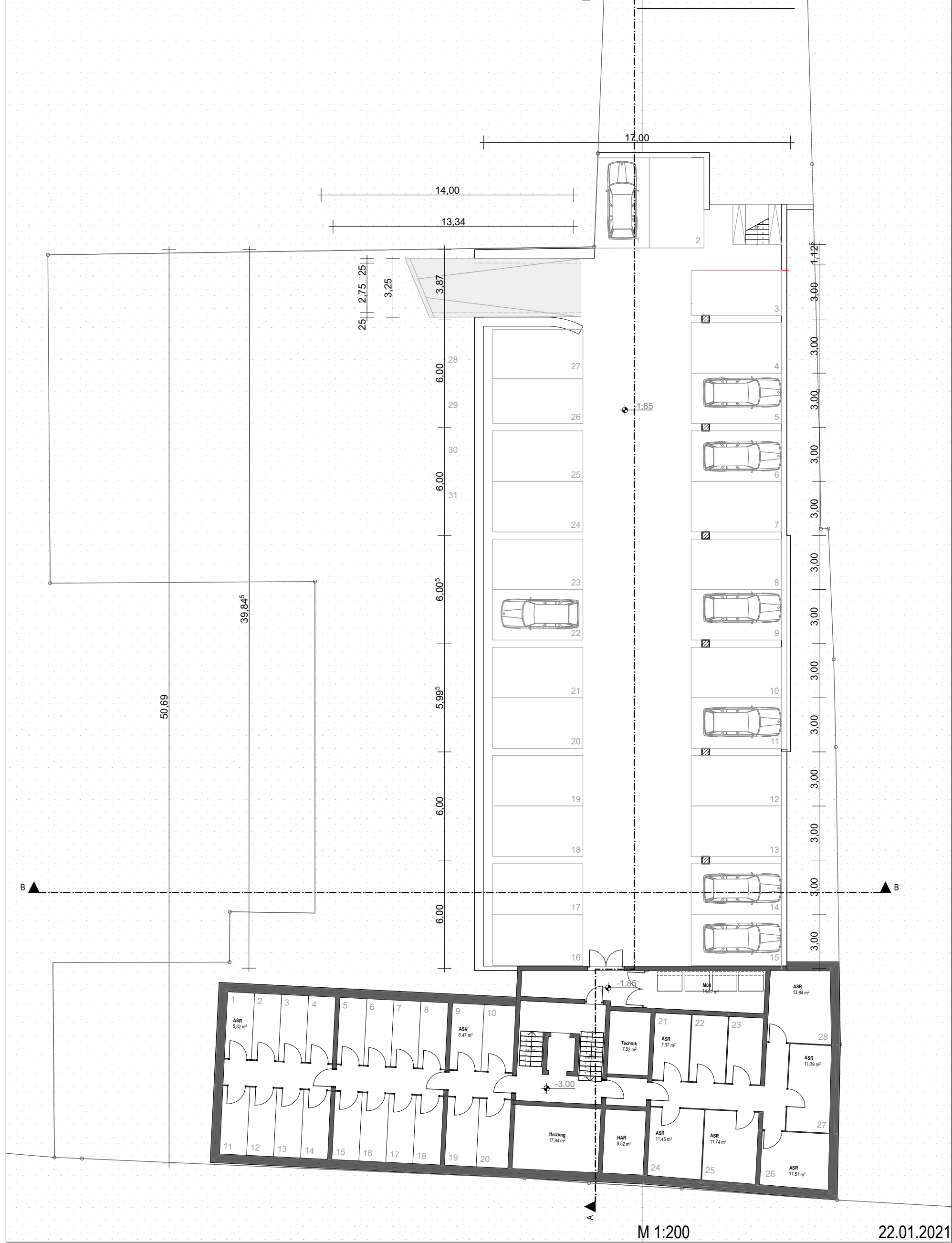
M 1:200

22.01.2021

Kino Center

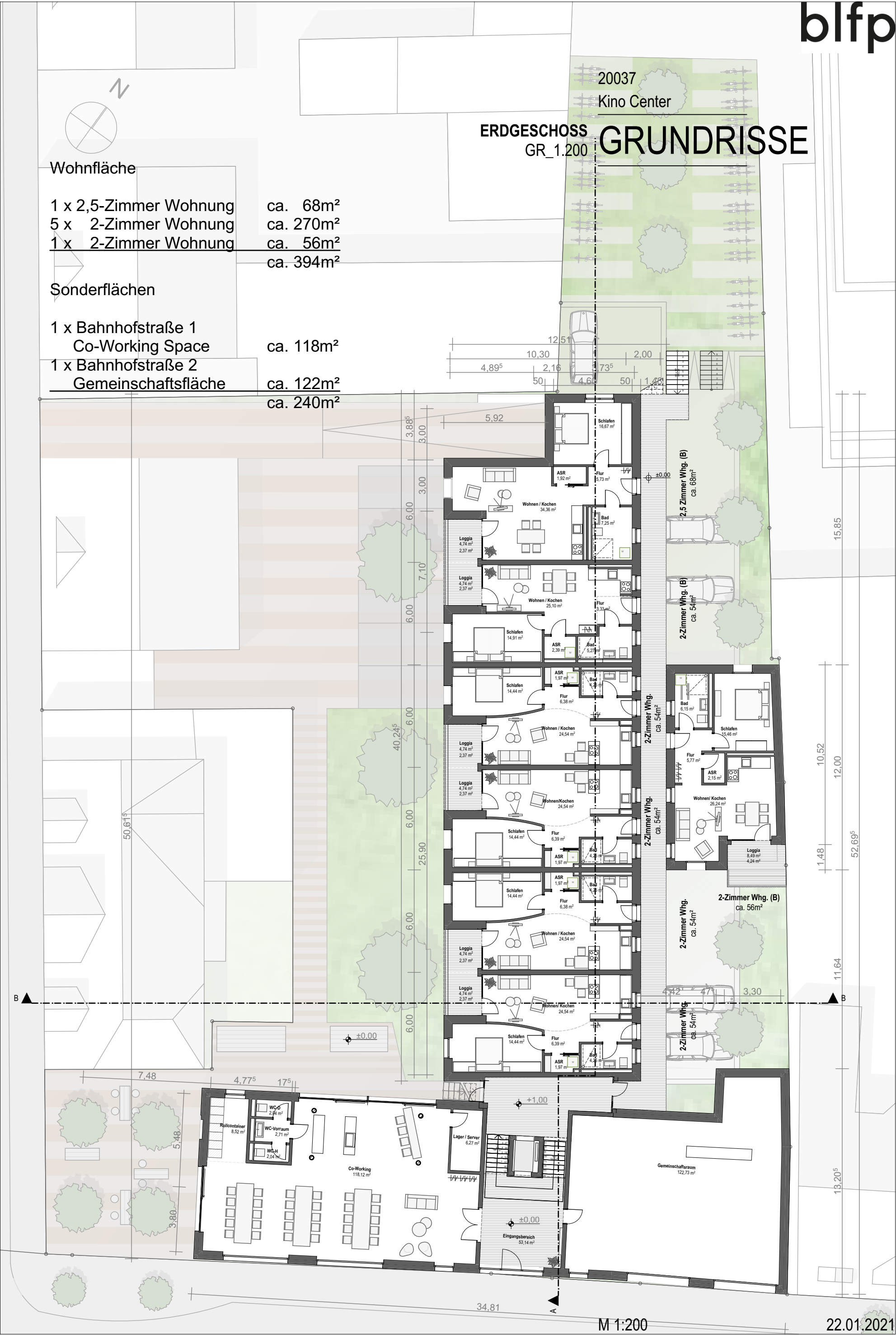
TIEFGARAGE
GR_1.200

GRUNDRISSSE



M 1:200

22.01.2021



Wohnfläche

- 1 x 3-Zimmer Wohnung ca. 80m²
- 5 x 2-Zimmer Wohnung ca. 270m²
- 1 x 2-Zimmer Wohnung ca. 56m²
- 1 x 8-Zimmer Wohnung ca. 260m²
- ca. 666m²

1.OBERGESCHOSS
GR_1.200

20037
Kino Center

GRUNDRISSSE



20037
Kino Center

GRUNDRISSSE

[illegible]

Wohnfläche

3 x	3-Zimmer Wohnung	ca. 258m ²
1 x	WG - Wohnung	ca. 204m ²
		ca. 466m ²

3.OBERGESCHOSS
GR_1.200

20037
Kino Center
GRUNDRISSSE



Wohnfläche

1 x WG - Wohnung ca. 111m²
ca. 111m²

4.OBERGESCHOSS
GR_1.200

20037
Kino Center

GRUNDRISSSE



Wohnfläche gesamt

EG:	ca.	394m ²
1.OG:	ca.	666m ²
2.OG:	ca.	610m ²
3.OG:	ca.	466m ²
4.OG:	ca.	111m ²
		ca 2.247m ²

Wohnungsgröße

1 x 2,5-Zimmer Wohnung	ca.	68m ²
15 x 2-Zimmer Wohnung (54m ²)	ca.	810m ²
2 x 2-Zimmer Wohnung (56m ²)	ca.	112m ²
2 x 3-Zimmer Wohnung (80m ²)	ca.	160m ²
1 x 3-Zimmer Wohnung	ca.	86m ²
2 x 3-Zimmer Wohnung (88m ²)	ca.	176m ²
2 x 8-Zimmer Wohnung (260m ²)	ca.	520m ²
1 x WG - Wohnung	ca.	204m ²
1 x WG - Wohnung	ca.	111m ²
		ca. 2247m ²

Sonderflächen

1x Dachboden	ca.	48m ²
1 x Bahnhofstraße 1 Co-Working Space	ca.	118m ²
1 x Bahnhofstraße 2 Gemeinschaftsraum	ca.	122m ²
		ca. 240m ²

GESAMTFLÄCHE ca.2535m²

5.OBERGESCHOSS
GR_1.200

20037
Kino Center

GRUNDRISSSE

B2

Dachboden
ca.48m²

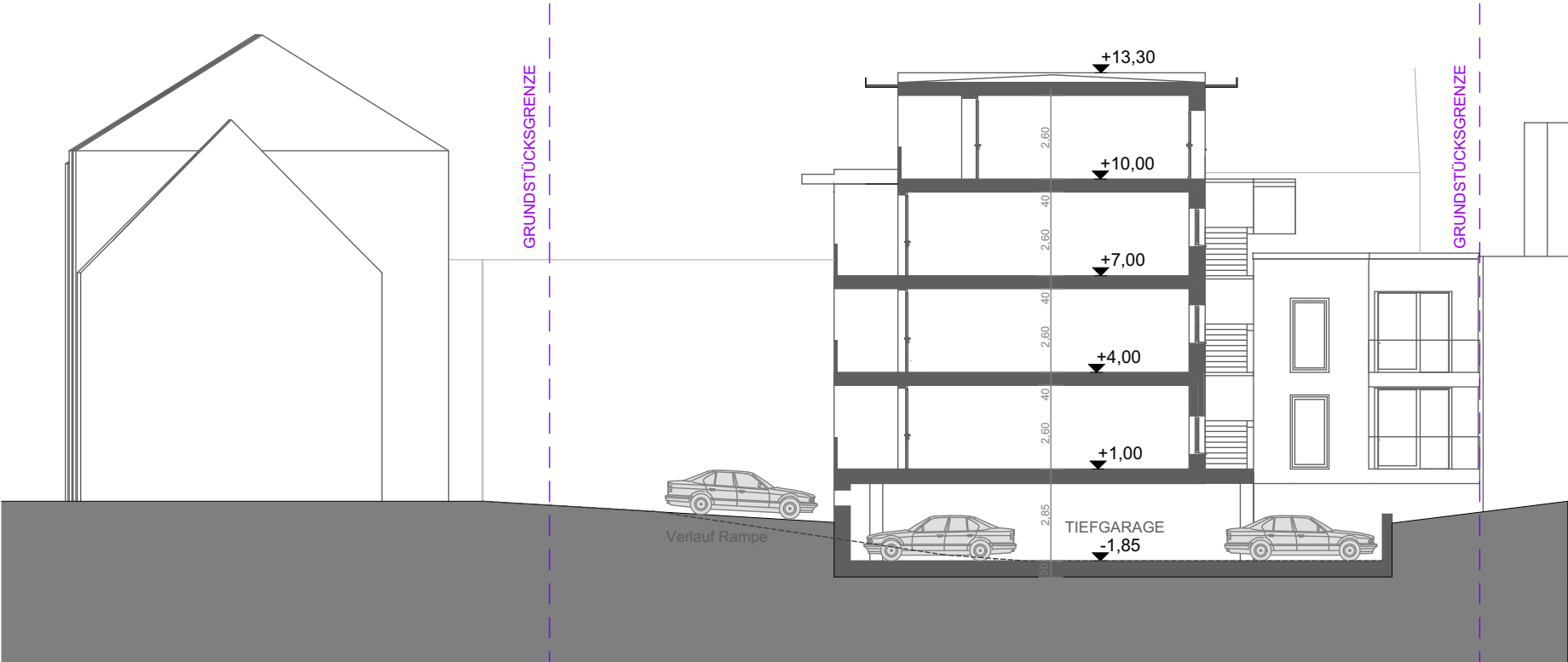
M 1:200

22.01.2021

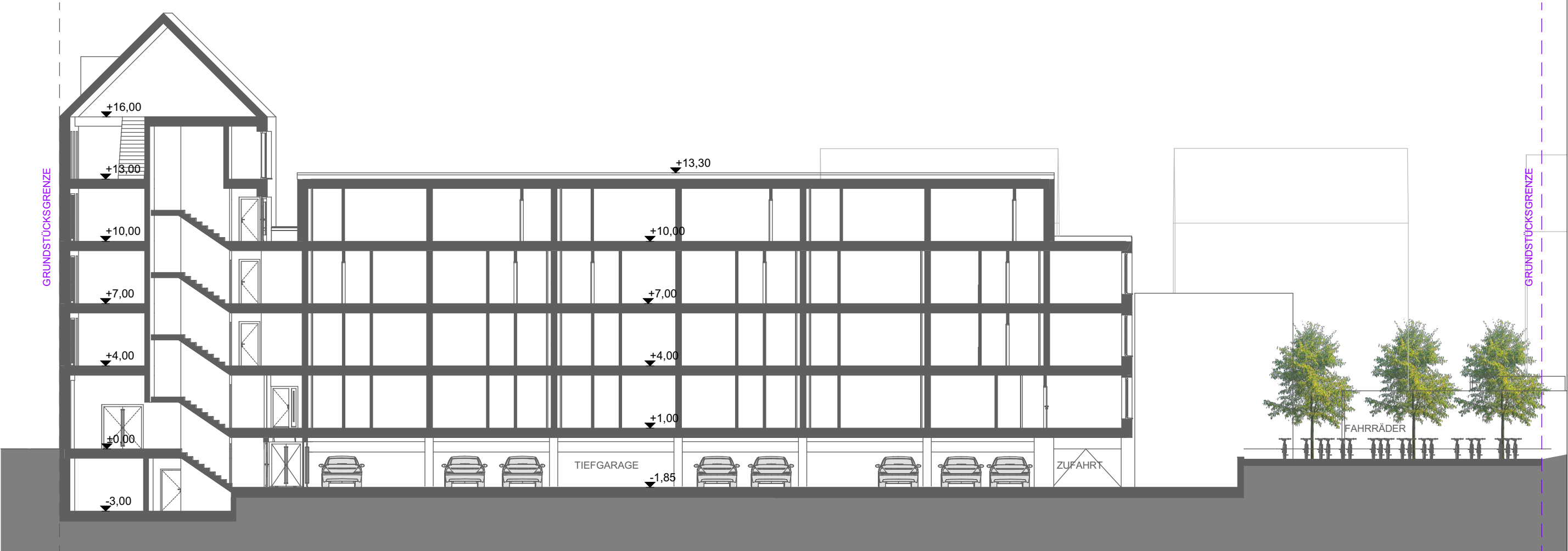
20037
Kino Center

Schnitte AA / BB
SN_1 200

SCHNITTE



Schnitt B-B



Schnitt A-A

M 1:200

22.01.2021

20037
Kino Center
Ansicht Bahnhofstraße / Hofbebauung
AN_1 200

ANSICHTEN

