

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/3328/2010**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 28.09.2010

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Pa-Ru/gö - 1355  
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	11.10.2010	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	02.11.2010	Beratung
Ortsbeirat Allendorf		Zur Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

**Betreff:**  
**Rahmenkonzept Ortserweiterung Allendorf**  
**- Antrag des Magistrats vom 28.09.2010 -**

**Antrag:**

- „1. Dem städtebaulichen Rahmenkonzept des Planungsbüros BS + aus Frankfurt am Main zur Entwicklung des Neubaugebietes in Allendorf wird entsprechend § 1 Abs.6, Nr. 11 BauGB zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt auf der Grundlage dieses Rahmenkonzeptes die weiteren notwendigen rechtsförmlichen Planungsschritte einzuleiten.
3. Das Büro BS+ wird mit der Bebauungsplanerstellung beauftragt.“

**Begründung:**

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen ist auch nach der Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere Schlangenzahl und Marburger Straße West gegeben. Die Stadt Gießen hält aufgrund zahlreicher wohnstandortbezogener Zuzüge in die Stadt und eines deutlich gedämpften Wegzugs in die Region gegenwärtig ihre Einwohnerzahl auf einem stabilen und tendenziell leicht ansteigenden Niveau. Neben der notwendigen Bereitstellung von innenstadtnahem Bauland besteht auch im Stadtteil Allendorf ein begründeter Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufbauend auf der Stadtverordnenvorlage STV/2647/2009 vom 20.10.2009 wurde zur Vorbereitung eines neuen Baugebietes im Nordosten von Allendorf ein Gutachterverfahren mit drei ausgewählten Planungsbüros durchgeführt.

### **Gutachterverfahren**

Das Verfahren zur Erlangung von Vorentwürfen für die Ortserweiterung von Allendorf erfolgte als Gutachterverfahren durch Mehrfachbeauftragung von drei eingeladenen Planungsbüros. Das Verfahren wurde zweiphasig durchgeführt.

In der ersten Phase wurde der Entwurf der Baufriesche, Kassel ausgeschieden (Anlage 3).

Die Überarbeitung der beiden im Verfahren verbliebenen Entwürfe beinhaltete im Wesentlichen die von dem Auswahlgremium in der ersten Phase festgestellten Schwächen.

### Ergebnis des Gutachterverfahrens

Nach der vergleichenden Bewertung beider Entwürfe kam das Auswahlgremium, bestehend aus zwei Mitgliedern des Magistrats, zwei Vertretern des Stadtplanungsamtes sowie des Ortsvorstehers aus Allendorf unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Jahnen (FH Gießen) am 07.09.2010 einstimmig zu dem Ergebnis, den Entwurf des Planungsbüros BS + aus Frankfurt am Main zur Umsetzung zu empfehlen.

### Entwurf BS +

Die klare städtebauliche Struktur bleibt auch bei einer Reduzierung der dichteren Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser bestehen. Die gewählte Erschließungsform lässt eine flexible Umsetzung hinsichtlich der Gebäudetypologie und Grundstücksgrößen in weiten Teilen des Quartiers zu. Durch die Entwicklung des zentralen Grünraumes gelingt es den Entwurfsverfassern sehr gut, den bestehenden Sendemast in das Grünkonzept einzubinden und den erforderlichen Abstand zu den Baugrundstücken einzuhalten. Der Erhalt und die Vernetzung der bestehenden Gehölzstrukturen ist durch die Entwicklung der neuen grünen Mitte sehr gut gelöst. Der Verlauf der Fernwasserleitung und ihr erforderlicher Freihaltebereich ist vollständig berücksichtigt. Die einzelnen Bauabschnitte sind klar definiert, können aber auch dem Bedarf angepasst und gegebenenfalls um einzelne Grundstücke erweitert werden (siehe Anlage 4).

### **Konzept des ausgewählten Entwurfes**

#### Leitidee

Ausgehend von dem Gedanken eines „zentralen Grünraumes“ gruppieren sich zwei winkelförmige Wohnquartiere mit einem grünen Rand zum künftigen Ortsrand um diese grüne Mitte. Der Entwurf verfolgt das Konzept die vorhandene Struktur zu erweitern und zu arrondieren. Über klassische Anwohnerstraßen wird der Siedlungskörper ergänzt und fortentwickelt (siehe Anlage 4).

#### Freiraum

Der zentrale Grünraum dient als Aufenthalts- und Freizeitfläche der zwanglosen und spontanen Begegnung und der Entstehung eines „dörflichen Gemeinschaftsgefühls“. Er stellt eine zentrale Fußwegeverbindung zu den bestehenden Wohnquartieren und zum Ortskern her und integriert den bestehenden Sendemast. Der zentrale Grünraum trennt unter Einbeziehung der bestehenden Vogelschutzgehölze in weiten Bereichen die bestehende Bebauung von dem zukünftigen Baugebiet.

#### Verkehrerschließung

Ausgehend von der Allendorfer Straße wird das östliche Wohnquartier über einen Straßenzug erschlossen, der zunächst an dem Freihaltebereich der Fernwassertrasse endet. Das nordwestliche Wohnquartier ist sowohl über eine Verlängerung dieses Straßenzugs als auch über den Ehrsamer Weg erreichbar. Die weitere Feinerschließung erfolgt über Schleifenstraßen.

#### Quartiersbildung

Die Ausbildung von Quartieren und Nachbarschaften ist in zwei Bereichen durch platzartige Straßenraumaufweitungen möglich. Weite Bereiche sind als „Straßennachbarschaften“ entwickelt.

#### Gebäudetypologien

Hinsichtlich der Gebäudetypologie kann in allen Bauabschnitten das ganze Angebot (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) zur Verfügung gestellt werden. Zentraler Gedanke ist dabei, die dichteren Bauformen (Doppelhaus, Reihenhaus) im Kernbereich am Gemeinschaftsgrün vorzusehen und den Siedlungsrand durch Einzelhäuser auszubilden. An hervorgehobenen Orten wurden bedarfsabhängig auch besondere Gebäude z.B. für Baugruppen oder Generationenwohnen vorgeschlagen.

#### **Weitere Vorgehensweise**

Das Entwurfskonzept wird abschließend in der Sitzung beschlossen.  
Aufbauend auf das Entwurfskonzept wird das Bauleitplanverfahren vorbereitet.

Um Zustimmung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 Entwurf des Planungsbüros BS +, Frankfurt a.M.
- Anlage 2 Entwurf des Planungsbüros Werkstatt, Darmstadt
- Anlage 3 Entwurf Baufrösche, Kassel
- Anlage 4 überarbeiteter Entwurf Planungsbüro BS +, Frankfurt a.M.

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift