



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“**

**Erläuterungen zum Beiplan 1
Freiflächenplanungen zur Landesgartenschau
Auszug aus Antrag auf EFRE-Fördermittel**

Verfasser:

Stadtplanungsamt Gießen

Beschreibung der geplanten Straßen, Plätze, Gärten und Grünflächen

Die Universitätsstadt Gießen entwickelt das Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ durch funktionale und städtebauliche Neuordnung. Dadurch soll die innerstädtische Wohn-, Handels- und Dienstleistungsstruktur erhalten und gestärkt werden. Der für das Sanierungsgebiet erstellte Rahmenplan enthält die dazu formulierten Leitlinien und Planungsgrundlagen sowie die erforderlichen Maßnahmen und Verfahren zur Beseitigung der festgestellten baulichen, verkehrlichen und funktionellen Missstände. Die Sanierung befindet sich seit 1987 in Durchführung. Die Maßnahmen im Teilgebiet „Am Burggraben“ sind weitgehend fertig gestellt. Die Maßnahmen im Teilgebiet „Zu den Mühlen“ sollen bis 2013 abgeschlossen werden.

Das Teilgebiet „Zu den Mühlen“ mit dem Areal um die sogenannte Kinkel'sche Mühle und mit dem zum Bahndamm sowie zur Sachsenhäuser Brücke angrenzenden Gelände birgt großes städtebauliches Potential zur Gestaltung der Stadtansicht zur Lahn und des Stadteingangs zur Innenstadt auf der Höhe des Neustädter Tores. Das Gebiet befindet sich stadträumlich in der Teilbereichszone „Lahnau“, der Landesgartenschau Gießen 2014. Es stellt eine Verbindung zwischen dem städtebaulich bereits aufgewerteten Bereich der nördlichen Innenstadt mit dem Grünbereich am Lahnufer und den westlich der Lahn gelegenen Stadtgebieten dar. Die Projektrealisierung soll bis zur Landesgartenschau 2014 abgeschlossen sein. Um ein durchgängiges Gestaltungskonzept für die Lahnau zu finden, wurde im Jahr 2010 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde in Form eines Rahmenplanes vertieft und von den Stadtverordneten am 21.06.2011 beschlossen.

Danach sollen zwei großzügig angelegte repräsentative Plätze zu beiden Seiten der Rodheimer Straße den zukünftigen Stadteingang zur Innenstadt bilden. Gleichzeitig leiten die Plätze nach Norden bzw. Süden in die angrenzenden Quartiere. An die Plätze schließen zur Lahnkante Grünbereiche mit unterschiedlicher Gestaltung an. Nördlich der Rodheimer Straße entsteht der Mühlgarten als gärtnerische Fläche mit Staudenbändern; im Süden ist ein Kinderspielplatz geplant. Die Erschließung der Teilgebiete im Sanierungsgebiet erfolgt über den Ausbau der „Bootshausstraße“, der Straße „Zu den Mühlen“ und der „Lahnstraße“. Die von der Bootshausstraße und der Straße Zu den Mühlen begrenzten städtischen und privaten Flächen werden von einem Investor erworben und mit einem Wohn- und Seniorenzentrum bebaut (citynahes Wohnen an der Lahn).

Bootshausstraße

Die Bootshausstraße soll insgesamt als niveaugleiche Fläche ausgebildet werden. Die Fläche gliedert sich auf einer Länge von ca. 86 m entlang der geplanten Bebauung in einen 5,50 m breiten Asphaltstreifen mit integrierter Entwässerungsrinne, einen 2,00 m breiten Park- und Pflanzstreifen sowie einen 1,50-2,00 m breiten gepflasterten Gehweg. Die Parkstreifen werden entlang der Bebauung mehrfach unterbrochen, um die benötigten Aufstellflächen für die Feuerwehr bereitstellen zu können. In Richtung des Bahndammes verläuft der Fahrbahnrand exakt auf der vorhandenen Flurstücksgrenze, in das Bahngelände wird durch den Straßenbau nicht eingegriffen. Im weiteren Verlauf der Bootshausstraße in Richtung Norden bis zum geplanten Bahnüberführungsbauwerk wird sie ebenfalls niveaugleich ausgebaut. Durch die Bahnüberführung wird ein Durchstich zur Dammstraße geschaffen, der für Pkw, Radfahrer und Fußgänger eine bessere Anbindung an die Innenstadt abseits der Hauptverkehrsströme schafft. Im vorderen Teil, auf einer Länge von ca. 65 m, erfolgt der Ausbau analog zur Sanierungsfläche 1.1 ebenfalls unter Berücksichtigung der Feuerwehraufstellflächen. Im hinteren Teil ist auf einer Länge von ca. 190 m ein 4,75 m breites Asphaltband mit Mittelrinne geplant und daran anschließend ebenfalls ein gepflasterter Gehweg mit einer Breite von 1,20-1,60 m bis an die bestehende Bebauung. Auch in diesem Bereich wurde in Richtung des Bahndammes die bestehende Flurstücksgrenze eingehalten. Dadurch verringert sich teilweise die Straßenbreite im Vergleich zum Bestand.

Durchfahrt Dammstraße/Bootshausstraße

Durch Öffnung des Bahndammes im Bereich Dammstraße / Bootshausstraße werden Innenstadt und Lahn miteinander verbunden. Das Überführungsbauwerk der DB wird als geschlossener

Stahlbetonrahmen mit Schrägflügeln im Schutze zweier Gleishilfsbrücken hergestellt. Die lichte Höhe unter der Rahmendecke beträgt rd. 3,50 m und soll nur von PKW und Radverkehr befahrbar sowie für Fußgänger nutzbar sein. Der Höhenverlauf der Dammstraße wird entsprechend angepasst und es soll ein Komplettausbau der Dammstraße bis zur Einmündung Steinstraße erfolgen.

Westlicher teil der Dammstraße

Der westliche Teil der Dammstraße zwischen Bahndamm und Steinstraße ist in einem schlechten baulichen Zustand und soll im Zuge der Maßnahme mit ausgebaut werden. Durch den Bau des geplanten Bahnüberführungsbauwerkes wird ohnehin eine Gradientenanpassung erforderlich, um die

erforderlichen lichten Höhen sowie den Anschluss an den bestehenden Straßenverlauf unter Berücksichtigung der straßenbaulichen Richtlinien zu gewährleisten.

Die Dammstraße soll ebenfalls eine 5,50 m breite asphaltierte Fahrbahn erhalten. Auf der Nordseite sind 2,00 m breite Parkflächen in Pflasterbauweise bzw. Pflanzflächen geplant, die an den Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Daran schließt ein ca. 2,50 m breiter gepflasterter Gehweg an, der durch einen Bordstein abgetrennt wird. Auf der südlichen Seite entsteht auf den Restflächen ein durchgehender Gehweg in Pflasterbauweise, ebenfalls durch einen Bordstein von der Fahrbahn getrennt. Dieser Gehweg wird bis in die Bootshausstraße weitergeführt und geht dort niveaugleich in die Fläche über. Vor dem Eichamt sind zwei Parkflächen für Pkw vorgesehen.

Platz südlich der Rodheimer Straße

Der Platz südlich der Rodheimer Straße ist mit dem gleichen hochwertigen Platzbelag wie der Platz nördlich der Straße ausgestattet. Gemeinsam bilden die beiden Plätze das Stadtentree. Analog zum nördlichen Platz definiert auch auf dem südlichen Platz eine Intarsie aus wassergebundener Decke mit einem Baumpaket den Platz. Hier kann Boule gespielt und auf Bänken Platz genommen werden. Zum Grünbereich der Lahn vermittelt eine Sitzkante aus gefärbtem Beton den Höhenunterschied von 40 cm. Die Lahnstraße führt, leicht abgesenkt und in gleicher Oberflächenausführung, über den Platz und mündet in die Rodheimer Straße.

Straße Zu den Mühlen

Im Nordwesten, anschließend an den Platz, wird die Stichstraße "Zu den Mühlen" zu einem Boulevard ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich (z. B. Fußgängerzone) gewidmet. Dieser führt an einer Baumreihe mit Sitzbänken und dem Mühlgarten entlang nach Norden zur Klinkel'schen Mühle. Mit einer Breite von 5,50 m und einem ansprechenden Belag lädt der Boulevard zum Flanieren ein. Der Platz wird als Mischverkehrsfläche niveaugleich ausgeführt. Ein befahrbarer, hochwertiger Platzbelag unterstreicht den repräsentativen Charakter des prominenten Ortes. Zwei leicht erhöhte Einbauten mit Baumgruppen gliedern den Platz räumlich und verhindern das Beparken der Platzfläche. Als Oberflächenbelag ist eine wassergebundene Decke vorgesehen; Sitzbänke laden zum Ausruhen ein.

An der Einmündung Rodheimer Straße / Bootshausstraße kommt es aufgrund der bevorrechtigten starken Radfahrer- und Fußgängerströme immer wieder zu Unfällen. Die Gefahrensituation soll im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden. Dazu wird die aus Richtung Innenstadt kommende Radverkehrsspur künftig auf die vorhandene überbreite Fahrspur der Rodheimer Straße verlegt und ein Radfahrstreifen markiert. Vor der Einmündung zur Bootshausstraße wird dieser Streifen über eine Rampe wieder auf das Niveau des Gegenfahrstreifens und des Gehweges angehoben. Der gesamte Einmündungsbereich wird durch einen 3 cm hohen Bordstein von der Rodheimer Straße abgesetzt, um auch hier die Bevorrechtigung des Rad- und Fußgängerverkehrs zu verdeutlichen und das Geschwindigkeitsniveau zu senken. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers soll erhöht und die Bevorrechtigung der schwächeren Verkehrsteilnehmer verdeutlicht werden.

Mühlgarten und südlicher Lahnauenbereich

Zwischen dem Boulevard und der Lahn entsteht der Mühlgarten - eine attraktive, gärtnerisch gestaltete Grünanlage. Staudenbänder inmitten einer Rasenfläche schmücken den Mühlgarten, der zur Lahn hin abfällt und mit einer Sitzkante aus gefärbtem Beton von 40 cm Höhe endet. Hier

schließt eine breite Terrasse an, die mit einer Sitzkante auf ein geräumiges Holzdeck am Wasser ermittelt. In dieses Holzdeck, welches mit Bänken möbliert ist, sollen wertvolle Ufergehölze integriert werden und ggf. standortgerechte Bäume nachgepflanzt werden. Im nördlichen Bereich des Mühlgartens, vor einer hohen Bestandsmauer, ist ein kleiner Platz für (Klein-) gastronomische Nutzungen (Sommerbar o. Ä.) vorgesehen, der durch einen großkronigen Baum akzentuiert wird. Über zwei Rampen, 2,50 m und 3,70 m breit, gelangen Fahrradfahrer und Fußgänger vom Platz über den Mühlgarten zum Lahnuferweg, der unter der Sachsenhäuser Brücke hindurchführt.

Im Lahnauenbereich südlich der Rodheimer Straße ist ein großer Kinderspielplatz (rund 700 qm) geplant. Dieser liegt in einer sanft ansteigenden Rasenfläche und grenzt an den höher gelegenen Stadtplatz an. Eine Rampe (3,50 m) für den Fuß- und Radverkehr erschließt vom Platz aus den an der Lahn verlaufenden Uferweg. Somit können Fußgänger und Fahrradfahrer zukünftig beidseitig der Sachsenhäuser Brücke über Rampen auf die Plätze und damit zur Rodheimer Straße gelangen. Analog zum Grünbereich nördlich der Sachsenhäuser Brücke schließt auch im südlichen Teil ein großes Holzdeck die Gestaltung zum Ufer ab.

Entlang der Lahnstraße gegenüber den Gebäuden mit den Nummern 7 und 11 werden 20 PKW- und 16 Fahrradstellplätze geschaffen und der von Süden kommende Gehweg wird bis zur Platzfläche Süd ergänzt. Vom Gehweg führt ein kleiner Stich auf Höhe des Hauses mit der Hausnummer 15 (Flurstück 243/2) über den durchgängigen Uferweg zu einem Wasserbalkon. Dieser bietet Platz, um unmittelbar bis an die Wasserkante heranzutreten.