

# Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“



Universitätsstadt Gießen



## **Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB**

### **Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/ Mühlstraße“**

Abschlussbericht

#### **Auftraggeber**

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt

Aulweg 45  
35392 Gießen

#### **Bearbeitung**

Nassauische Heimstätte Wohnungs-  
und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Unternehmensbereich Stadtentwicklung  
und Forschung

Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main

#### *Bearbeitung:*

Barbara Brechmann (*Projektleitung*)  
Eberhard Röck  
Jana Simon  
Yvonne Woll

Frankfurt am Main, Juli 2005

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1 Ausgangslage</b> .....	3
<b>2 Städtebauliche Entwicklungsziele</b> .....	6
<b>2.1 Nutzungsstruktur</b> .....	6
2.1.1 Einzelhandel.....	7
2.1.2 Gastronomie.....	9
2.1.3 Wohnen.....	10
2.1.4 Soziales/ Kultur/ Freizeit.....	11
<b>2.2 Grünordnung/ Stadtökologie</b> .....	12
<b>2.3 Öffentlicher Raum/ Wegeverbindungen</b> .....	14
<b>2.4 Verkehr</b> .....	16
2.4.1 Fließender Verkehr.....	16
2.4.2 Ruhender Verkehr.....	18
<b>2.5 Baulich-räumliche Struktur</b> .....	19
2.5.1 Westanlage/ Neustadt/ Kleine Mühlgasse/ Mühlstraße/ Albert-Schweitzer-Straße (Blöcke 1+2).....	20
2.5.2 Neustadt/ Tiefenweg/ Bahnhofstraße/ Mühlstraße/ Kleine Mühlgasse (Block 3) ...	23
2.5.3 Marktstraße/ Rittergasse/ Kaplansgasse/ Bahnhofstraße (Block 4).....	26
2.5.4 Kaplansgasse/ Katharinengasse/ Reichensand/ Bahnhofstraße (Block 5).....	29
2.5.5 Westanlage/ Mühlstraße/ Johannette-Lein-Gasse/ Bahnhofstraße/ Schanzenstraße (Blöcke 6+7).....	33
2.5.6 Schanzenstraße/ Bahnhofstraße/ Reichensand/ Westanlage (Blöcke 8+9).....	36
<b>3 Durchführung der Sanierung</b> .....	40
<b>3.1 Erforderliche Maßnahmen</b> .....	40
<b>3.2 Voraussichtlicher zeitlicher Ablauf</b> .....	41
<b>3.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	43

## 1. Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat im November 2002 für den Bereich Schanzenstraße/ Mühlstraße den **Beginn vorbereitender Untersuchungen** beschlossen. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde die Nassauische Heimstätte im Mai 2003 beauftragt. Ziel war die Überprüfung, welche städtebaulichen Mängel und Missstände im Quartier vorliegen und welche Instrumente und Maßnahmen zur Stabilisierung des Gebietes möglich sind.

Die Eigentümer im Untersuchungsbereich wurden in der Analysephase im Wege eines standardisierten Fragebogens beteiligt. Die Auswertung hat die Notwendigkeit einer Verfeinerung durch eine Rahmenplanung erkennen lassen. Als Grundlage für die jetzt vorgelegte Rahmenplanung wurden die **Eigentümer** von jeweils fünf zusammenhängenden Blockbereichen zu **Gesprächsrunden** eingeladen, in denen die jeweilige Erwartung und die künftige räumliche Entwicklung besprochen wurden. Das mit der vorbereitenden Untersuchung vorgestellte favorisierte Entwicklungskonzept sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht können so differenziert und angepasst werden.

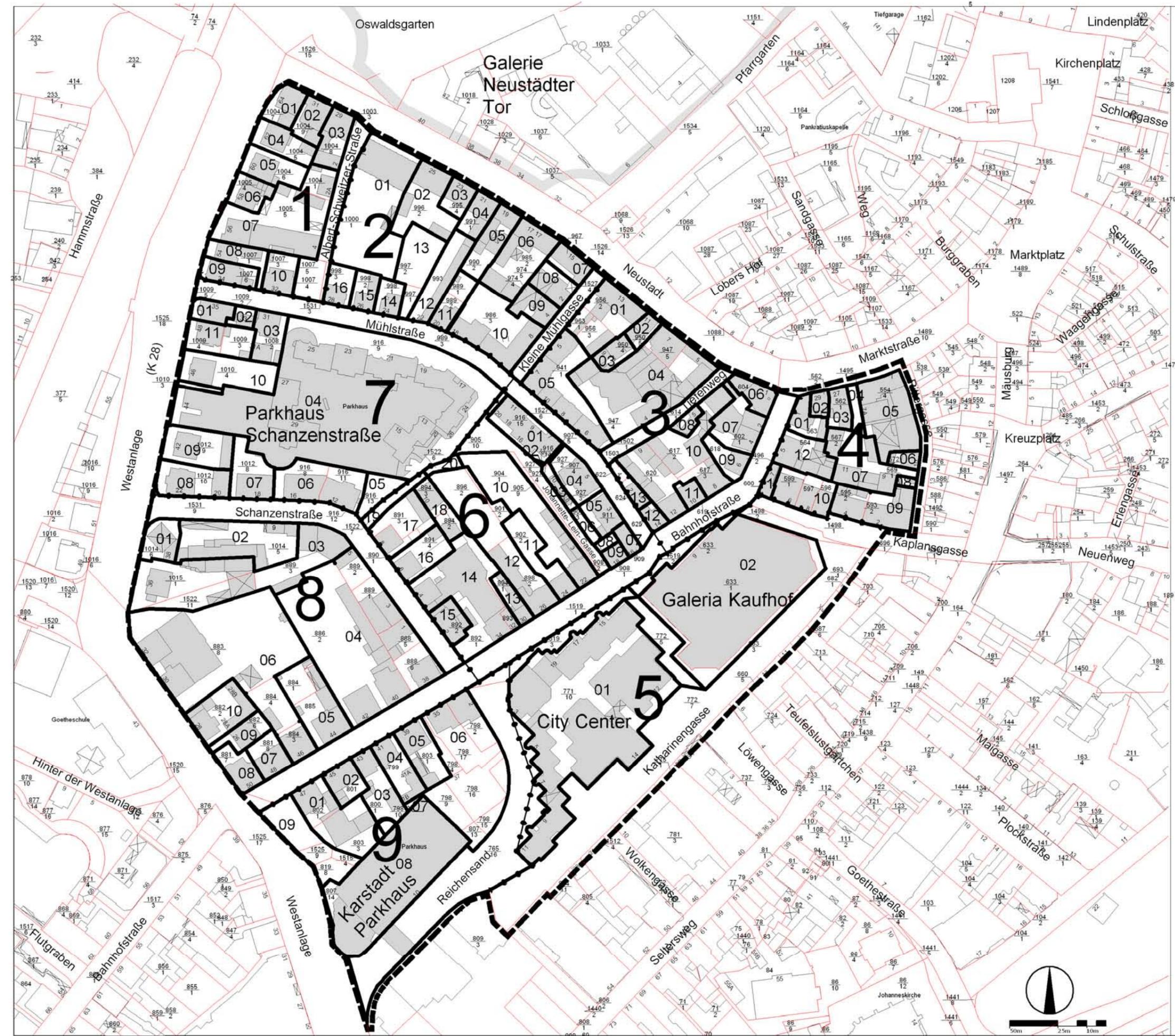
Die **Rahmenplanung** bildet die Grundlage für die **stadträumliche Konzeption** und die sanierungsbezogenen Maßnahmen. Dennoch hat sie Entwicklungsspielräume und ist nicht statisch zu verstehen. In der Konkretisierung und Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen bleibt so ein ausreichender Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

Zeitraumen	
Vorbereitende Untersuchungen	
November 2002	Beschluss vorbereitender Untersuchungen
Mai 2003	Beauftragung Nassauische Heimstätte zur Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen
Juli 2003	Beteiligung der Eigentümer: Fragebogen
August 2003	Bericht Teil 1: Machbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft
Juni 2004	Bericht Teil 2: Entwicklungskonzepte
Juli 2004	Beteiligung der Eigentümer: Öffentliche Informationsveranstaltung
Juli 2004	Gesamtbericht: Kenntnisgabe Ämter/TÖB
Okt. 2004	Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm durch das Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Rahmenplanung	
Dez. 2004	Erweiterung der Beauftragung.
Januar 2005	Beteiligung der Eigentümer: Gesprächsrunden
Juli 2005	Rahmenplanung

Das **Rahmenplangebiet** liegt zentral innerhalb des Gießener Innenstadtrings im historischen Stadtkern. Es ist geprägt durch ein Nebeneinander von historischer Bausubstanz der Jahrhundertwende (Bahnhofstraße, Schanzenstraße; Westanlage, Marktstraße), Nachkriegsbebauung der 60er Jahre entlang der Neustadt und Neubaukomplexen in der Mühlstraße und Bahnhofstraße. Trotz einer stabilen Grundstruktur sind **wesentliche Mängel und Missstände** im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) festgestellt worden, die zur Erreichung einer dauerhaften Funktion des Quartiers gemindert/ beseitigt werden müssen.

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat im Ergebnis die Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für erforderlich gehalten.

Zur Orientierung sind im Sanierungsgebiet den jeweiligen Grundstückseinheiten blockweise Ordnungsnummern zugeordnet, auf die im weiteren Bezug genommen wird.



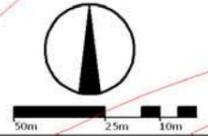
- 03 / 11 Block-Nr. / Ordnungs-Nr.
- Blockabgrenzung
- Geltungsbereich



Rahmenplanung  
 Ordnungsnummern  
 Sanierungsgebiet  
 Schanzenstraße/  
 Mühlstraße



Stand: Juli 2005



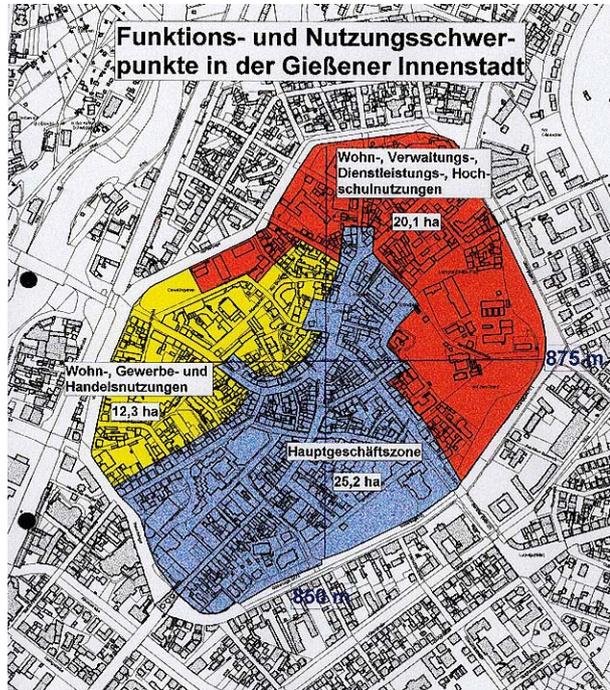
## 2. Städtebauliche Entwicklungsziele

### 2.1 Nutzungsstruktur

Das Quartier Schanzenstraße/ Mühlstraße liegt **innerstädtisch zentral** innerhalb des Anlagenringes von Gießen. Die Gesamtstruktur der Innenstadt ist durch drei Funktions- und Nutzungsschwerpunkte geprägt.

Wohn-, Gewerbe- und Handelsnutzungen im Westen	Gebiet nord-westlich von Bahnhofstraße und Marktstraße
Hauptgeschäftszone	Seltersweg/ Katharinen-gasse/ Bahnhofstraße/ Markt- platz/ Kirchenplatz/ Linden- platz ergänzt um Galerie Neustädter Tor, Neustadt
Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs-, Schul- und Hochschulnutzung	Nordöstliche Innen- stadt um den Land- graf-Philipp-Platz, Dammstraße und Walltorstraße

Bisherige Funktions- und Nutzungsschwerpunkte der Innenstadt



Quelle: Stadt Gießen

Auf Grund der Neubebauung der Galerie Neustädter Tor wird die Notwendigkeit einer Diversifizierung der bestehenden gewerblichen Nutzung gesehen.

#### Allgemeine Ziele

- Verknüpfung des Einzelhandels zwischen der Galerie Neustädter Tor und der Hauptgeschäftszone über Neustadt und Bahnhofstraße
- Erhalt und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion in Verbindung mit Dienstleistungen
- Ergänzung des innerstädtischen Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes als Teil des Strukturwandels.

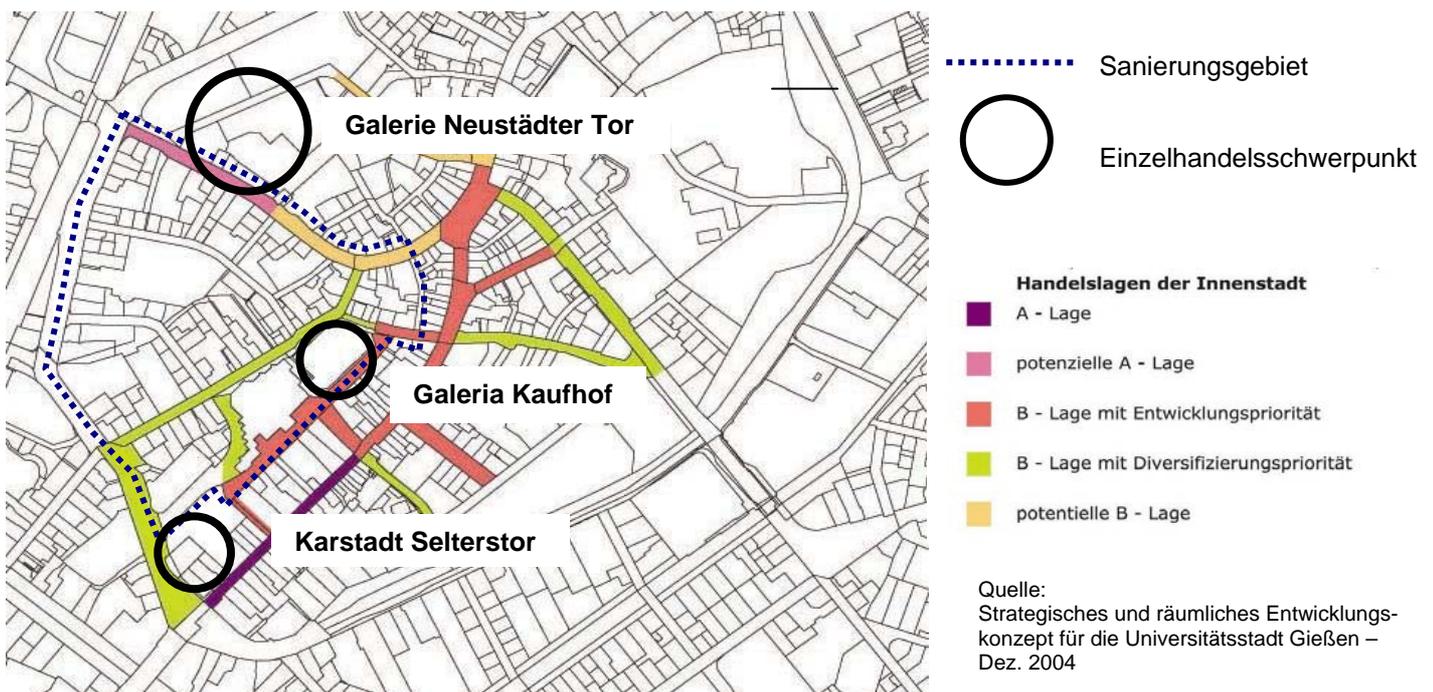
Störende gewerbliche Betriebe im Sinne von § 8 BauGB, die einer Verlagerung bedürften, sind im Quartier nicht vorhanden. Die **Erdgeschosszonen** von Neustadt, Marktstraße und Bahnhofstraße sind durchgängig von **gewerblicher Nutzung** geprägt, Wohnen und Dienstleistung prägen den Bereich zwischen Westanlage und Schanzenstraße/ Mühlstraße. Die Nutzungsstruktur des Quartiers soll auf dieser Grundlage weiterentwi-

ckelt werden. Ziel ist die **Stabilisierung der Handels- und Dienstleistungsfunktion** und das Angebot eines **innerstädtischen Wohnens**.

### 2.1.1 Einzelhandel

Die Stadt Gießen erarbeitet derzeit ein strategisches und räumliches Entwicklungskonzept (Masterplan) für die Gesamtstadt. In Bezug auf die Innenstadt trifft der Masterplan (Stufe 1 vom Dezember 2004) dabei Aussagen zur künftigen Entwicklung der Handelslagen in der Innenstadt mit dem Neubau der Galerie Neustädter Tor. Nach dieser Einschätzung werden sich die **Handelslagen** in der Innenstadt verändern.

*Zukünftige Handelslagen der Innenstadt*



Die Schwerpunktsetzung in der Einzelhandelsnutzung wird entsprechend der Handelslagen in den Straßen **Neustadt/ Marktstraße** gesehen, die durch ergänzende Maßnahmen im öffentlichen Raum zusätzlich **attraktiv** werden sollen. Neustadt und Marktstraße

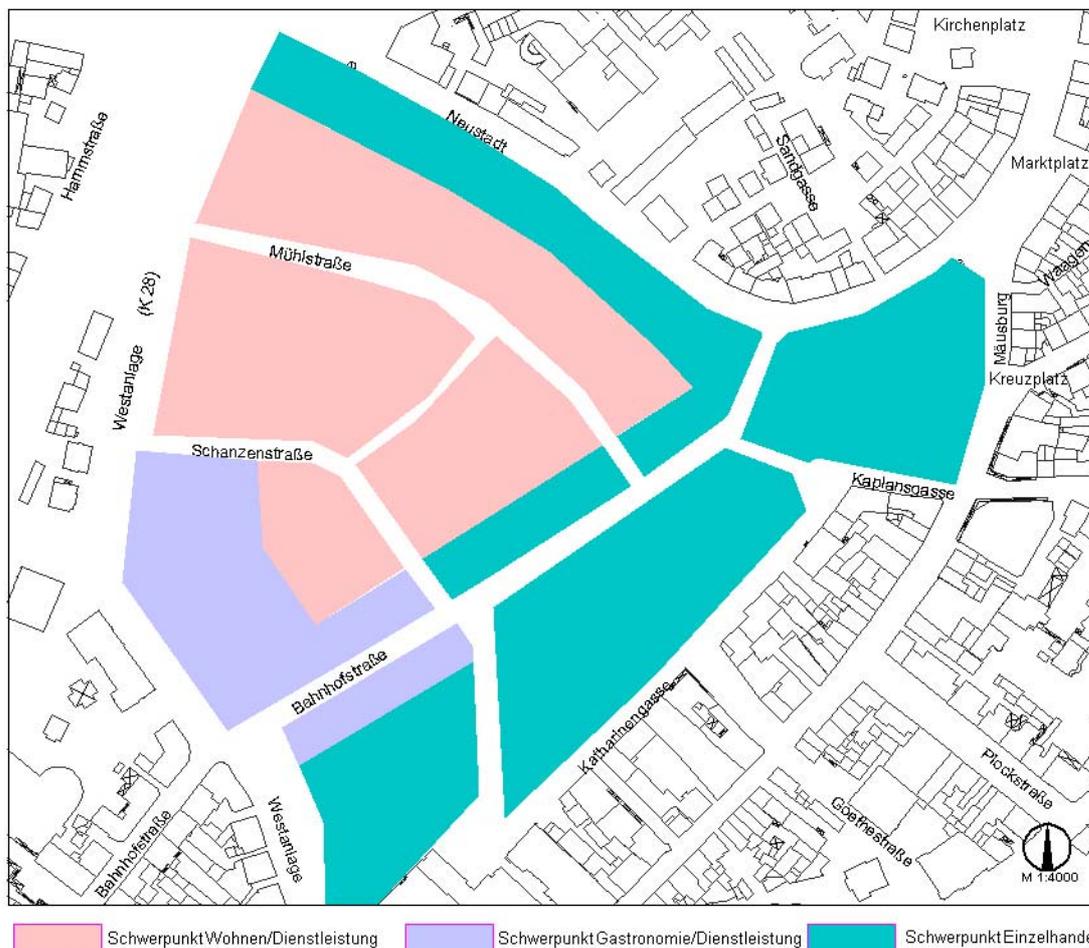
werden gegenwärtig umgebaut und sollen mit einer attraktiven Gestaltung künftig den sich ändernden funktionalen Anforderungen im innerstädtischen Gefüge entsprechen.

Wünsche und Aussagen zu **weiterem Flächenbedarf** des Einzelhandels bestehen nicht. Allerdings sind die Eigentümer im Bereich der Neustadt/ Marktstraße auf Grund der neuen Entwicklung durch die Galerie Neustädter Tor noch abwartend und entsprechend zurückhaltend. Dennoch ist im Grundsatz denkbar, mit eingeschossigen, begrünten Ergänzungsbauten Erweiterungsflächen im Bestand entlang der Neustadt vorzunehmen.

Die **Bahnhofstraße** nimmt in der **Verknüpfung der Einzelhandelsstandorte** Galerie Neustädter Tor – Galeria Kaufhof – Karstadt-Selterstor eine räumlich zentrale Rolle ein. Sie wird in der bisherigen Ausdehnung zwischen Westanlage und Marktstraße nicht als innerstädtische Auflage fungieren können. Trotzdem bleibt die Einzelhandelsfunktion ein wichtiger Trittstein zur Katharinen-gasse und sollte mit einem attraktiven

Einzelhandelsangebot Kunden binden. Diese Struktur ist zumindest bis zur Einmündung der Johannette-Lein-Gasse und zum City-Center (Reichensand) zu festigen.

Die Erdgeschosszonen in diesen Lauflagen sind durch Einzelhandelsnutzung/ Gastronomie geprägt. Das **Erscheinungsbild** ist teilweise intakt, teilweise muss von einer Mindernutzung gesprochen werden. Auf die Qualität des Einzelhandels kann im Rahmen der städtebaulichen Planung nur begrenzt Einfluss genommen werden. Hier sind Modelle des City-Managements gefragt. **Planungsrechtlich** sollten Neustadt, Marktstraße und Bahnhofstraße als **Mischgebiet** festgesetzt werden, um zumindest Kerngebiets-bezogene Nutzungen ausschließen zu können.



Nutzungsstruktur  
Erdgeschossenebene

Die zur Bahnhofstraße hin orientierte **Fassade der Galeria Kaufhof** wirkt auf Grund der fehlenden erdgeschossigen Fassadenöffnungen nicht einkaufsattractiv und prägt die Bahnhofstraße negativ. Umfassende bauliche Veränderungen sind nicht möglich, weil die interne Baustruktur des Gebäudes an dieser Stelle die Flucht- und Rettungstreppenhäuser umfasst. Ergänzende eingeschossige Glas-Anbauten in den Bereichen, die technisch möglich sind, könnten die Bahnhofstraße städtebaulich und für den Handel aufwerten.

Die Fassade der Galeria Kaufhof wird derzeit umfassend saniert.

In Bezug auf die weitere Einzelhandelsentwicklung der Gießener Innenstadt wird das Instrument eines Business-improvement-district (BID) beraten. Es besteht die Chance, dass die Galeria Kaufhof sowie das City-Center im Verbund mit Löwengasse und Katharinengasse ein BID-Schwerpunktbereich werden könnten.

### 2.1.2 Gastronomie

Die Grundstücke der Westanlage 30/32 (Gasthaus „Alt Gießen“) und Schanzenstraße sind **bereits** jetzt **geprägt** durch eine attraktive **gastronomische Nutzung**. Auch wenn vereinzelt die Lautstärke der gastronomischen Einrichtungen angesprochen wurde, wird dieser Standort als stabil gewertet.

In der Schanzenstraße befindet sich die Diskothek Haarlem. Der Betreiber möchte wegen der Eigentümlichkeit des Kellerlokals und der Nachfragesituation an diesem Standort festhalten. **Langfristig** wird die bauliche Einfügung dieses Grundstücks in die **Gesamtstruktur der Schanzenstraße** weiter verfolgt. Die gastronomische Nutzung bleibt dabei eine der möglichen Nutzungen.

Unter der Voraussetzung, dass eine Neuordnung der Gebäude über Geländekante erfolgt, kann diese Grundstücksnutzung zunächst noch in die Struktur der Schanzenstraße einbezogen werden, ohne dem Ziel der Aufwertung der Wohnnutzung zu widersprechen.

Unterschiedliche gastronomische Einheiten finden sich in der unteren Bahnhofstraße zur Westanlage hin und sollten ergänzt werden. Insbesondere das Fehlen einer **gehobenen Gastronomie** wurde als Mangel gesehen. Gewünscht wurde auch ein weiteres Angebot an Straßencafes.

Dieses Ziel soll im Zusammenhang mit der Umgestaltung der **Bahnhofstraße** sowie in der Innenstadt weiter verfolgt werden. In der Einmündung der Mühlstraße oder in der Aufweitung des Platzes zur Kreuzung Schanzenstraße bieten sich im öffentlichen Raum Flächen an. Die **Katharinengasse** könnte mit einem erweiterten gastronomischen Angebot die Attraktivität der Innenstadt stärken.



Beispiel: Gastronomische Nutzung



Beispiel: Straßencafe

### 2.1.3 Wohnen

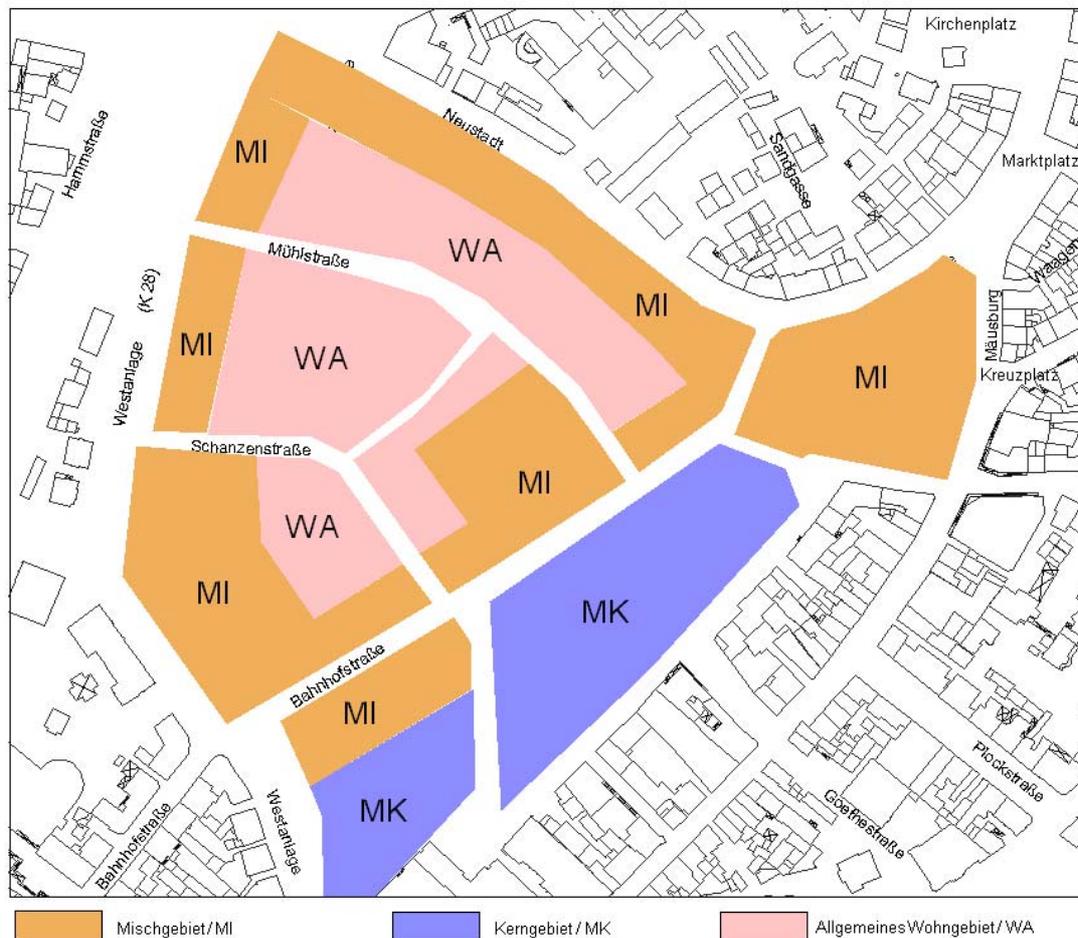
**Schanzenstraße** und **Mühlstraße** sind in der Struktur als durch **Wohnnutzung** geprägte Straßen wahrzunehmen. Eine ergänzende Bebauung und Nutzung ist daher nur im Wohnen und ggf. in der Dienstleistung/Gastronomie sinnvoll, eine Einzelhandelsausweitung ist in diesem Bereich nicht Ziel der Planung. Das gesamte „innere“ Quartier um die Schanzenstraße und die Mühlstraße hat einen hohen Wohnwert und soll in dieser Funktion als Allgemeines Wohngebietes (WA-Gebiet) entwickelt werden.

Über das allgemeine Wohnen hinaus ist die Schanzenstraße ein möglicher Standort für **spezielle Formen des Wohnens**, z.B. ein innerstädtisches Senioren-Pflegeheim.

In den Obergeschossen überwiegt auch in den Einzelhandelslagen die Funktion Wohnen.

Inhalt der Eigentümer-Gesprächsrunden war u.a. die Frage der Wohnungsgrößen. Insbesondere Ein-Zimmer-Appartements werden in Bezug auf die Nutzung kritisch bewertet. Bei notwendigen Modernisierungen sollte daher auch der **Wohnungsmix** überprüft werden.

Innerhalb der Untersuchungen wurden bezüglich des Wohnheims und der Beratungsstelle für Suchtkranke in der Schanzenstraße unterschiedliche Ansätze deutlich. Viele Eigentümer sprachen neben dem auffälligen Publikumsverhalten auch die Verunreinigungs-



*Nutzungsstruktur  
Kategorien der  
BauNVO*

gung ihrer Grundstücke durch Spritzen etc. an. Als fraglich wurde geäußert, ob Investitionen sinnvoll seien, wenn die Umgebung negativ geprägt ist. Sollte sich die **Erneuerung** in der Schanzenstraße auf Grund des Negativ-Images nicht **als tragfähig erweisen**, kann eine Nutzungsverlagerung der Drogen-Beratungsstelle notwendig werden.

Das Problem der Verunreinigung durch Spritzen etc., aber auch die Belästigungen durch Straßen-Alkoholismus, wie er verstärkt in der Marktstraße auftritt, wurde von den Eigentümern grundlegend thematisiert. Als Reaktion haben die meisten Grundstückseigentümer ihre Grundstücke abgeschottet und eingefriedet. Dies wird zunächst so bleiben. Es besteht die Notwendigkeit der **Zusammenarbeit** mit den **Ordnungsbehörden**, um das Quartier stabil zu halten.

#### 2.1.4 Soziales/ Kultur/ Freizeit

Der Standort des **Kino-Centers** in der Bahnhofstraße wird als **innerstädtisches Angebot** positiv gesehen. Es soll erhalten bleiben, die geäußerten Absichten zur Standorterweiterung werden aufgegriffen. Nutzungskonflikte bestehen bisher nicht, im Gegenteil: Die Belegung der Bahnhofstraße durch die Besuchergruppen wird als positiv empfunden. Stadträumlich wird dabei die Erweiterung zum Parkhaus Schanzenstraße hin bevorzugt. Die bauliche Umsetzung auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans wird nicht möglich sein, eine Änderung oder Neuaufstellung ist erforderlich.

In der Analyse der innerstädtischen Infrastruktur wurde das **Fehlen** eines **Kindergartens/** einer **Kindertagesstätte** und eines

öffentlichen Spielplatzes benannt. Auch die Notwendigkeit eines Mädchentreffs wurde angesprochen. Städtische Gebäude, die dafür geeignet wären, sind im Quartier nicht vorhanden. Erste Überlegungen zur Nutzung des Grundstückes an der Albert-Schweitzer-Straße werden nicht weiter verfolgt. Als Standort im Rahmen einer Neubebauung wird die Schanzenstraße favorisiert. Alternativ sollte die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes geprüft werden. Dabei ist Wert auf angemessene Freiflächen zum Spielen zu legen. Die notwendige Flächengröße, die Trägerschaft und das pädagogische Profil sind weiter zu präzisieren.

Unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels wurden von Einzelnen angeregt, Angebote für ältere Menschen/**Senioren** in der Innenstadt zu ergänzen. Ein konkretes Konzept oder eine Bedarfsplanung bestehen nicht.

Zur Angebotsstruktur für ältere Menschen/Senioren bestehen erste Überlegungen seitens der Galeria Kaufhof. Die dritte Verkaufsetage des Gebäudes könnte umgenutzt werden für ein umfassendes, integriertes Angebot für Seniorinnen und Senioren (Wellness, Beratung, Treffpunkt, Aktivität).

## 2.2 Grünordnung/ Stadtökologie

Das Quartier Schanzenstraße/ Mühlstraße wird auf Grund der Blockrand-Bebauung als **hoch versiegeltes Quartier** wahrgenommen. Dennoch bestehen zwei großflächige Grünflächen mit hohem stadtoökologischen Wert:

- Blockinnenbereich zwischen Westanlage/ Schanzenstraße und Bahnhofstraße
- Blockinnenbereich (Überbauung Parkhaus Schanzenstraße) Westanlage/ Mühlstraße.

Weitere große Freiflächen-Strukturen werden in dieser innerstädtischen Lage zukünftig nicht zu realisieren sein.

### Allgemeine Ziele:

- Erhalt der großflächigen Grünbereiche
- Kleinklimatische Verbesserung durch Einzelmaßnahmen
- Vernetzung der Grünstrukturen im öffentlichen Straßenraum

Wesentliches Ziel der Planung ist die kleinräumige Verbesserung zum Beispiel durch **Entsiegelung** von Höfen und die Aufwertung des privaten Wohnumfeldes. Dies kann u.a. durch Ordnungs- und Begrünungsmaßnahmen erreicht werden. Auch gezielte Maßnahmen zur Ergänzungen der versiegelten Bereiche z.B. durch Baumpflanzungen tragen dazu bei, die Situation in dem thermisch belasteten Quartier zu verbessern.

Als „**grüne Inseln**“ tragen solche Maßnahmen zu einer Stabilisierung der stadtklimatischen und luftthygienischen Situation des Gebietes bei. Auch Fassaden- und Dachbegrünungen sollen mit in die Überlegungen einbezogen werden. Ein Beratungsangebot



Grünstruktur Westanlage/ Schanzenstraße

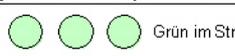
sollte geschaffen werden, um den Eigentümern vor Ort Anreize zu geben.

Ergänzend zur Aufwertung des privaten Wohnumfeldes sind Maßnahmen im öffentlichen Raum notwendig. Die Neugestaltung des **Straßenraums mit Bäumen** sollte das vorhandene Grün aufnehmen und ergänzen. Mühlstraße und Teile der Bahnhofstraße verfügen bereits über straßenbegleitende Bäume. In der Neustadt werden im Zuge der Neugestaltung neue Bäume gepflanzt und tragen so deutlich zur Steigerung der Attraktivität bei. In der Schanzenstraße und der Bahnhofstraße zwischen Reichensand und Westanlage gibt es bisher keine straßenbegleitenden Bäume. Diese sind im Zuge der notwendigen Umgestaltung mit einzuplanen.

Wünschenswert ist die Ergänzung im öffentlichen Straßenraum auch in den Anliegerstraßen Kleine Mühlgasse oder Tiefenweg. Hier könnte mit Pflanzkübeln oder einer vertikalen Begrünung in Absprache mit den Eigentümern Maßnahmen zur kleinklimatischen Verbesserung erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des öffentlichen Raumes zum Parkhaus Schanzenstraße sind **Grünflächenelemente/ Spielplatzelemente** mit in die Konzeption einzubeziehen. Die Platzgestaltung Johanne- te-Lein-Gasse kann damit die vorhandenen Grünstrukturen wirkungsvoll ergänzen.



-  großflächige Grünbereiche
-  grüne Inseln
-  Grün im Straßenraum

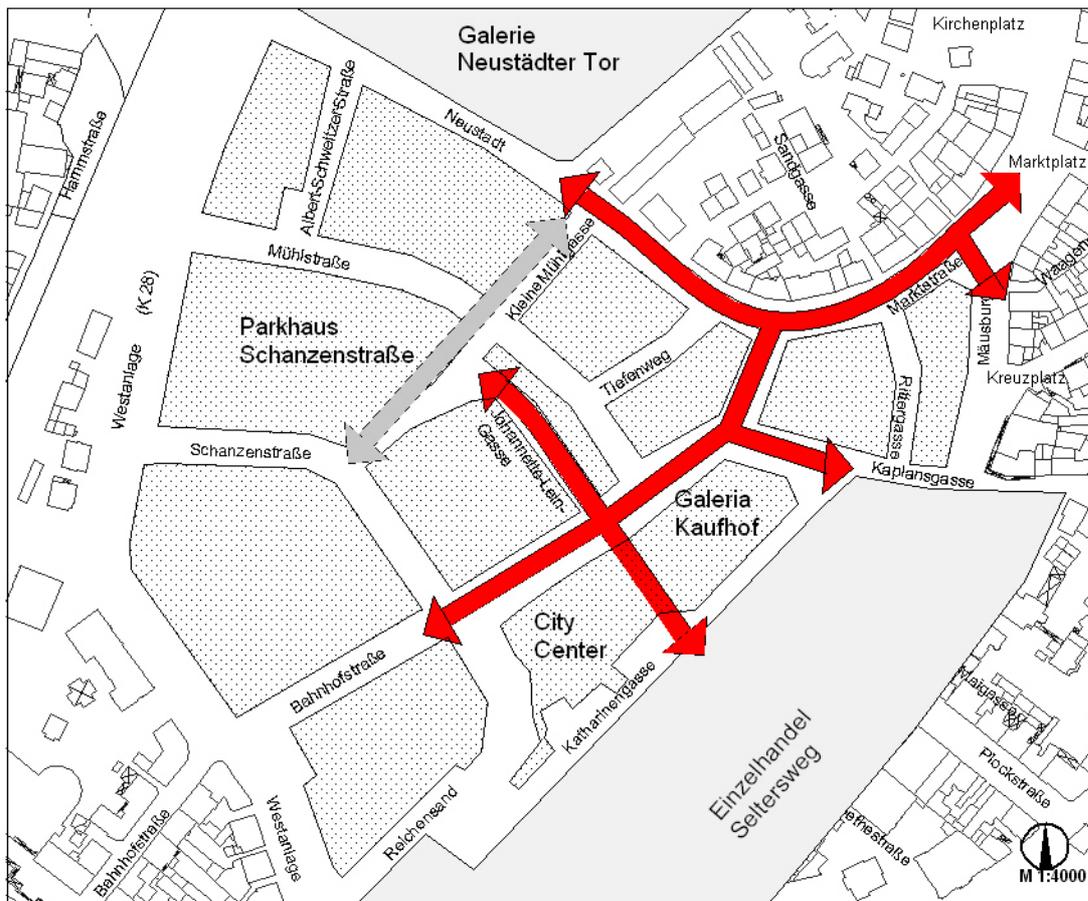
Grünstruktur

### 2.3 Öffentlicher Raum/ Wegeverbindungen

Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes mit der Gestaltung der Straßen und Plätze ist prägend für die Gesamtheit des Quartiers. **Sicherheit, Sauberkeit und eine eigene Struktur** sind notwendig, um eine Aufenthaltsqualität schaffen zu können. Gastronomie, Straßencafés und Bummeln beim Einkaufen können sich nur entwickeln, wenn die äußeren Rahmenbedingungen des Erscheinungsbildes erfüllt sind. Mit einer angemessenen Gestaltung wird der Erneuerungsprozess gefördert.

#### Einzelhandel

In Bezug auf den Einzelhandel besteht ein Schwerpunkt in der Verknüpfung der Laufwegen zwischen der künftigen Galerie



Wegebeziehungen

Neustädter Tor und der Galeria Kaufhof als Verbindungspunkt zur Katharinengasse und zum Seltersweg. Die zweite wesentliche Achse ist die Verbindung Neustadt/ Marktstraße/ Marktplatz, deren bauliche Veränderung zurzeit durchgeführt wird. Ziel der Planung muss daher ein insgesamt **homogenes Erscheinungsbild** sein. Eine attraktive Angebotsstruktur muss der gewählten hochwertigen Gestaltung gerecht werden.

Die **Attraktivierung dieser Lauflage** in der City trägt wesentlich zur Anbindung der Galerie Neustädter Tor an die Bahnhofstraße und Seltersweg bei. Die Bahnhofstraße bis zur Johannette-Lein-Gasse und die Kaplangasse sollen in gleicher Qualität wie die Neustadt umgestaltet werden. Die Einbeziehung der **Kaplansgasse** in die **Fußgängerzone** soll erfolgen. Damit wird die Gleichwertigkeit der Wegebeziehung deutlich. Ergänzend dazu ist die Katharinengasse in die Umgestaltung einzubeziehen.

### Quartiersintern

Innerhalb des Quartiers ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit dem Schwerpunkt Wohnumfeld zu charakterisieren. Der Umbau der Schanzenstraße, aber auch die gestalterische Aufwertung der Kleine Mühl-gasse und des Tiefenweg tragen zur Stabilisierung des Quartiers bei. Dabei sind die **vorhandenen Fußwegbeziehungen zu ergänzen**. Die Verbindung zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße soll wieder geöffnet werden. Wünschenswert ist die Weiterführung dieses öffentlichen Wegenetzes zwischen der Schanzenstraße und der Westanlage als Ergänzung auf privatem Gelände.



Aktuelle Umgestaltung Neustadt

## 2.4 Verkehr

Die **Rahmenbedingungen** zur verkehrlichen Entwicklung des Quartiers Schanzenstraße/ Mühlstraße sind mit den drei umgebenden **Haupt-Straßenzügen** bereits gesetzt.

- Die Westanlage bleibt innerstädtischer Verteilungsring
- Die Neustadt wird Zufahrtstraße für die Galerie Neustädter Tor, Erschließungsachse für City-Teilbereiche und für den Öffentlichen Personen-Nahverkehr zum Marktplatz
- Der Marktplatz bleibt zentrale Umsteigestelle in der Innenstadt
- Die Bahnhofstraße muss ab der Einmündung Reichensand im Zweirichtungsverkehr mit Buslinien befahren werden können.

Der kontinuierliche und im wesentlichen reibungslose Verkehr muss in der Bahnhofstraße gewährleistet sein. Innerhalb des Quartiers ist die bisherige Struktur stabil. Kleine Mühlgasse und Teile der Mühlstraße sind als verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut.

Als wesentliches Problem für das Quartier ist der **Mangel an Parkplätzen** und Stellplätzen zu nennen. Das Angebot an Parkplätzen im öffentlichen Raum ist deutlich geringer als die Nachfrage.

### Allgemeine Zielsetzung

- Beibehaltung der bisherigen Verkehrsführung
- Angebote für den ruhenden Verkehr
- Verbesserung des Umfelds im öffentlichen Straßenraum

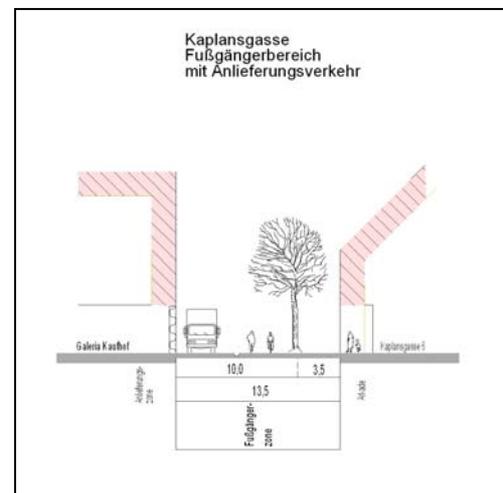
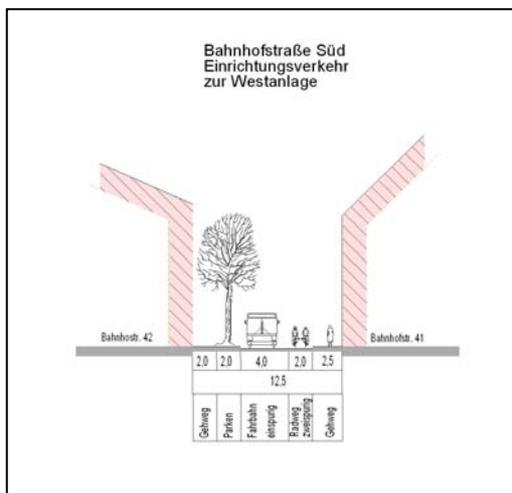
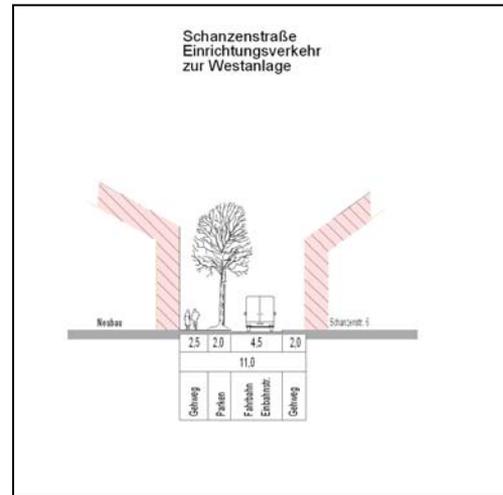
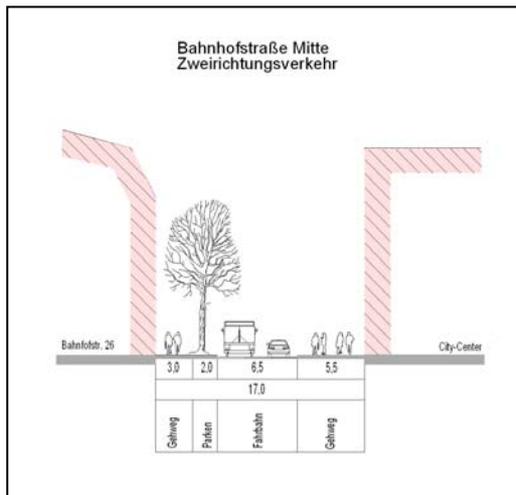
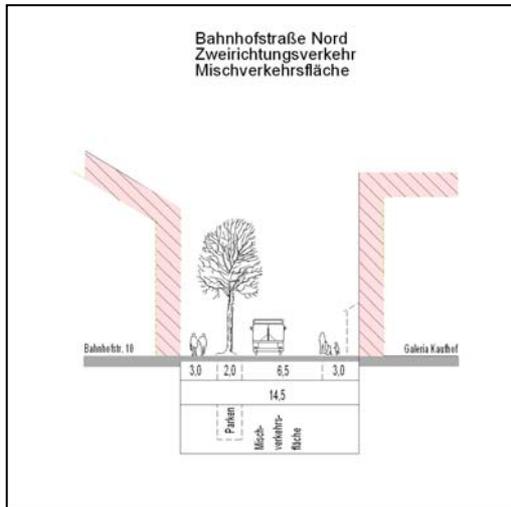
### 2.4.1 Fließender Verkehr

Die Straßen innerhalb des Gebietes sind als Anliegerstraßen/ Sammelstraßen zu erhalten ggf. umzugestalten. Dabei sind u.a. die Belange des Brandschutzes zu prüfen. Der Einrichtungsverkehr der Schanzenstraße hat sich bewährt und soll erhalten bleiben.

Die Schanzenstraße und die Bahnhofstraße sind im Zuge der Sanierung umzugestalten. Die Erneuerung der Schanzenstraße ist u.a. aus technischen Gründen zwingend. Es ergibt sich gleichzeitig die Chance einer deutlichen Umfeldverbesserung.

Die Erneuerung der Bahnhofstraße ist notwendig, um diese insgesamt aufzuwerten. Der Einrichtungsverkehr zwischen Reichensand und Westanlage wird beibehalten. Der Begegnungsverkehr der Buslinien auf der Bahnhofstraße zwischen Reichensand und Marktstraße bleibt gewährleistet. Die bisher bestehende Tempo 20-Zone trägt zu einer Beruhigung des Verkehrs bei.

Systemschnitte Straßenneugestaltung



## 2.4.2 Ruhender Verkehr

### Öffentliche Parkplätze

Mit dem künftigen Parkraumangebot der Galerie Neustädter Tor, dem Parkhaus Karstadt, und dem Parkhaus Schanzenstraße besteht im Westen der Innenstadt ein **ausreichendes Angebot** für die Kunden. Sie werden sinnvoll am Rand des Quartiers aufgefangen.

Die Wohnstraßen sollen wie bisher dem bevorrechtigten Parken für die Quartiersbewohner zugeordnet bleiben.

Von Seiten des Einzelhandels wurde der Wunsch geäußert, in der **Bahnhofstraße Kurzzeitparken** zu ermöglichen. Auf Grund der Straßenbreite, der verkehrstechnischen Anforderungen und der vorhandenen Bäume ist dies zwischen Kaplansgasse und Reichen sand bedingt möglich.

### Private Stellplätze

Ein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen wird im Angebot für Anwohner gesehen. Mit den Konzepten zur Freiräumung der Innenbereiche werden teilweise Flächen neu entstehen, andererseits werden durch gewünschte Entsiegelungsmaßnahmen auch Flächen entzogen. Der **Mangel an Parkplätzen** wurde von mehr als 60 % der Befragten als Mangel im Quartier benannt. Die Stadt Gießen selbst kann weitere Parkierungsflächen nicht zur Verfügung stellen, eine Förderung von Stellplätzen aus Sanierungsförderungsmitteln ist nicht möglich. Zur Behebung des Defizits ist es erforderlich, dass Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften die Errichtung von Stellplatzanlagen übernehmen.

Auf Grund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit wird die Errichtung eines **Anwohnerparkdecks** an der **Albert-Schweitzer Straße** als Ziel in die Rahmen-

planung aufgenommen. Hier kann der Bedarf der Blöcke 1 und 2 realisiert werden. Dazu sind Betreibermodelle zu entwickeln und die unterschiedlichen Eigentümer einzubeziehen.

Ein weiteres Angebot zum **Kunden- und Anwohnerparken** wird für den Bereich **Bahnhofstraße, Marktstraße, Rittergasse** formuliert, das in einem gemeinsamen Projekt der umliegenden Eigentümer realisiert werden soll.

Die kleinteilige Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen durch Niederlegung von Nebengebäuden erfolgt im Wesentlichen grundstücksbezogen und soll den Bewohnern dienen.

Bei einer **Neubebauung** sind die notwendigen Stellplätze vorrangig in **Tiefgaragen** vorzusehen. Über die bauordnungsrechtlich notwendige Zahl von Stellplätzen hinaus wäre die Schaffung von zusätzlich vermietbaren Stellplätzen zu begrüßen.

## 2.5 Baulich-räumliche Struktur

Das Quartier Schanzenstraße soll in seiner baulich räumlichen Grundstruktur Bestand haben. Allgemeines Ziel ist die **gestaltende Erneuerung** auf der Basis der bisherigen Grundstruktur. Es liegen keine Bedingungen vor, die einen großflächigen Eingriff in das Stadtgefüge erfordern. Wesentliches Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen war die Notwendigkeit, nicht mehr benötigte/ genutzte Nebengebäude niederzulegen und die Flächen für **wohnungsbezogene Freiflächen und Stellplätze** zu nutzen.

Dies entspricht den Aussagen der Eigentümerbefragung und der Eigentümer-Gesprächsrunde. Die **Vermietbarkeit** von Wohnungen wird durch ein intaktes privates Wohnumfeld erhöht.

Diese Ordnungsmaßnahmen sind im gesamten Quartier notwendig und betreffen zum überwiegenden Teil die **Blockinnenbereiche**. Hier findet der wesentliche Eingriff in die vorhandene Struktur statt. Über die in der Rahmenplanung zu Grunde gelegten baulichen Anlagen hinaus kann auf Grund einer veränderten Nutzung im Einzelfall ein zusätzlicher Ordnungsbedarf entstehen.

### Allgemeine Zielsetzung

- Beibehaltung der Grundstruktur im Quartier
- Schließung von Baulücken
- Abbruch von Nebengebäuden, die ohne Funktion sind
- Die Neubebauung muss sich an der Struktur der vorhandenen Bebauung orientieren



Historische Bebauung



Blockrandbebauung -  
Neubau

Die prägende Bebauung mit mehrgeschossigen **Einzelhäusern** im Bereich der Bahnhofstraße, Westanlage und Schanzenstraße soll erhalten und ergänzt werden. Die **geschlossene Straßenrandbebauung** entlang der Straße Neustadt, des Blockes Marktstraße/ Kaplansgasse und Teilen der Mühlstraße sind in gleicher Weise prägend und sollen erhalten bleiben.

Die bauliche Neuordnung des Quartiers vollzieht sich schwerpunktmäßig in unterschiedlichen Teilbereichen. Entsprechend der räumlichen Zuordnung zu Blockbereichen werden diese Neuordnungsbereiche im Folgenden differenziert betrachtet.

### 2.5.1 Westanlage/ Neustadt/ Kleine Mühlgasse/ Mühlstraße/ Albert-Schweitzer-Straße (Blöcke 1+2)



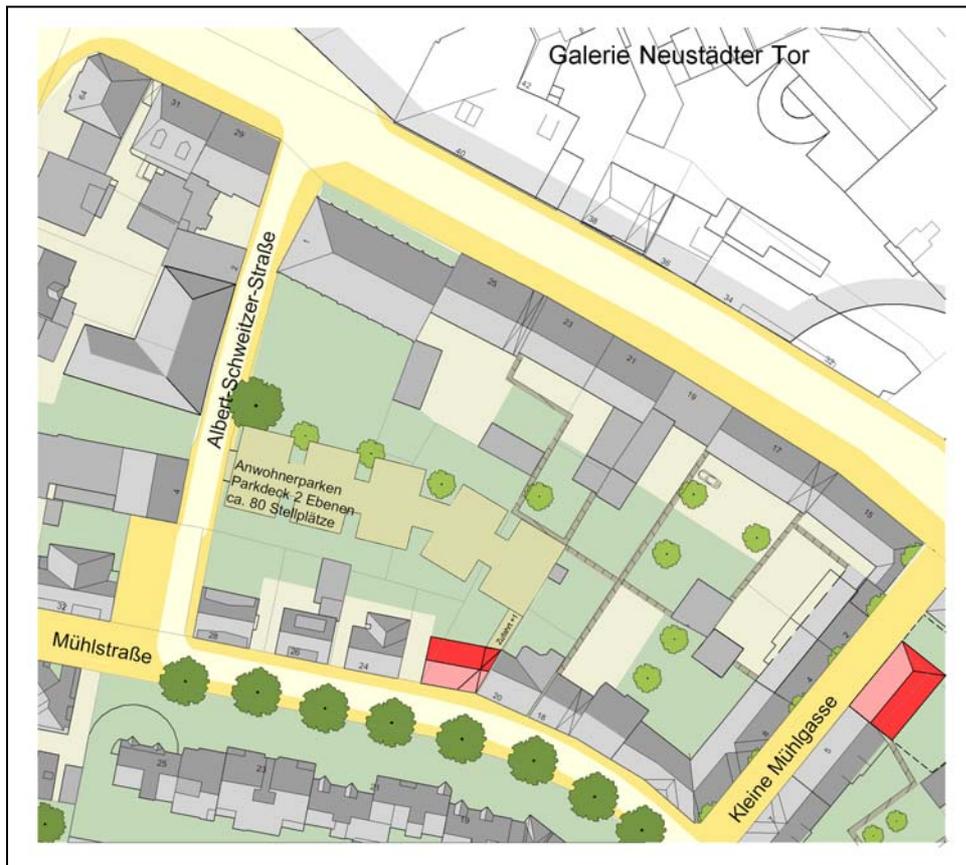
Grundstruktur Blöcke 1+2

#### Ziele

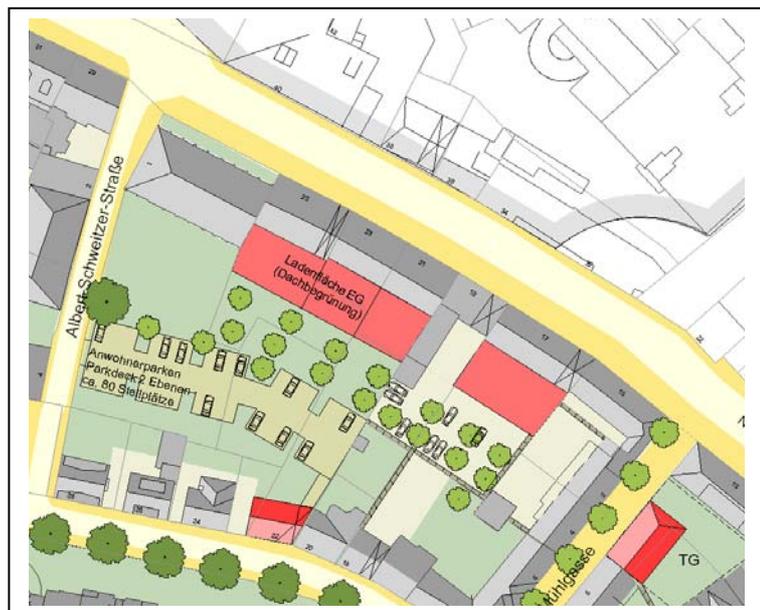
- Erhalt der Blockrandbebauung
- Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Neustadt
- Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung
- Erhöhung des Freiflächenanteils
- Schließung von Baulücken
- Angebot für Anwohnerparken erhöhen

#### Maßnahmen

- Modernisierung/ Fassadengestaltung insbesondere entlang der Neustadt und der Mühlstraße
- Schließung von Baulücken
- Abbruch von Nebenanlagen, die nicht benötigt werden
- Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken
- Bau eines zweigeschossigen Anwohner-Parkdecks



Neuordnungsbereich Block 2



Neuordnungsbereich Block 2  
Option:  
Erweiterung der Einzelhandels-  
flächen im Erdgeschoss

Wesentlich zur weiteren Entwicklung der Blöcke 1 und 2 ist die **Modernisierung/Fassadengestaltung** an der **Neustadt**. Als zwingend sanierungsbedürftig werden die Wohn- und Geschäftsgebäude Neustadt 15, 17 und 21 (ON 02/06, 02/04, 02/03) eingeschätzt. Die Hintergebäude Neustadt 17 sind in marodem Zustand und niederzulegen bzw. durch einen funktionalen Neubau zu ersetzen. Die Bebauung entlang der Kleinen Mühlgasse ist weitgehend intakt. Die Modernisierung der Wohngebäude an der Mühlstraße soll über einzelne private Maßnahmen erfolgen.

Der Schulhof des Schulgrundstücks Albert-Schweitzer- Straße (ON 02/01) wird offensichtlich nur noch zu einem geringen Teil als Pausenhof benötigt. Überwiegend wird er für Stellplätze genutzt. Die Umgestaltung des Schulhofs mit Grünflächen und der Abbruch des Schutzdaches sind wünschenswert. Da im Quartier Bedarf für Anwohnerstellplätze besteht, wird für den südlichen Teilbereich des Schulhofs vorgeschlagen, ein **Anwohner-Parkdeck** mit zwei Ebenen zu errichten. Dazu ist die Neuordnung mit dem Grundstück Mühlstraße 22 (ON 02/12) erforderlich. Die bisherige Garagenzeile könnte somit entfallen und der Blockinnenbereich stärker begrünt werden. Die Baulücke Mühlstraße 22 (ON 02/12) soll in diesem Zusammenhang geschlossen werden. Neubauten und Parkieranlagen sind sanierungsrechtlich nicht förderungsfähig, sondern nur die Vorbereitung der Bebauung. Erlöse aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks werden zunächst nicht angesetzt, weil die Vergabe eines Erbbaurechts vorrangig zu prüfen ist.



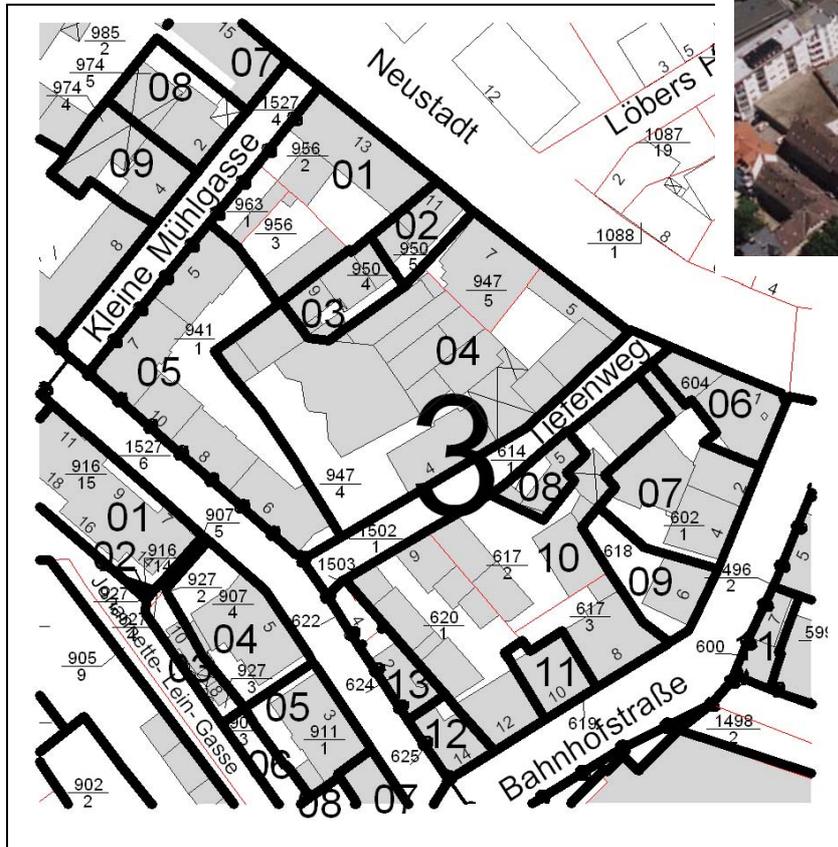
Beispiel: Parkdeck

Als Option wird für die Grundstücke entlang der Neustadt ein Angebot entwickelt, um bei Bedarf die **Ladenflächen** im Erdgeschoss zu vergrößern. Die dadurch entstehenden Terrassen könnten begrünt werden und den Wohnungen zugeordnet werden.



Beispiel: Begrünte Terrasse

## 2.5.2 Neustadt/ Tiefenweg/ Bahnhofstraße/ Mühlstraße/ Kleine Mühlgasse (Block 3)



Grundstruktur Block 3

## Ziele

- Erhalt der Blockrandbebauung
- Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Neustadt
- Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung
- Erhöhung des Freiflächenanteils
- Schließung von Baulücken
- Niederlegung von gewerblichen und Nebengebäuden im Blockinnern

## Maßnahmen

- Modernisierung/ Fassadengestaltung entlang der Neustadt und der Bahnhofstraße
- Schließung von Baulücken
- Abbruch von Nebenanlagen, die nicht benötigt werden
- Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken
- Ergänzende Neubauten im Blockinnernbereich



Neuordnungsbereich  
Block 3



Neuordnungsbereich Block 3  
Option:  
Sanierung und Umnutzung  
von Teilen der vorhandenen  
Baustuktur

Die Wegeverbindung von dem Ausgang der Galerie Neustädter Tor zur Innenstadt führt unmittelbar am Straßenzug Neustadt des Blockes 3 vorbei. Die **Stabilität der Einzelhandelsnutzung** ist daher zwingend. Negativ im Straßenbild wirkt sich insbesondere die eingeschossige Bebauung Neustadt 5 (ON 03/04) aus. Hier wird eine bauliche Ergänzung dringend notwendig. Sie kann im Zusammenhang mit der **Neuordnung des gesamten Grundstücks** erfolgen. Die Eigentümer sehen die Notwendigkeit und haben ihr Interesse an einer Neuordnung signalisiert.

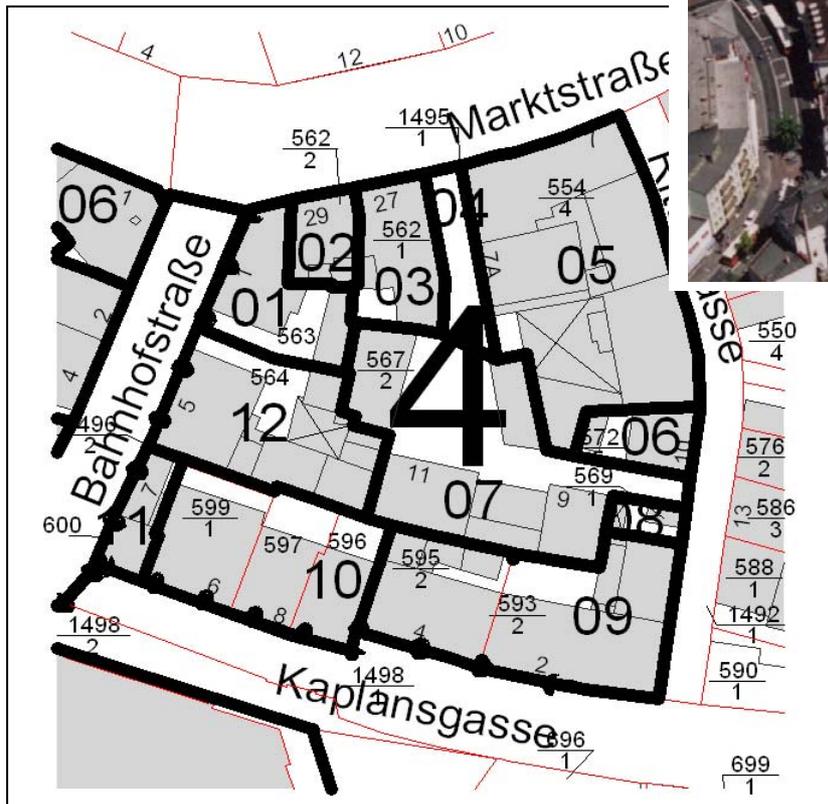
Die **Kleine Mühlgasse** soll als Straße mit wohnungsbezogenem Charakter aufgewertet werden. Die Schließung der Baulücke Neustadt 13 zur Kleinen Mühlgasse hin ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht.

Im **Tiefenweg** besteht dringender Neuordnungsbedarf für die rückwärtigen Grundstücke der Hauptgebäude an der Bahnhofstraße. Die leer stehenden, ehemals gewerblichen Gebäude sollen niedergelegt werden, um eine **Ergänzung mit Wohnungsbau** schaffen zu können und mit einer **Bodenordnung** die Struktur insgesamt zu verbessern. Schlüsselgrundstücke dazu sind die Gebäude der Bahnhofstraße 6, 8 und 12 (ON 03/10). Die grundsätzliche Bereitschaft zur Neuordnung wurde von den Eigentümern erklärt. Als bauliche Alternative wird angeregt - sofern möglich - einige der historischen Gebäude zu erhalten und als Künstlerhof/ gehobene Gastronomie zu sanieren und zu entwickeln. Die Machbarkeit eines solchen Konzeptes sollte überprüft werden.

Die **Wohn- und Geschäftsgebäude** entlang der **Bahnhofstraße** weisen eine stabile städtebauliche Struktur aus. Bei Bedarf sind Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten

durchzuführen. Entscheidend für die weitere Entwicklung ist die Stabilisierung des Einzelhandels in der Auflage. Bei Neuverpachtung sollten die Eigentümer dieser Situation Rechnung tragen.

## 2.5.3 Marktstraße/ Rittergasse/ Kaplansgasse/ Bahnhofstraße (Block 4)



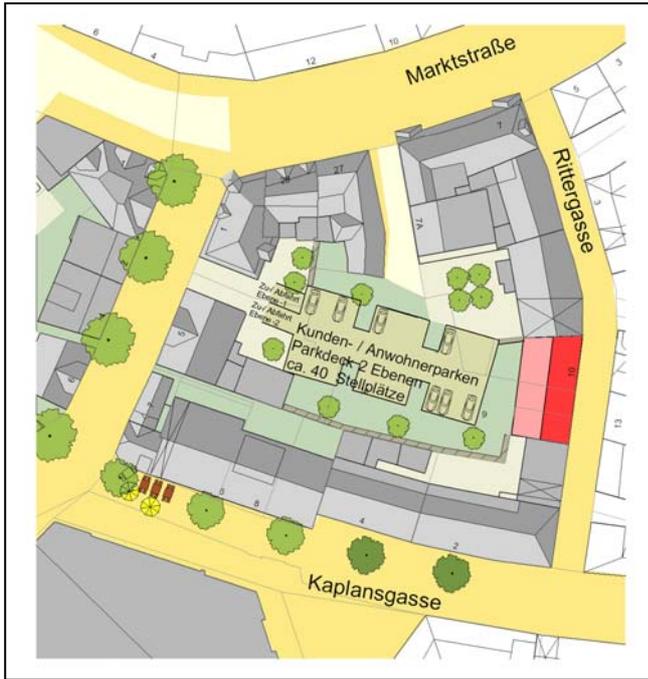
Grundstruktur Block 4

## Ziele

- Erhalt der Blockrandbebauung
- Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Marktstraße, Bahnhofstraße und Kaplansgasse
- Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung
- Erhöhung des Freiflächenanteils
- Angebot für Kunden- und Anwohnerstellplätze erhöhen

## Maßnahmen

- Modernisierung/ Fassadengestaltung
- Abbruch von Nebenanlagen, die nicht benötigt werden
- Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken
- Bau eines zweigeschossigen Anwohner-Parkdecks



Neuordnungsbereich Block 4

Neuordnungsbereich Block 4  
 Option:  
 Kleinräumige Stellplätze



Neuordnungsbereich Block 4  
 Option:  
 Bauliche Ergänzung Wohnbebauung



Der Block 4 liegt zentral in der Gießener Innenstadt und an der künftigen Lauftrasse der innerstädtischen Handelszentren. Zusammen mit der Galeria Kaufhof übernimmt er die Trittsteinfunktion im innerstädtischen Gefüge. Daher sind eine intakte Gebäudestruktur und ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz zwingend.

Anregungen zur Ausweitung der Einzelhandelsnutzung in das Blockinnere werden nicht weiter verfolgt. Die neue Anlage einer Passage durch den Block 4 ist nicht Ziel der Planung. Das Ziel der **Bündelung von Fußgängerfrequenzen** entlang der bestehenden Einzelhandelszonen genießt Vorrang vor einer Splittung dieser Ströme. Der Innenbereich des Blockes 4 soll keine weitere öffentliche Nutzung erfahren.

Dringend modernisierungsbedürftig sind die Wohn- und Geschäftsgebäude Bahnhofstraße 1 und Marktstraße 29 (ON 04/01, 02), die in der Verbindung Galeria Neustädter Tor – Marktplatz eine wichtige Funktion einnehmen.

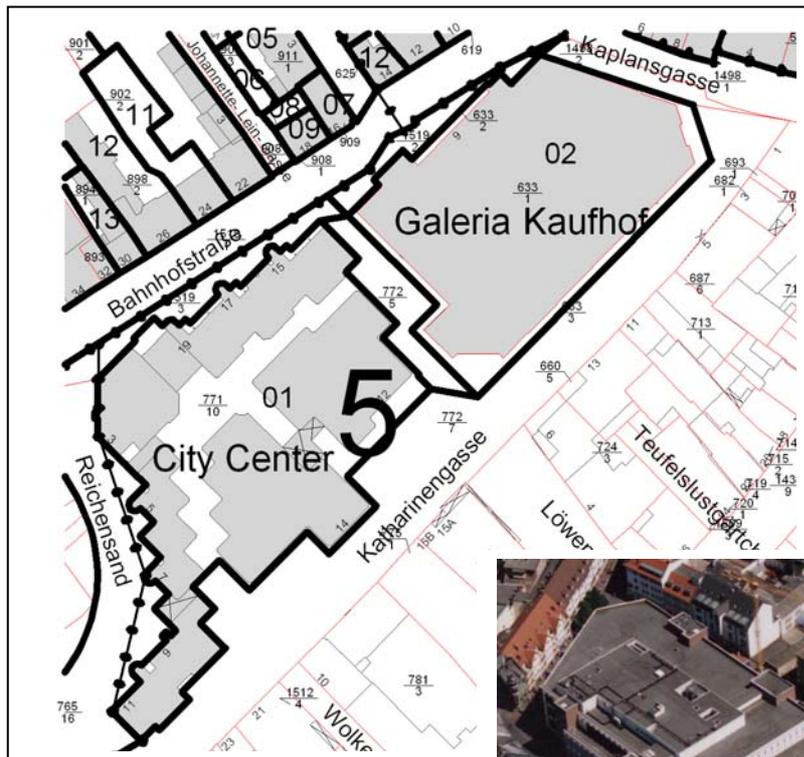
Zur Neuordnung des Blockinnenbereiches wurden die Vorstellungen der Eigentümer in gezielten Gesprächen ausgelotet. Vorrang hat die **gemeinsame Freiräumung der Grundstücke und Neuordnung des ruhenden Verkehrs** mit einem **Kunden- und Anwohnerparkdeck**, das mit einer Zufahrt von der Bahnhofstraße her erschlossen werden kann. Zentrales Grundstück ist dabei die ON 04/07, Abbrüche oder Teilabbrüche sind darüber hinaus bei der Bahnhofstraße 1, Bahnhofstraße 5, Marktstraße 7, Rittergasse

10 (ON 04/01, 12, 2, 5, 6) notwendig. Ergänzt wird die Konzeption aus stadtgestalterischen Gründen um einen Neubau in der Rittergasse 10 (ON 04/06, 08).

Als Alternative dieser grundlegenden Lösung wird vorgeschlagen, mit einem neuen privaten Erschließungsnetz die Anfahrbarkeit der Grundstücke zu verbessern und über eine Bodenordnung den anliegenden Eigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, grundstücksbezogene Parkierungs- und Freiflächen zu schaffen.

Die weitere bauliche Verdichtung des Blockes mit Wohnnutzung/ Dienstleistung in Verbindung mit einer Parkierungsanlage wird als alternative Option zur Neuordnung des Blockinnenbereiches entwickelt.

## 2.5.4 Kaplansgasse/ Katharinengasse/ Reichensand/ Bahnhofstraße (Block 5)



Grundstruktur Block 5



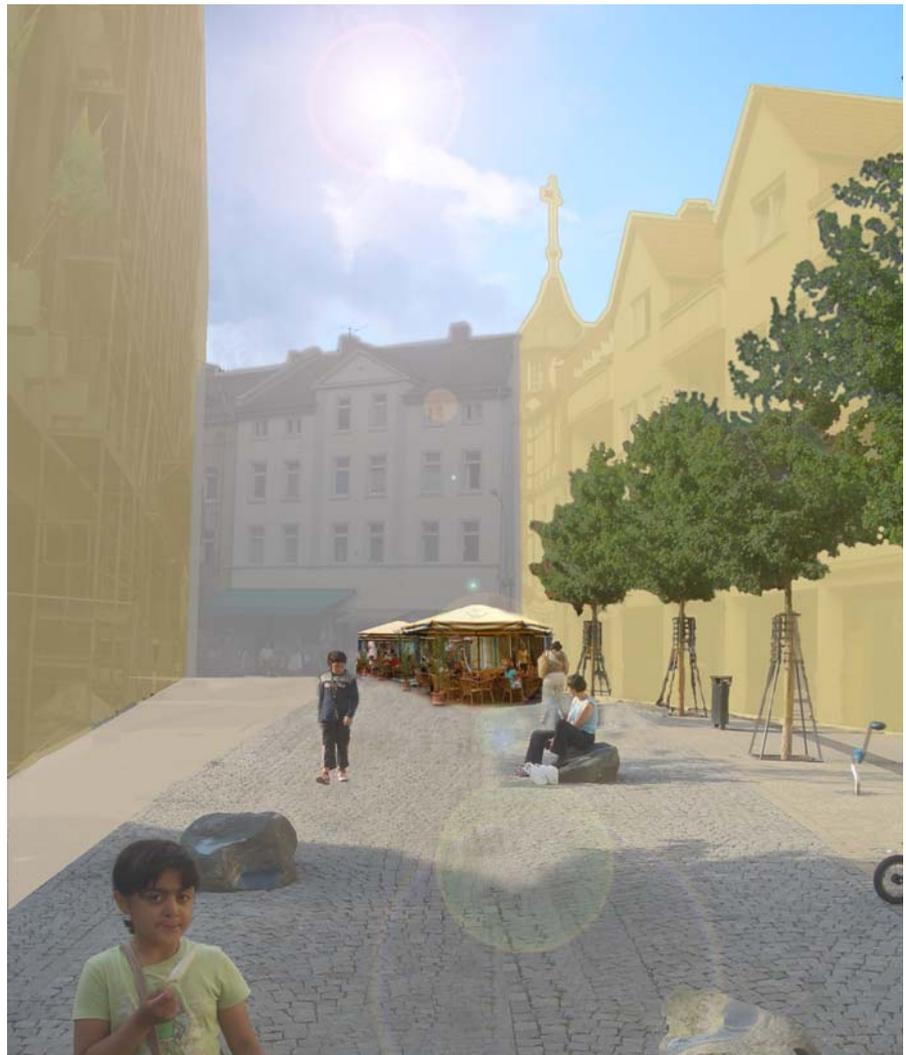
## Ziele

- Erhalt des Einzelhandelsstandortes
- Stabilisierung der Erdgeschosszonen
- Einbindung des Standortes in die innerstädtische Einzelhandelsstruktur
- Aufwertung des Umfeldes

## Maßnahmen

- Fassadengestaltung
- Bauliche Veränderungen der Erdgeschoße – Ladenöffnung, Zugänge
- Neugestaltung und funktionale Anpassung des öffentlichen Raumes

Beispiel:  
Gestaltung Kaplansgasse



Gestaltungsbeispiele

Beispiel:  
Gestaltung Katharinengasse



Gestaltungsbeispiele

Der Block 5 unterscheidet sich in der Struktur deutlich von den westlich der Bahnhofstraße liegenden Bereichen des Rahmenplangebietes. Er ist das Ergebnis der **städtebaulichen Sanierung** aus den 70er-/80er Jahren. Die ehemaligen Grundstücke sind zugunsten von 2 großen Grundstücken neu geordnet: Galeria Kaufhof und City Center. Die Notwendigkeit zur städtebaulichen Sanierung ergibt sich aus dem Strukturwandel der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt. Galeria Kaufhof und City Center haben eine wesentliche Verknüpfungsfunktion zwischen Galerie Neustädter Tor und Seltersweg. Bauliche Veränderungen der Galeria Kaufhof sollen insbesondere auf eine **Öffnung/ Attraktivitätssteigerung** des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes von **Bahnhofstraße** und **Katharinengasse** gerichtet sein. Möglich sind shop-in-shop - Läden, gastronomische Angebote oder Aktionsräume.

Das **City Center** soll in gleicher Weise enger mit dem **öffentlichen Umfeld** verknüpft werden. Die weitere Öffnung der Einzelhandelsläden zur Bahnhofstraße hin ist ein wesentliches Ziel.

Die aktuelle Entwicklung zur Bildung von **Business Improvement Districts (BID)** in der Gießener Innenstadt verdeutlicht den funktionalen Wandel. Die Platzgestaltung zur Katharinengasse vor dem City-Center und der Galeria Kaufhof wird als nicht mehr zeitgemäß bewertet. Innerstädtische Aktivitäten sollen verstärkt im Bereich Löwengasse/ Katharinengasse stattfinden und benötigen entsprechende Flächen. Der Umfang der Neugestaltung muss in der weiteren

BID-Entwicklung geprüft und bewertet werden. Als mögliche Maßnahme wird in der Rahmenplanung die Überdachung des Wegebereichs zwischen City Center und Galeria Kaufhof vorgeschlagen.



Beispiel:  
Gestaltung Bahnhofstraße



## 2.5.5 Westanlage/ Mühlstraße/ Johannette-Lein-Gasse/ Bahnhofstraße/ Schanzenstraße (Blöcke 6+7)



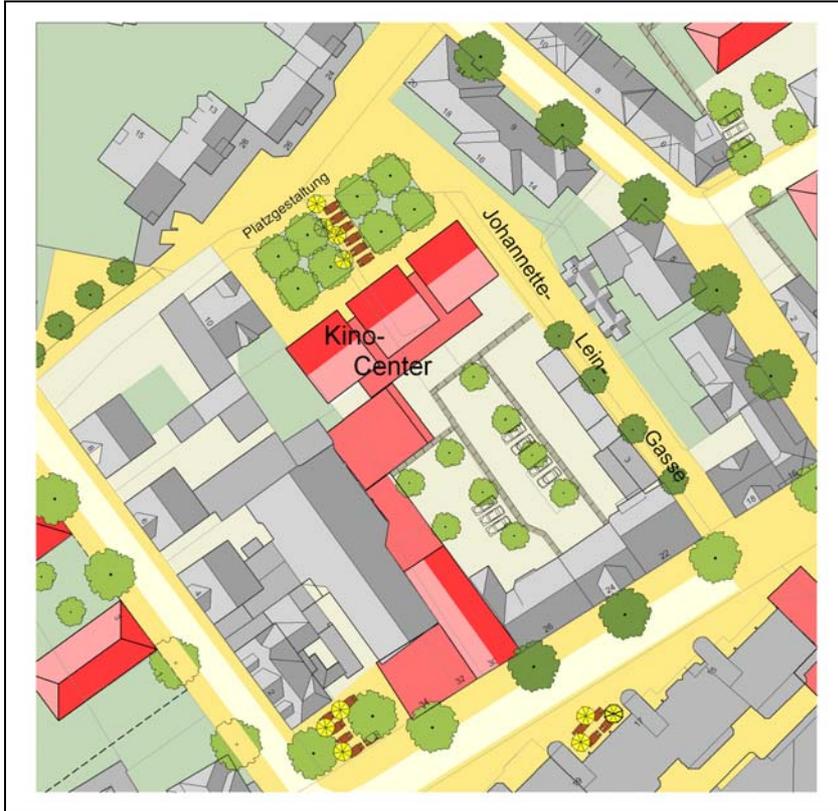
Grundstruktur Blöcke 6+7

### Ziele

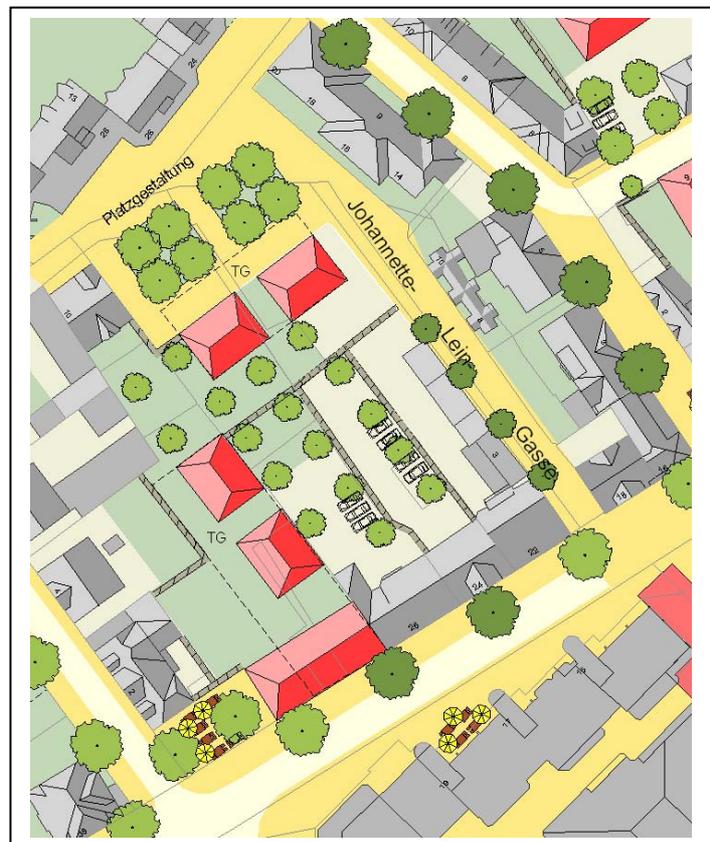
- Erhalt der Blockrandbebauung
- Ergänzung der baulichen Struktur
- Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung
- Stabilisierung der Bahnhofstraße
- Schaffung/ Nutzung von Freiflächen
- Städtebauliche Anbindung des Parkhauses Schanzenstraße

### Maßnahmen

- Bodenordnung und Neubau mit Ausrichtung zum Parkhaus Schanzenstraße hin
- Modernisierung/ Fassadengestaltung
- Öffnung/ Ergänzung des öffentlichen Wegesystems
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Platzgestaltung und Spielgeräten
- Außengastronomie



Neuordnungsbereich  
 Block 6

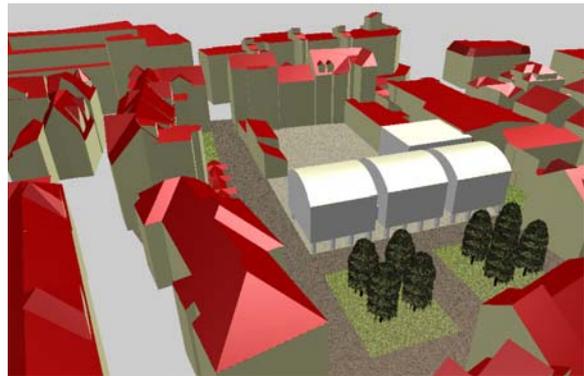


Neuordnungsbereich Block 6  
 Option: Wohnungsbau

Der Block 6 hat für die weitere Entwicklung des Quartiers eine Schlüsselstellung, weil zwischen dem Ausgang Parkhaus Schanzenstraße und der Verbindung über die Johanne-Lein-Gasse der **Zugang der Innenstadtbesucher von Westen** her erfolgt. Der Zugang zum Parkhaus liegt ungünstig, die angrenzenden Ladengeschäfte stehen teilweise leer bzw. vermitteln ein unattraktives Bild. Die rückwärtige Ansicht der Grundstücke Bahnhofstraße 22 – 26 mit den großflächigen privaten Stellplätzen erzeugen den Eindruck eines Provisoriums.

Die stadträumliche Fassung des Platzes vor dem Parkhaus Schanzenstraße ist dringend erforderlich. Die bisherige Bauleitplanung, konnte nicht umgesetzt werden. Als Zielaussage der Rahmenplanung werden zwei im Grundsatz gleichwertige Zielrichtungen benannt.

Zur Neuordnung des Blockinnenbereichs wurde in der Eigentümergebietung und in einem weiteren Einzelgespräch die mögliche Entwicklung diskutiert. Die Neubebauung gegenüber dem Parkhaus Schanzenstraße wird als notwendig angesehen, sollte aber nicht zu dicht werden. Konkrete Veränderungsabsichten im Block 6 werden durch den Betreiber des Kinos Bahnhofstraße 34 (ON 06/14) geäußert. Er möchte diesen Standort ausbauen, indem eine Modernisierung im Bestand und umfangreiche bauliche Ergänzungen vorgenommen werden. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind im Grundsatz gesprächsbereit. Das **Kino-Angebot** an diesem innerstädtischen Standort wird für sinnvoll gehalten und wurde mit Testentwürfen überprüft. Ergänzt werden könnte es durch eine gastronomische Nutzung. In diesem Zusammenhang ist die Niederlegung von Nebengebäuden auf den Grundstücken Schanzenstraße 10 (ON 06/18), Bahnhofstraße



Johannette-Lein-Gasse  
Testentwurf I Erweiterung Kino



Johannette-Lein-Gasse  
Testentwurf II Erweiterung Kino

ße 26 (ON 06/12) und die Einbeziehung des Gebäudes Bahnhofstraße 30 (ON 06/13) sinnvoll und soll in weiteren Gesprächen vertieft werden.

Sollte es am Berliner Platz zu einem Kino-Neubau kommen, wird der Standort Bahnhofstraße voraussichtlich nicht ausgebaut werden. Als gleichwertige Alternative wird daher ein Wohnungsbau vorgesehen.

Zur Neubebauung und zur Neuordnung der verbleibenden Freiflächen wird ein Teilverkauf von Grundstücken und eine Bodenordnung der Liegenschaften Bahnhofstraße 22-26 (ON 06/10-12) notwendig. Die bisherige Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über eine Grunddienstbarkeit und soll zukünftig als **öffentliche Fläche** erfolgen.

## 2.5.6 Schanzenstraße/ Bahnhofstraße/ Reichensand/ Westanlage (Blöcke 8+9)



Grundstruktur Blöcke 8+9

## Ziele

- Erhalt der Blockrandbebauung von Bahnhofstraße und Westanlage
- Neuordnung der Bebauung Schanzenstraße
- Erhalt großflächigen Grünstrukturen im Blockinnern

## Maßnahmen

- Modernisierung/ Fassadengestaltung entlang der Bahnhofstraße und Westanlage
- Abbruch von Nebengebäude und funktional unzureichenden Hauptgebäuden
- Neubebauung entlang der Schanzenstraße
- Bodenordnung
- Ergänzung Fußwegeverbindung



Neuordnungsbereich Block 8



Neuordnungsbereich Block 8  
 Option:  
 Beibehaltung  
 der Nutzung Diskothek

Die künftige städtebauliche Struktur des Blockes 8 wird von der weiteren Entwicklung der Schanzenstraße abhängen. Die **südliche Straßenzeile der Schanzenstraße** vermittelt den Eindruck **einer indifferenten Gewerbestruktur**. Sie kann in dieser Form nicht zur Stabilisierung des Quartiers mit innerstädtischem Wohnen beitragen. Die Niederlegung der vorhandenen Bauten ist denkbar. Die Mitwirkungsbereitschaft ist für das Gesamt-Grundstück Bahnhofstraße 40/42, Schanzenstraße 3 (ON 08/04) im Grundsatz gegeben. Bei Erhalt der „Geologischen Oase“ als wichtigem innerstädtischen Freiraum kann eine Neuordnung der rückwärtigen Bauten zur Schanzenstraße hin stattfinden.

Die **Neubebauung** an der Schanzenstraße ist städtebaulich erwünscht und wird zur Stabilisierung des Quartiers wesentlich beitragen. Allerdings wird hier in bestehende Nutzungen und Rechte eingegriffen. Der Umzug von Bewohnern/ Betrieben ist sozialverträglich vorzubereiten. Im städtebaulichen Kontext ist die Ergänzung der Neubebauung bis zur Westanlage hin sinnvoll und grundsätzliche Zielaussage. Die Interessenlage der Diskothek Haarlem besteht demgegenüber am Erhalt des jetzigen Standortes. Dies ist vertretbar, wenn ggf. einzelne Nebengebäude niedergelegt werden können.

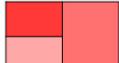
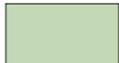
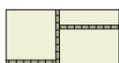
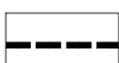
Zur Neubauung des Grundstückes ON 08/04 besteht das erste Interesse eines Investors zur Neuerrichtung eines Altenpflegeheims. Die **Zwänge des Standortes**, die sich zunächst aus dem Verbleib der Diskothek, aber auch aus den evtl. ordnungsbehördlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Drogenberatung ergeben, werden nicht als gravierender Ausschluss gewertet. Die Option zum Neubau für Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen wird daher formuliert. Denkbar sind aber auch

andere Nutzerinteressen wie Wohnen allgemein, Dienstleistung, „Junges Wohnen“ oder die Angliederung einer Kindertagesstätte.

Die angemessene **Ausgestaltung der Bahnhofstraße** ist notwendig, um die gemischte Nutzung in den Wohn- und Geschäftsgebäuden stabil halten zu können, gerade vor dem Hintergrund eines notwendigen Diversifizierungsprozesses in Richtung Dienstleistung/ Gastronomie.

Mit der Bebauung des Eckgrundstücks Bahnhofstraße/ Reichensand im Block 9 wird ein wichtiger Baustein zur Stabilisierung der Bahnhofstraße gelegt.



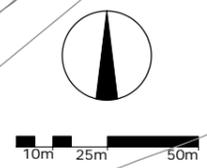
-  Gebäudebestand  
geneigtes Dach/ Flachdach
-  Vorschlag Neubebauung  
geneigtes Dach/ Flachdach
-  Private Freiflächen  
überwiegend begrünt/ Aufenthalt
-  Private Freiflächen  
überwiegend befestigt/ Stellplätze
-  Grundstückseinfriedungen als  
Gestaltungselemente
-  private Stellplätze  
Tiefgarage/ Parkdeck
-  Bäume Bestand/ Neupflanzung
-  Außenrestauration
-  öffentliche Verkehrsfläche (Sammelstraße/  
Hauptverkehrsstraße)
-  öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerzone/  
Tempo-20-Zone/ Verkehrsberuhigte Zone)
-  Geltungsbereich



Rahmenplanung  
Gestaltungskonzept  
Sanierungsgebiet  
Schanzenstraße/  
Mühlstraße



Stand: Juli 2005



### 3. Durchführung der Sanierung

#### 3.1 Erforderliche Maßnahmen

Der separate Maßnahmenplan stellt die nach derzeitiger Einschätzung erforderlichen Schritte für das Rahmenplangebiet dar. Erfasst werden dabei die Veränderungen, die als Aufwand/ Kosten mit Städtebauförderungsmitteln im Grundsatz förderfähig sind.

##### **Städtebaulich erhaltenswerte Gebäude**

Die gekennzeichneten Gebäude sind charakteristisch für die Struktur und das Bild des Quartiers und sollen erhalten und ggf. modernisiert werden. Ihr Erhalt und ihre langfristige Sicherung sind erwünscht.

##### **Modernisierung von Gebäuden**

Als zu modernisierende Gebäude sind in der Maßnahmenkarte diejenigen Grundstücke aufgenommen, bei denen auf Grund der internen Ortsbegehung und der Rückmeldung in den Fragebögen ein umfassender Modernisierungsbedarf gesehen wird und die damit im Sinne des städtebaulichen Mangels oder Missstandes sanierungsbedürftig sind.

Dies umfasst nicht den gesamten Erneuerungsbedarf im Gebiet. Mit der Modernisierung soll vielmehr schwerpunktmäßig dort angesetzt werden, wo eine umfassende Modernisierung deutliche Impulse für die Nachbarbebauung setzen kann.

Über die umfassende Erneuerung hinaus hat die Rückmeldung der Eigentümer bei der schriftlichen Befragung ergeben, dass z.B. die Schwerpunkte Heizung und Fenster als wichtigste Einzelmaßnahmen von den Besitzern in den kommenden Jahren geplant sind. Diese ergänzenden Maßnahmen sind nicht aus Sanierungsförderungsmitteln finanzierbar. Dennoch ist die private Bereitschaft zur

Investition unverzichtbar, um das Quartier auf allen Ebenen stabilisieren zu können.

##### **Abbruchmaßnahmen/ Niederlegung von Gebäuden**

Die Darstellung der erforderlichen Abbruchmaßnahmen dient als Grundlage für die weitere Erörterung mit den Eigentümern. Einvernehmliche Lösungen sollen gefunden werden.

Die Niederlegung von Gebäuden ist neben der Erschließung ein Schwerpunkt in der künftigen Sanierung. Die Maßnahme wird als Vorbereitung und Vorausleistung gesehen, um private Investitionen in das Gebiet zu lenken.

##### **Bodenordnung**

Voraussetzung der Neuordnung ist in vielen Bereichen die Bodenordnung und Neuvermessung der Grundstücke. Sie wird daher als notwendige Maßnahme empfohlen. Die neuen Grenzziehungen sind mit den jeweiligen Eigentümern auszuhandeln.

##### **Erschließung**

Die Erneuerung des öffentlichen Raumes ist eine wesentliche Maßnahme zur Stabilisierung des Quartiers.

Der Erschließungsstandard muss sich dabei an der Funktion orientieren, die der Straßenzug in der zukünftigen Entwicklung haben wird. Deswegen wurden drei Kategorien gebildet.

##### **a) Hoher Standard**

Die Bahnhofstraße zwischen Neustadt und Johanne-Lein-Gasse und die Kaplansgasse haben im innerstädtischen Einzelhandelsge-

füge eine wichtige Verbindungsfunktion. Ihre attraktive Ausgestaltung entsprechend dem Standard von Neustadt und Marktstraße ist notwendig.

Die Ausgestaltung auf einem hohen Niveau ist ebenso wichtig für die Platzgestaltung Johannette-Lein-Gasse im Zusammenhang mit der Neubauung.

Als dritter Komplex wird die Neugestaltung der Katharinengasse für notwendig erachtet. Die Öffnung/ Veränderung der Fassaden zur Katharinengasse in Verbindung mit der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes sind wesentliche Voraussetzungen für die weitere innerstädtische Einzelhandelsentwicklung.

#### **b) Normaler Standard**

Eine grundlegende Neugestaltung mit dem Ziel der Aufwertung des Straßenraumes als Wohnumfeldmaßnahme ist für die Schanzenstraße vorgesehen. Für die Neugestaltung der Bahnhofstraße zwischen Johannette-Lein-Gasse und Westanlage als ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungslage wird ebenfalls ein normaler Standard angesetzt.

#### **c) Ergänzende Erschließungsmaßnahmen (Begrünung)**

Der Tiefenweg und die Kleine Mühlgasse sind im Grundsatz ausgebaut. Zur Steigerung der Wohnumfeldqualität werden ergänzende Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum empfohlen. Auch die Wegeverbindung Schanzenstraße – Johannette-Lein-Gasse ist zur Steigerung der Wohnumfeldqualität aufzuwerten.

#### **Grunderwerb**

Der Grunderwerb umfasst die Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes an den Bereichen im Quartier, die aus städtebaulichen Gründen aufgewertet werden müssen. Es handelt sich

um bisher private Flächen, deren Gestaltung und Nutzung im Allgemeinen Interesse liegt.

#### **Umzug von Bewohnern und Betrieben**

Sollte zur Niederlegung von Gebäuden die Aufhebung eines Mietverhältnisses notwendig sein, wird dies als städtebauliche begründete Maßnahme innerhalb der Durchführung der Sanierung gesehen.

### **3.2 Voraussichtlicher zeitlicher Ablauf**

Die notwendigen städtebaulichen Maßnahmen werden aus Gründen der Bereitstellung von Geldern durch Bund, Land und Stadt Gießen in einer zeitlichen Abfolge durchgeführt werden müssen. Es wird von einem direkten Förderungszeitraum von 10 Jahren und einem ergänzenden Zeitraum von 3-5 Jahren ausgegangen.

Nach derzeitiger Einschätzung sollen in den ersten Jahren der Sanierungsdurchführung insbesondere die Neuordnungs-/ Abbruchmaßnahmen erfolgen. Damit werden die Voraussetzungen für die Investitionen von Privaten geschaffen. Der bereits begonnene Dialog mit den Eigentümern bietet eine gute Basis.

Anschließend an diese Phase der Sanierung soll schwerpunktmäßig der öffentliche Raum gestaltet werden.



### 3.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Basis der Strukturkonzepte wurde in den vorbereitenden Untersuchungen bereits eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Diese wird nun auf der Grundlage der Rahmenplanung und zugeordneten Maßnahmenplanung aktualisiert und angepasst.

Die voraussichtlichen Kosten wurden grundstücksweise erfasst und den jeweiligen Kostengruppen zugeordnet.

#### Förderungsgrundsatz

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt anhand von Erfahrungswerten die voraussichtlichen Kosten der Sanierung dar. Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf Förderung.

Im weiteren Verfahren wird empfohlen, in der Durchführung ggf. zusammen mit dem Gutachterausschuss und dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung **Förderungsgrundsätze zu entwickeln**, die u.a. folgende Sachverhalte umfassen:

- Rahmen der Ansprüche auf Gebäudewertentschädigung
- Modernisierung von Gebäuden - Kostenerstattung oder Pauschale
- Berücksichtigung von Baualter und Investitionsstau

#### Erläuterung der Kosten/ Kostengruppen

##### I. Vorbereitende Untersuchungen

Die Durchführung und Auswertung der Eigentümer-Gesprächsrunden und die Rahmenplanung wurde ergänzend zu den bisherigen vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt.

##### II. Weitere Vorbereitung

Die weitere Vorbereitung umfasst die notwendigen vorbereitenden Schritte, um die

städtebaulichen Maßnahmen realisieren zu können. Es wird ein pauschaler Ansatz gewählt für:

- Ergänzende Rahmenplanung/ Detaillierte städtebauliche Planung
- Aufstellung/ Änderung Bebauungspläne
- Projektvorbereitung zur Versorgung mit Anwohner-/ Kundenstellplätzen
- Moderation
- Öffentlichkeitsarbeit

### III. Ordnungsmaßnahmen

#### 1. Grundstückserwerb

Der sanierungsbedingte Grundstückserwerb wird notwendig, um das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu ergänzen. Angesetzt ist die Platzfläche Johannette-Lein-Gasse und die Kreuzung Bahnhofstraße/ Schanzenstraße. Angesetzt wurden die Bodenwerte der Bodenrichtwertkarte 2003.

#### 2. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird im gesamten Sanierungsgebiet notwendig. Die Kosten dafür sind nach Erfahrungswerten grundstücksweise erfasst bzw. pauschal angesetzt und enthalten die Kosten der Vermessung.

#### 3. Umzug von Bewohnern und Betrieben

In der umfassenden Modernisierung von Gebäuden kann es notwendig werden, Bewohner vorübergehend in einer anderen Wohnung unterzubringen. Dafür wird pauschal ein Ansatz gewählt.

Die überwiegende Anzahl der geplanten Abbrüche betrifft leerstehende Bausubstanz, so dass nur einzelne Umzüge/ Betriebsverlagerungen notwendig werden.

#### 4. Freilegung von Grundstücken

Die Freilegung von Grundstücken stellt für Teilbereiche des Sanierungsgebietes einen wesentlichen Schwerpunkt dar. Zur Niederlegung vorgesehen sind im wesentlichen Gebäude mit vorhandenen, erheblichen Funktionsmängeln. Diese Mängel definieren sich entweder aus langfristigem Leerstand oder nicht mehr gegebener Nutzbarkeit (Nebengebäude). Weiteres Kriterium ist die stadtstrukturelle Entwicklung, die eine neue Bebauung erfordert.

Die Kostenansätze zur Freilegung von Grundstücken enthalten Kosten für die Freilegung und einen Ansatz für die Gebäudewertentschädigung. Die Kubatur wurde geschätzt und ein Kostenaufwand von 45 €/m<sup>3</sup> angenommen. Die Gebäudewertentschädigung wurde über Kubatur, Baukosten und möglichen Gebäuderestwert annäherungsweise angesetzt. Die tatsächliche Entschädigung wird im Einzelfall ermittelt. Ggf. sind Förderungsgrundsätze zu ermitteln, wenn bei nicht mehr genutzten, funktionslosen Gebäuden der wesentliche Vorteil für den Eigentümer schon mit dem kostenneutralen Abbruch gegeben ist.

#### 5. Erschließung

Der Kostenansatz für die Erschließung enthält mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards die Kosten zur Erneuerung der Straßenzüge entsprechend den Zielaussagen zur Sanierung. Der hohe Standard wurde mit 200 €/m<sup>2</sup> Fläche angesetzt, der normale Standard mit 140 €/m<sup>2</sup>. Die Erneuerung soll in Abstimmung mit den tiefbautechnischen Maßnahmen erfolgen.

### IV. Baumaßnahmen

#### 1. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

In der Ermittlung der Modernisierungskosten wird von 13 Gebäuden ausgegangen, bei de-

nen eine Mitfinanzierung zur Deckung der unrentierlichen Kosten erforderlich ist. Der durchschnittliche Ansatz beträgt ca. 40.000 - 70.000 €. Die unrentierlichen Kosten werden grundsätzlich im Einzelfall ermittelt.

#### 2. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Als Kostenansatz wird die Errichtung einer Kindertagesstätte im Gebiet aufgenommen.

### V. Sonstige Maßnahmen

Als Sonstige Maßnahmen im Rahmen der Sanierung wird die Vergütung des Sanierungsträgers erfasst. Der Ansatz für die Dienstleistung wird mit knapp 10% der Gesamtkosten angenommen.

### Erläuterung der Einnahmen

#### Ausgleichsbeträge

Als Einnahmen werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die voraussichtlichen Ausgleichsbeträge angesetzt, wie sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Erwartung der möglichen Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung eingeschätzt wurden.

Die tatsächlichen Einnahmen werden davon abhängen, welcher Finanzrahmen für die Sanierung insgesamt zur Verfügung steht, welche Maßnahmen tatsächlich durchgeführt werden können und wie die Bodenwertsteigerung sich entwickelt.

#### Erläuterung des Finanzierungsbedarfs

Aus der Differenz der erwarteten Kosten und der erwarteten Einnahmen errechnet sich der Finanzierungsbedarf für die Sanierungsmaßnahme als Ganzes. Zur Einschätzung des Finanzierungsbedarfs für die Stadt Gießen wird ein Korridor von 33 % - 50% dargestellt, die während des laufenden Förderungszeitraumes von voraussichtlich 10 Jahren anteilig bereitzustellen ist.

**KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT**  
**RAHMENPLANUNG****KOSTEN**

I. Vorbereitende Untersuchungen		38.000 €
II. Vorbereitung		120.000 €
III. Ordnungsmaßnahmen		
1. Grundstückserwerb		501.000 €
2. Bodenordnung		73.000 €
3. Umzug Bewohner/Betriebe		58.000 €
4. Freilegung von Grundstücken		3.647.500 €
5. Erschließung		2.558.000 €
6. Sonstige Maßnahmen		0 €
IV. Baumaßnahmen		
1. Modernisierung und Instandsetzung		700.000 €
2. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		1.120.000 €
3. Wohnungsbau (Spitzenfinanzierung)		0 €
4. Verlagerung/Änderung von Betrieben		0 €
V. Sonstige Maßnahmen		720.000 €
<b>Zusammen</b>		<b>9.535.500 €</b>

**EINNAHMEN**

Erlöse		0 €
Ausgleichsbeträge		2.320.210 €
Erschließungsbeiträge		0 €
sonstige Einnahmen		0 €
<b>Zusammen</b>		<b>2.320.210 €</b>

**FINANZIERUNGSBEDARF**

<b>gesamt</b>		<b>7.215.290 €</b>
---------------	--	--------------------

Kommunaler Anteil bei Quote 33%	2.381.046 €
Kommunaler Anteil bei Quote 50%	3.607.645 €