

## Vorläufiger Vorhaben- und Erschließungsplan

# Erläuterungsbericht Grüne Stadt-Terrassen Gießen

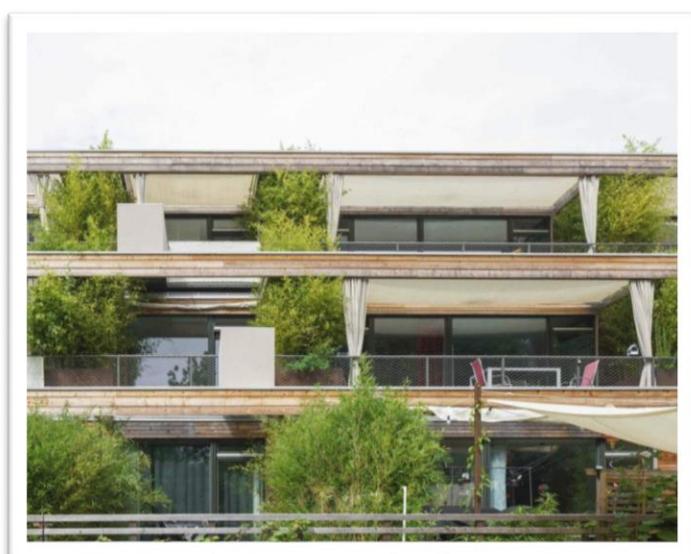
## Bebauung Schiffenberger Weg 21 und 23

### Parzelle Flur 13, Flurstück 32/4

**Einleitung:**

Die auf dem oben genannten Grundstück aktuell noch vorhandene Gärtnerstruktur sowie Weinladen und Ökobaustoffhandel respektive Wohnbungalow, alles aus den 60er/70er Jahren werden rückgebaut und das gesamte Gelände soll mit einer terrassenartigen Bebauung revitalisiert werden.

Das vorliegende Konzept wurde in Abstimmung mit dem SPLA (Stadtplanungsamt) erarbeitet.

**Anlass:**

Der Anlass für den Antrag auf Aufstellung eines vorgezogenen Bebauungsplans durch den Vorhabenträger KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Kai Laumann, hat nachstehende Gründe:

1. Die auf der großen, innerstädtisch relevanten Fläche versiegelten Strukturen sollen zu Wohnzwecken umgenutzt werden.
2. Die gewerblichen Einkaufsstrukturen hinsichtlich Weinhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss sollen städtebaulich passend revitalisiert werden.
3. Die gesamten alten Strukturen sind energetisch marode und werden in einem Sanierungsprogramm auf KfW 040 NH durch Neubauten ersetzt.

4. Mit dem Format der zusammenschaltbaren Duplexwohnungen in zweigeschossiger Art mit Loggia sehen wir ein nachhaltiges und zeitgemäßes Wohnangebot.
5. Durch die geplante Neubebauung des Grundstückes werden zukünftig die überbauten Flächen reduziert und ein Innencarré mit wassergebundenen Wegedecken sowie entsprechenden Parkmöglichkeiten für die Zielgruppe der gewerblichen Einheiten entstehen.
6. Sämtliche Flächen, Fassaden und Dächer werden begrünt und aktiv mit Bäumen auf Basis der städtischen Vorgaben realisiert.
7. Die bauliche Qualität der Innenstadt wird mit diesem Vorhaben deutlich verbessert und die Ziele einer ökologischen und energetischen Sanierung von in die Jahre gekommen Bausubstanzen erreicht.

### **Städtebaulicher Leitgedanke:**

Die Neubebauung gliedert sich in die Topographie des städtebaulichen Straßenensembles ein und ist mit einer terrassenförmigen Abstufung über vier Etagen ein neues Wohnformat, welches sich in den grünen, autofreien Innenhof erstreckt. Die Planung ist auf das städtebauliche Umfeld angepasst und reagiert mit einem entsprechenden Carré auf die rückwärtige Bebauung in der Karl-Follen-Straße respektive Heegstrauchweg.

Die Stadtvilla am Schiffenberger Weg bleibt im Bestand und in ihrer Anmutung erhalten.

Stadteinwärts gliedert sich ein dreigeschossiger Baukörper, der im Erdgeschoss gewerblich geprägt ist und in den ersten und zweiten Obergeschossen mit einer Wohnnutzung übergeht. Darüber bildet sich die erste Stadtterrasse.

Das Entree und die Einmündung in die neue Projektentwicklung lässt die Baukörper im Schiffenberger Weg zur Geltung kommen und ist im Eingangsbereich reduziert dargestellt, gliedert sich terrassenförmig im weiteren Verlauf zum Carré angepasst auf die rückwärtigen Bebauungen auf. Die gesamte Entwicklung verbindet sich mit den begrüntem Terrassendächern und den horizontalen Fensterformaten in Kombination mit der Geschossgliederung und den unterschiedlichen Holzfassaden.

Die Terrassen- und Loggien Formate sowie die über zwei Geschosse führenden Laubengangerschießungen reagieren auf den Rhythmus in der Gestaltung des städtebaulichen Umfeldes.

Im rückwärtigen Baufeld wird ein zweiter Baukörper entstehen mit Townhouse-Wohnungen, der als Solobaukörper mit Abstand zum Terrassengebäude die Eingliederung in das innenhofartige Campusareal gliedert. Dieser rückwärtige Bau reagiert mit einem zweigeschossigen Laubengang und der gleichmäßigen Erschließungsidee zum Hauptbaukörper.

Sämtliche Flachdächer der beiden Baukörper werden extensiv begrünt und erhalten eine aktive Begrünung auf den Terrassen mit bewässerten Trog Konstruktionen in Kombination der Laubengänge respektive der Geländer Konstruktionen. Im Einklang mit den Terrassen sowie den Laubengängen werden die Erschließungen aktiv mit den verschiedenen Wohneinheiten kommunizieren und es könnten Gemeinschaftsflächen entstehen.

### **Nutzung:**

Die erdgeschossige Nutzung ist mit dem „Weinwerk“, einem bestehenden Mieter, besetzt, welches durch die entsprechende Umstrukturierung und eine Verbesserung der Mietflächen

erfährt, ein Dreh- und Angelpunkt in Kombination mit weiteren Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten respektive Co-Working im Erdgeschoss.

In sämtlichen weiteren Geschossen des Projektes „Grüne Stadt-Terrassen“ sind verschiedene Wohnformate mit Duplexwohnungen in zweigeschossiger Form vorgesehen.

Die Tiefgarage erstreckt sich über einen Großteil des Baukörpers unter Berücksichtigung der Bestandsstadtvilla sowie den Themen der Fahrräder respektiver der Lastenfahrräder. Auch die Außenbereiche werden mit Lastenfahrräder- und Fahrradstellplätzen in Teilen überdacht entsprechend konfiguriert. Die Staffelgeschosse werden mit WG-Wohnungen ausgestattet.

Für alle Bewohner entsteht im Erdgeschoss eine Kommunikationsfläche, die gegebenenfalls in Kombination mit einem Co-Working-Bereich das Fördern von neuen Arbeitskonzepten ermöglicht.

Zum Schiffenberger Weg hin ist das Eingangs- und Zuwegungsportal entsprechend verglast und dient als Einladungsentree für das „Weinwerk“.

Im hinteren gartenartigen Grünbereich findet sich ein Spielplatz sowie qualitative Aufenthaltsmöglichkeit.

Sämtliche Duplexwohnungen sind mit einer entsprechenden Badmodulkonstruktion sowie der entsprechenden angedockten Küche schon vor konfiguriert und in das neue Wohnkonzept integriert.

Mit den Duplexwohnungen wird ein breites Feld an Zielgruppen erreicht und die unterschiedlichen Wohnungstypen sprechen verschiedene Altersklassen und Interessengruppen an.

### **Erschließung:**

Im Hauptgebäude sind sämtliche Wohnungen barrierefrei und durch eine Fahrstuhlanlage angebunden.

Für die notwendigen Stellplätze werden nach § 52, Abs. 4 der Hessischen Bauordnung die Berechnung zugrunde gelegt (siehe hierzu entsprechende Berechnungen).

Die ober- und unterirdischen Stellplätze und Fahrradstellplätze im Zielgruppenbereich der gewerblichen Dienstleister sind auf deren Anforderungsprofile abgestimmt und in ausreichender Form analog dem Stellplatznachweis erfüllt. Die Stellplätze werden im Erdgeschoss allesamt mit Rasengittersteinen und begrünten Oberflächen ausgebildet in Kombination mit den Feuerehraufstellflächen.

Das Hauptgebäude erhält auf der Nordostseite eine zweigeschossige Laubengang- und Erschließungsstruktur. Auf der Südwestseite ist das Gebäude durch die grünen Stadtteilterrassen geprägt und dient in seiner Ausrichtung für eine hohe Aufenthaltsqualität mit entsprechenden Belichtungsmöglichkeiten.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Schiffenberger Weg in direkter Zufahrt in das Gebäude unter Berücksichtigung der notwendigen Logistik sowie den entsprechenden Abstandsflächen. Das Sockelgeschoss der Tiefgarage bekommt eine entsprechende natürliche Belüftungsstruktur und eine Ampel für Ein- und Ausfahrten.

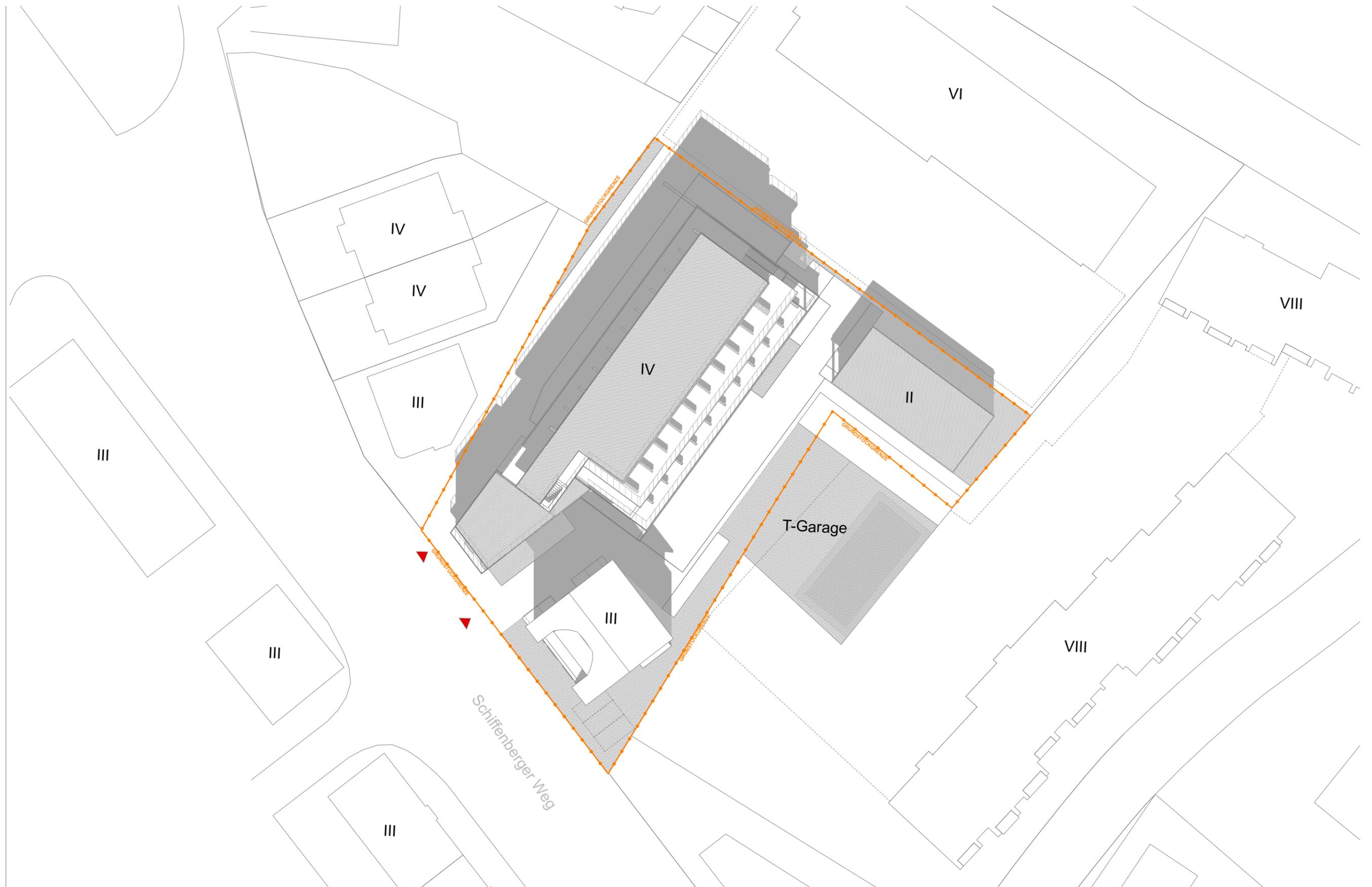
Die Fußgänger Zuwegung auf das Areal für beide Gebäude orientieren sich zum Schiffenberger Weg, dadurch entsteht für Bewohner und Besucher eine eindeutige Adressbildung mit klarer und übersichtlicher Wegeverbindung im Internen.

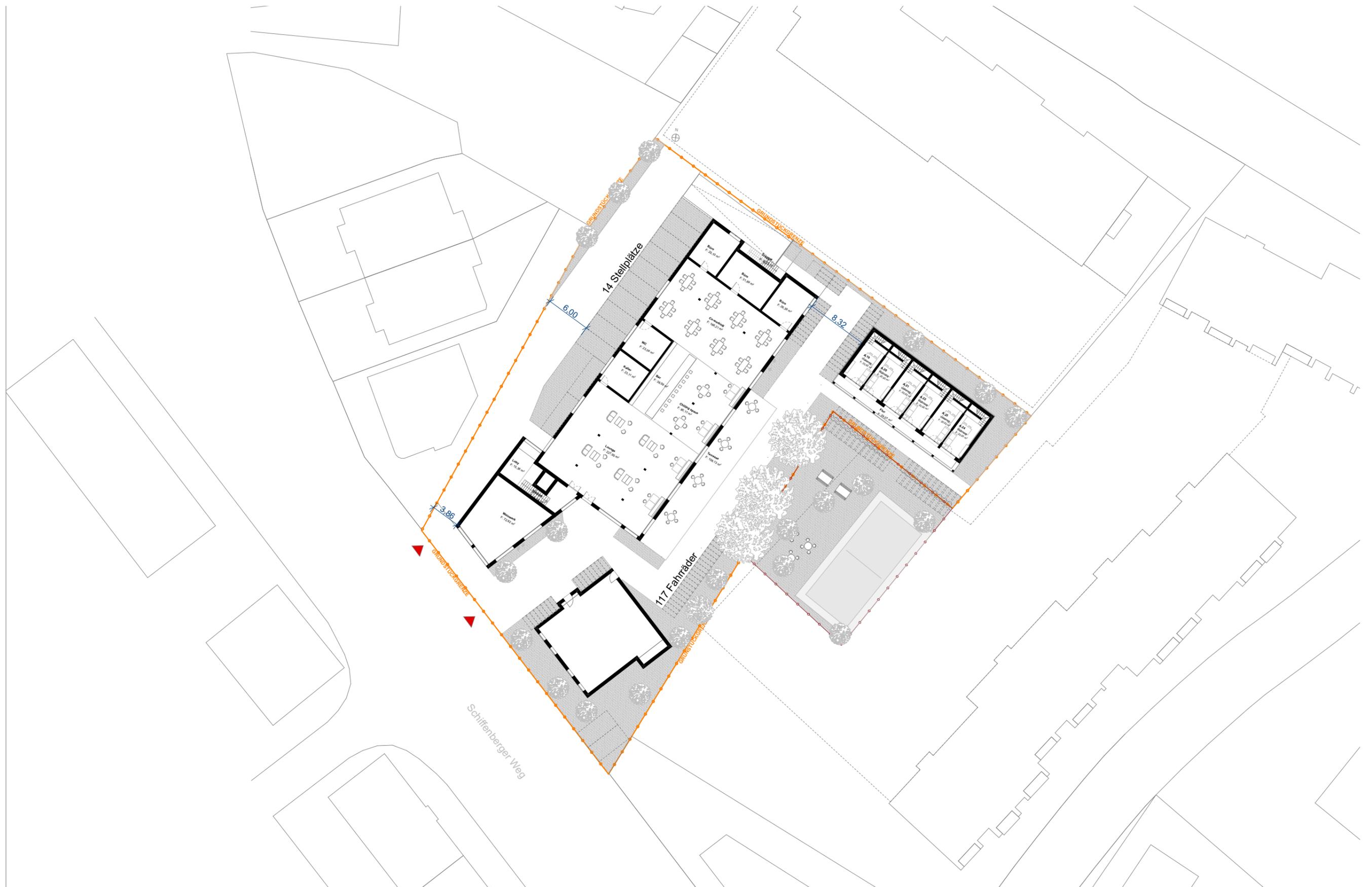
### **Timeline (Zeitplanung):**

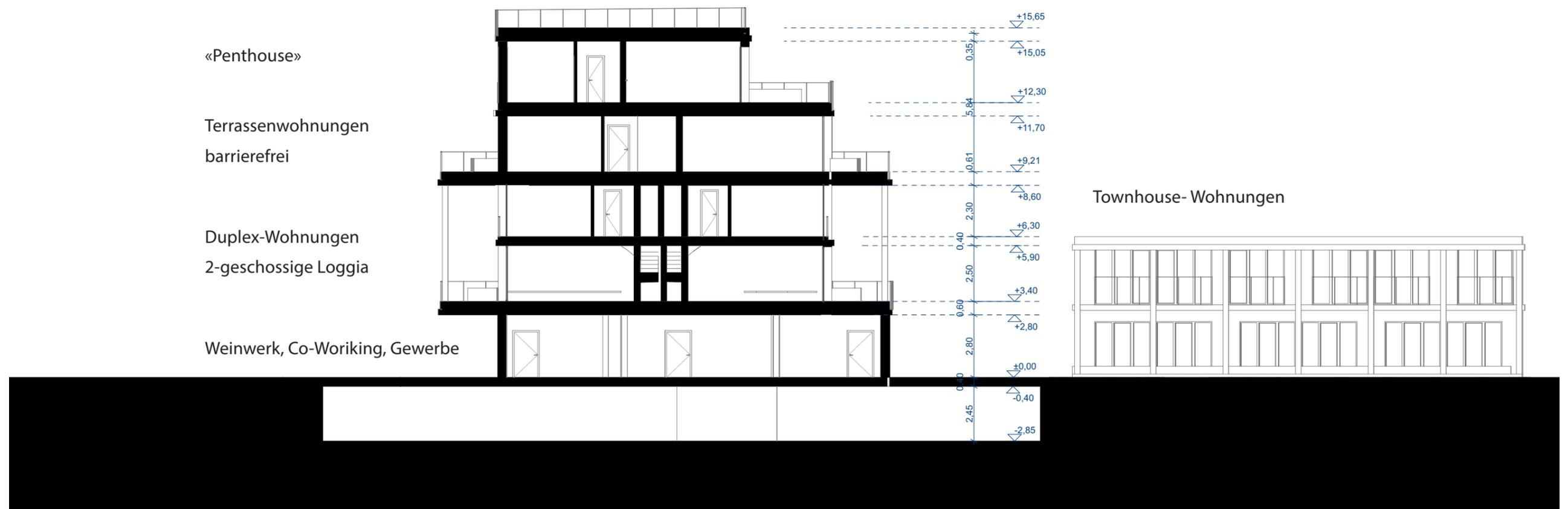
Die Umsetzung des Vorhabens soll ohne jegliches Zögern sofort erfolgen, um weiteren Wohnraum sowie die gewerblichen Neustrukturen anbieten zu können.

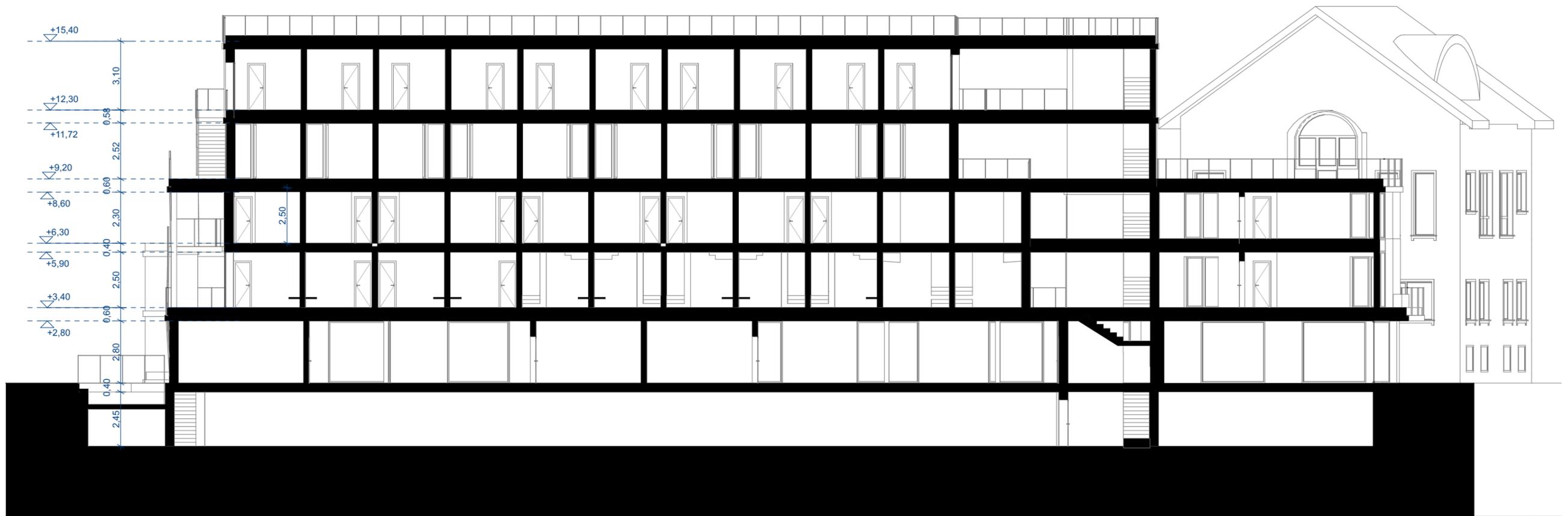
Da das gesamte Neubauvorhaben auf der Grundlage eines zumindest planreifen Bebauungsplanes genehmigt werden muss, wird nach den im Winter 2023/24 vorgesehenen Rückbaumaßnahmen voraussichtlich im Frühsommer 2024 mit dem Neubau begonnen.

Wettenberg, den 29.08.2023



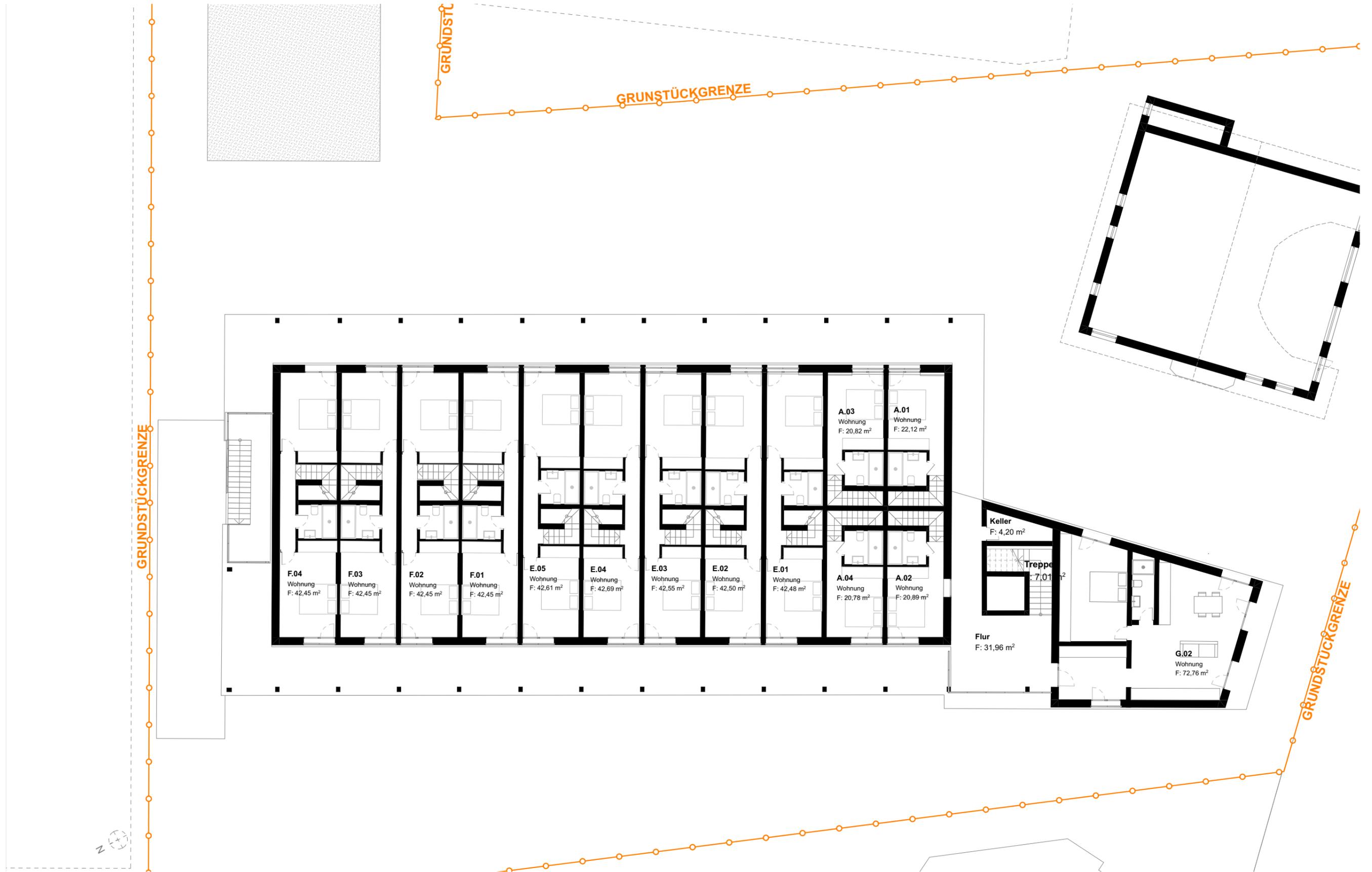




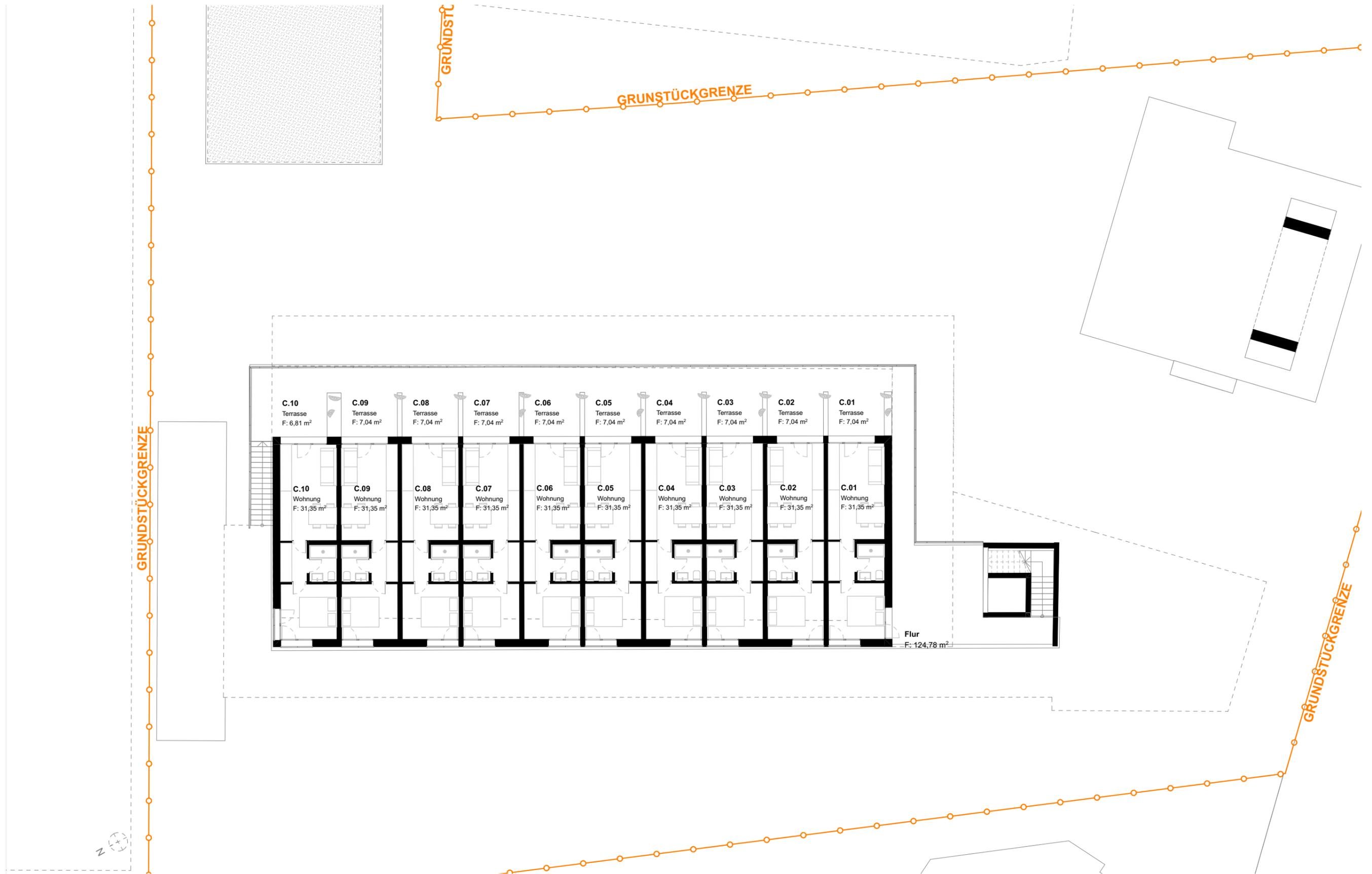


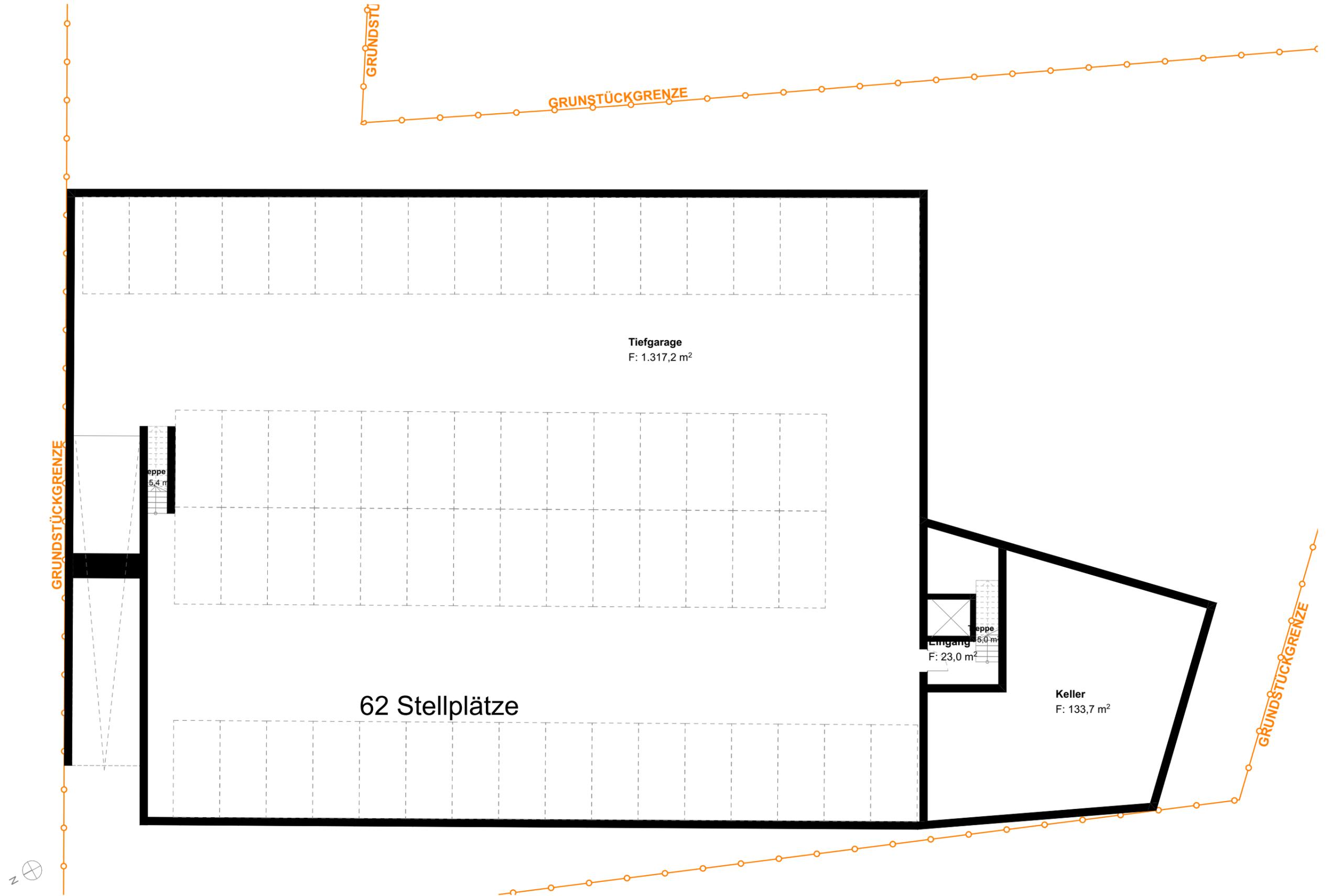












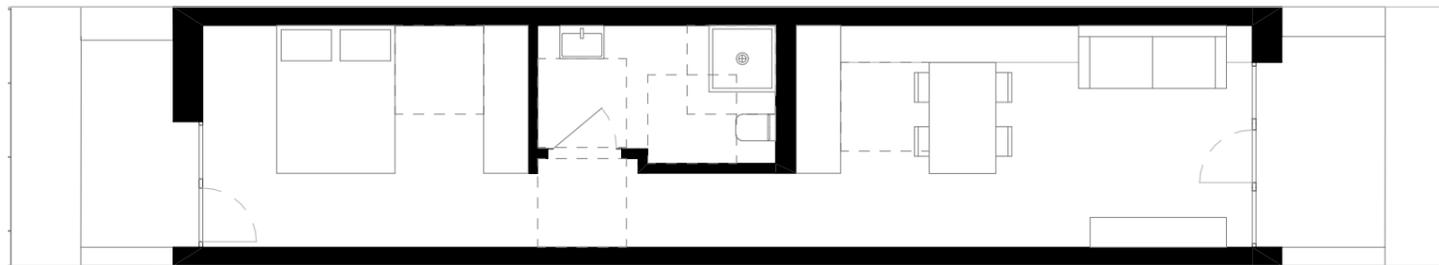
10 x Type A (0.OG+1.OG+2.OG - 38m<sup>2</sup>)



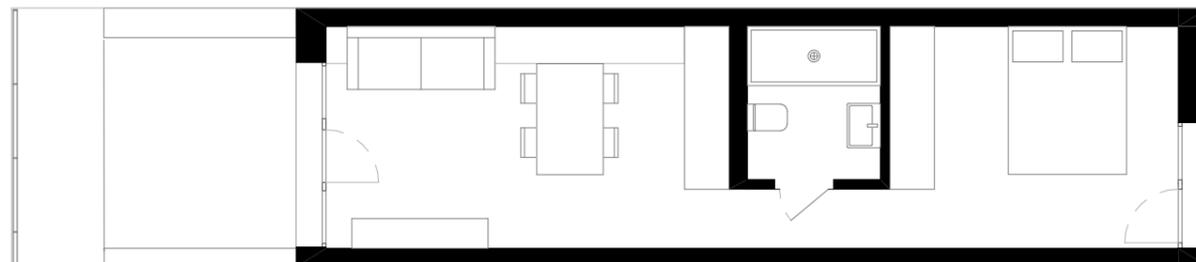
2 x Type G (1.OG - 58m<sup>2</sup>)



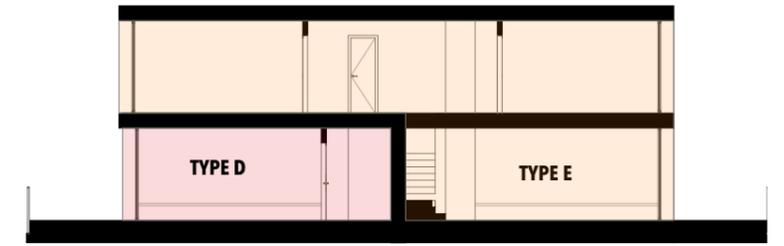
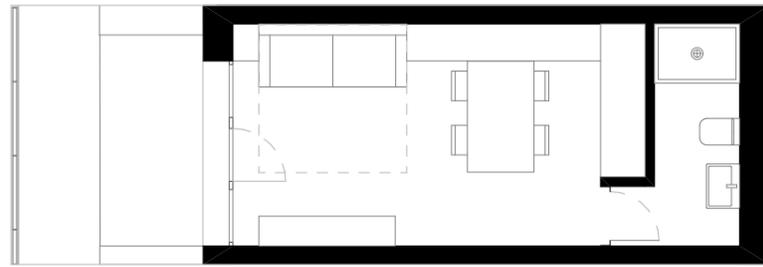
10 x Type B (3.OG - 42m<sup>2</sup>)



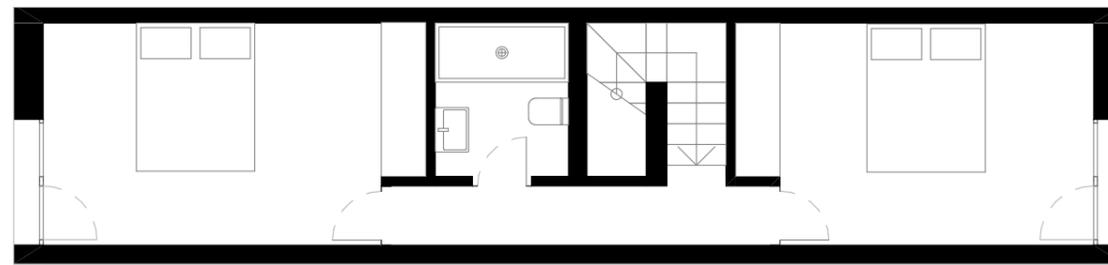
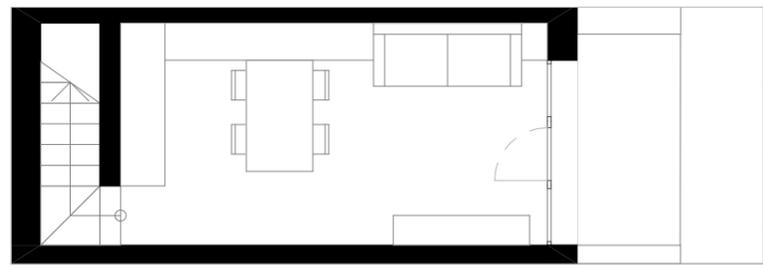
10 x Type C (4.OG - 30m<sup>2</sup>)



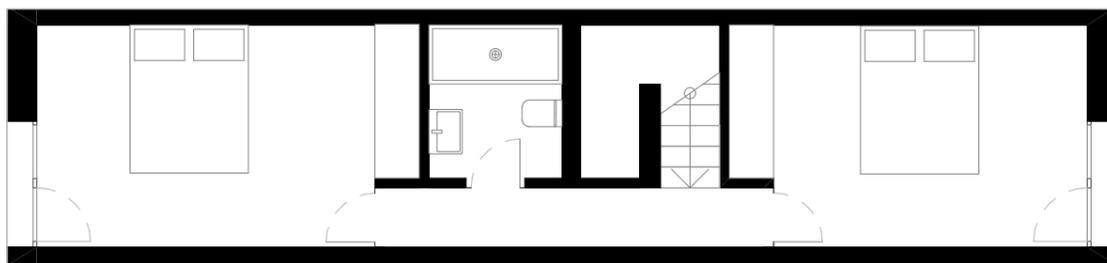
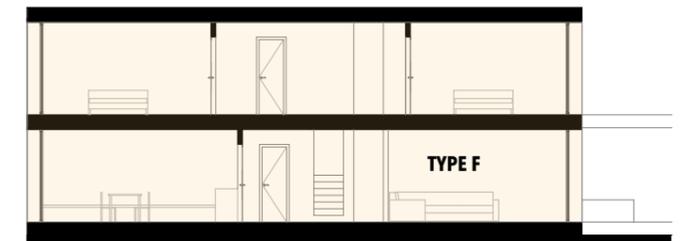
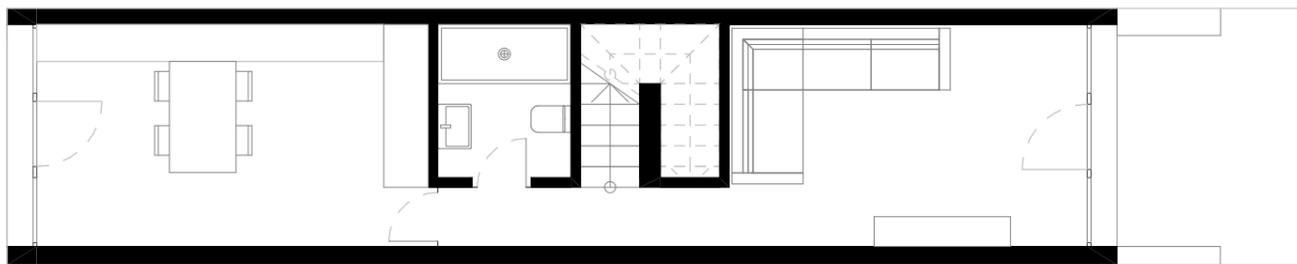
5 x Type D (1.OG+2.OG - 20m<sup>2</sup>)



5 x Type E (1.OG - 58m<sup>2</sup>)



4 x Type F (1.OG - 78m<sup>2</sup>)



Ausbildung der Straßenfront



grüner, autofreier Innenhof mit Gastronomieterrassen und Sportgelegenheit / Spielplatz



grüner, autofreier Innenhof mit Gastronomieterrassen und Sportgelegenheit / Spielplatz



grüner, autofreier Innenhof mit Gastronomieterrassen und Sportgelegenheit / Spielplatz





**Legende**

- Stellplätze - Rasengittersteine
- Grünfläche
- Terrasse - gepflastert
- Pflasterung
- Spielplatz - weicher Boden