

**Anlage 1** zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

<b>Bauvorhaben:</b>	„Wohnen am Philosophenwald“, Neubau von Wohngebäuden mit Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen, Trieb 2 - 4, 35394 Gießen
<b>Bauherr:</b>	Depant Bauträger GmbH & Co. KG, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Hr. Kai Bülow, Ernst-Leitz-Str. 5 35396 Gießen

---

**Formlose Baubeschreibung****1. Lage und Hintergründe**

Der o.g. Bauherr beabsichtigt, auf dem Areal der ehemals genutzten Wichernkirche nebst Gemeindehaus einen Neubau bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern und eingeschossigem Verbindungsbau zu errichten. Das Grundstück ist unter folgender Bezeichnung geführt: Flur 53, Flurstück 174/1, Gebäude- und Freifläche Trieb 2 – 4 mit 2.265 m<sup>2</sup>.

Der Bauherr entwickelt und realisiert in der Rechtsform einer Projektgesellschaft (Philosophenhöhe GmbH & CO. KG) derzeit ein Wohnquartier – das „Wohnen auf der Philosophenhöhe“ – welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu o.g. Grundstück befindet und an dieses angrenzt. Dieses Quartier ist in verschiedenen Baufeldern (= Grundstücken) organisiert.

Der Bauherr plant und beabsichtigt, im Zuge dieses Verfahrens das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus des Quartiers mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und damit einem zusätzlichen Geschoss zu errichten.

Das betreffende Baufeld bzw. das anteilige Quartiersgrundstück ist unter folgender Bezeichnung geführt: Flur 53, Flurstücke 3/71, Gebäude- und Freifläche mit 1.601 m<sup>2</sup>.

Das geplante Bauvorhaben sowie die genannte Teilfläche des Quartiers befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpoolgelände“. Der geltende Bebauungsplan soll in Bezug auf die o.g. Flächen in Teilen aufgehoben und durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ermöglichung des hier beschriebenen Vorhabens abgelöst werden.

Die Planung für das Vorhaben orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung sowie insbesondere an der für das Quartier von der Stadt Gießen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bereits festgelegte Baukonzept.

Das Grundstück des Vorhabens wurde lange Zeit als Kirchengrundstück genutzt und ist derzeit mit einer Kirche (Wichernkirche) und einem Gemeindehaus sowie Nebenanlagen bebaut. Kirche und Gemeindehaus sind stark baufällig bzw. grundlegend sanierungsbedürftig. Der vormalige Eigentümer, die Wichernkirche bzw. die Evangelische Kirche in Hessen und Nassau hatte zwischenzeitlich die Möglichkeit der Sanierung und Erneuerung des Gebäudebestands geprüft, dies mangels Wirtschaftlichkeit jedoch verworfen.

Nicht zuletzt durch die geplante Zusammenlegung verschiedener Kirchengemeinden im Gießener Osten wurde der Kirchenstandort schließlich aufgegeben. Das Vorhabengrundstück sowie die darauf aufstehende Bebauung wurde deshalb an den o.g. Bauherren verkauft.

Das betreffende Projektgrundstück ist nun seit geraumer Zeit ungenutzt. Unter Berücksichtigung des derzeit in Erstellung befindlichen Quartiers stellt das Projektgrundstück die letzte verbleibende Brachfläche in der weiteren Umgebung mit Bebauungspotential aber ohne konkrete Nutzungs- und Gestaltungsperspektive für die Zukunft dar.

### **2. Gestaltungsziel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das seit einiger Zeit nicht mehr gepflegte und zunehmend verkommene Vorhabengrundstück zu revitalisieren und damit das Gesamtareal aufzuwerten sowie in die Umgebung einzugliedern. Die bestehende Bebauung (Kirche und Gemeindehaus) soll entsprechend zurückgebaut und das in Entstehung befindliche Quartier „Auf der Philosophenhöhe“ durch ansprechende Gebäude und Grünanlagen in Richtung Westen erweitert werden. Das Vorhaben soll demnach den westlichen Abschluss des Quartiers entlang der Straßen „Trieb“ bzw. „Lincolnstraße“ bilden.

Aufgrund der Lage kommt dem Areal eine hohe städtebauliche Bedeutung für die zukünftige Gestaltung zu. Die bauliche Nutzung des Vorhabengrundstücks soll sich an den Gebäudekörpern des umgebenden Bestands sowie des im Bau befindlichen Quartiers (4 bis 9 Vollgeschosse) orientieren. Die geplante Erhöhung des Wohn- und Geschäftshauses des Quartiers um ein Geschoss auf dann drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss soll in diesem Rahmen eine Angleichung und Harmonisierung des städtebaulichen Gesamtbildes bewirken. Dazu soll es angesichts der barrierefrei geplanten Bauweise inklusive Tiefgarage und zweifacher innerer Erschließung inkl. Aufzügen eine wirtschaftlichere bauliche Nutzung erhalten.

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beschriebene Vorhaben durch einen neuen Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen.

### **3. Nutzungs-Konzept**

Das Nutzungskonzept der geplanten Bebauung soll sich analog zur Gebäudeplanung ebenfalls an den für das benachbarte Quartier festgesetzten Nutzungsarten orientieren. Die jeweiligen Erdgeschossflächen der drei geplanten Gebäude sowie des Verbindungsbaus sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Nach Möglichkeit wird die Ansiedlung einer Gastronomie angestrebt.

Dazu soll im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum inklusive Möblierung und Ausstattung errichtet werden, welcher durch die Quartiers-Bewohner sowie Dritte genutzt werden kann. Dieses Angebot soll insbesondere auch der Wicherngemeinde bzw. dem zukünftigen Zusammenschluss der Kirchengemeinden im Gießener Osten gelten, damit diese ihre jahrelang betriebene Stadtteilarbeit mit passendem Raumangebot fortsetzen können.

In den Obergeschossen der Gebäude sollen Wohnungen angesiedelt werden. Im 1. Obergeschoss der drei Gebäude sollen optional jeweils auch weitere Gewerbeflächen geschaffen werden können.

#### 4. Gebäude

Auf dem Grundstück sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage drei Gebäude entstehen, deren Kubatur und Fläche sich an der Bestandsbebauung sowie der gegebenen Grundstücksform orientieren. Die in einer Reihe entlang der Straße Trieb bzw. Lincolnstraße sowie in einer östlichen Flucht stehenden Gebäudekörper staffeln sich von Süden nach Norden mit Geschosshöhen von vier, fünf und sechs Geschossen – jeweils zuzüglich Dachgeschoss – aufsteigend. Damit gliedert sich das Vorhaben harmonisch in die Bezugspunkte der umgebenden Bestandsbebauung mit vier Geschossen (Nachbarflächen im südlichen Grundstücksbereich) bzw. mit 9 Geschossen (Nachbarflächen im nördlichen Grundstücksbereich) ein. Ein im breitesten Mittelteil des Grundstücks quer stehender Gebäudekörper soll dabei von zwei Punkthäusern flankiert werden, welche baugleiche Regelgeschosse und Gebäudeaußenmaße aufweisen sollen.

Zwischen dem nördlichen Punkthaus sowie dem mittleren Gebäudekörper ist eine Freifläche vorgesehen, sodass sich der Raum hin zu der großflächigen benachbarten Quartiersfreifläche öffnet. Hieraus sollen sich spannende Blickachsen sowie bei Bedarf die Option einer besonderen, Gestaltung der gesamten Freifläche ergeben.

Zwischen dem mittleren Gebäudekörper und dem südlichen Punkthaus sorgt der geplante Verbindungsriegel für einen Blick- und Schallschutz für die Freifläche der zukünftigen KiTa im direkten Osten. Dazu sollen die im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils vorgesehenen Flächen – insbesondere der großzügig geplante Gemeinschaftsraum sowie ein potentiell Gastronomieangebot – für die KiTa bei Bedarf mitgenutzt werden können.

Die gewählte Gebäudestellung greift zusätzlich die Fassaden-Fluchten der geplanten Quartiersbebauung auf. So wird das südliche Punkthaus in einer Flucht zum benachbarten Quartiersgebäude (KiTa mit Familienzentrum und Wohnungen) stehen. Das nördliche Punkthaus wird die Flucht des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses im Quartiersareal aufgreifen.

Die symmetrische Gebäudeanordnung sowie das Aufgreifen der Gebäudeachsen im entstehenden Quartier sorgt für ein ruhiges und stimmiges Gesamtbild. Die ausbalancierte Planung des Grundstücks erzeugt dabei ein stimmiges und gleichzeitig charakter-prägendes Bild und stellt damit einen passenden räumlichen Abschluss des Quartiers dar.

#### 5. Flächen- und Stellplatzangebot

Die konkreten Planungen sehen maximal 40 Wohnungen in den Obergeschossen und fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie einen Gemeinschaftsraum vor. Die Wohnungen sollen überwiegend zwei bis vier Zimmer mit Flächen von 50 – 110 m<sup>2</sup> aufweisen und für die dauerhafte Nutzung als solche geschützt werden. Eine kurzzeitige Vermietung soll ausgeschlossen werden.

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse und sind mit dem Aufzug erreichbar. Zusätzlich sind für alle Wohnungen Abstellräume vorgesehen, die sich entweder auf den jeweiligen Etagen (Punkthäuser) oder im Untergeschoss (Mittelhaus) befinden. Im Untergeschoss sind zudem ein Wasch- und Trockenraum sowie Technik- und Nebenräume angesiedelt.

Die Gewerbeeinheiten in den Gebäuden weisen Flächen von ca. 150 m<sup>2</sup> bis ca. 180 m<sup>2</sup> auf und können bei Bedarf unterteilt werden. Der Gemeinschaftsraum ist derzeit mit einer Größe von ca. 80 m<sup>2</sup> geplant.

Die PKW-Stellplätze werden vorrangig innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage nachgewiesen. Diese wird hierzu ggf. Duplexparker erhalten. Weitere Stellplätze befinden sich im Außenbereich, wovon bis zu drei Stellplätze ein Car-Sharing-Angebot erhalten sollen.

Die Fahrrad- und Lastenradabstellplätze verteilen sich auf die Tiefgarage sowie sowohl als offene als auch überdachte Bereiche im Freigelände. Nach Möglichkeit ist die Ansiedlung eines E-Lastenrad-Bike-Sharings vorgesehen.

### **6. Erschließung und Organisation**

Die Gebäude werden über die Straße Trieb mit einer neuen Einfahrt erschlossen, welche in die gemeinschaftliche Tiefgarage führt. Die bestehende Zufahrt im Süden des Geländes von der Lincolnstraße aus entfällt.

Das gesamte Grundstück wird zusätzlich über vier Fußwege erschlossen, welche z.T. einen Anschluss an das dahinter liegende Quartier erhalten. Die Wegführung orientiert sich damit an den natürlich zu erwartenden Laufwegen für die geplante Bebauung und das entstehende Quartier im Osten gleichermaßen.

### **7. Konstruktion**

Die Gebäude sollen aus Mauerwerk sowie aus Stahlbeton (Untergeschoss) errichtet werden. Die Geschossdecken werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt. Für die Dächer der Gebäude sind flach geneigte Dächer vorgesehen. Die technischen Anlagen werden nach den jeweils gültigen DIN-Vorschriften erstellt.

Die Dächer sollen eine Dachbegrünung mit entsprechender Substratschicht erhalten. Auf 50 % der Dachflächen aller Dachgeschosse ist zudem die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage geplant.

### **8. Fassadengestaltung**

Die Fassaden sollen im Bereich von Unter- und Erdgeschoss mit Klinker oder Klinkerriemchen gestaltet werden. Die weiteren Fassadenflächen sollen eine Putzoberfläche sowie ein WDVS-System aus Mineralwolle oder ähnlich natürlichen Materialien erhalten.

Die Fenster werden als Kunststoffsysteme mit allen notwendigen thermischen Trennungen ausgeführt. Sie erhalten jeweils eine 3-fache Isolierverglasung und werden gemäß den Schallschutzanforderungen bemessen.

Im Bereich der Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind großflächigere Fenster und Fassadenausschnitte vorgesehen. Die Ausführung der Fensterelemente wird sich wesentlich an den Anforderungen der zukünftigen Gewerbetreibenden orientieren, was insbesondere für die potentielle Ansiedlung einer Gastronomie gilt.

## 9. Zeitplan

Die Errichtung des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der laufenden Bauarbeiten am Quartier innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen.

## 10. Alternatives Gestaltungskonzept Projektareal

Die vorgenannten Bebauung ist in Bezug auf brandschutzrechtliche Themen vorgeprüft und wird als zustimmungsfähig angesehen. Sollte wider Erwarten für den mittleren Gebäudekörper ein zweites Treppenhaus erforderlich werden, ist die Gebäudeplanung entsprechend anzupassen.

Vorsorglich wurde den Planungsunterlagen bereits eine entsprechende Alternativplanung für den mittleren Gebäudekörper mit zwei Treppenhäusern beigefügt. Die Baugrenzen bzw. der Bauteppich sollten mit Berücksichtigung dieser Alternativplanung, welche eine größere Gebäudebreite enthält, gewählt werden. Dies ist dem ebenfalls beigefügten Vorschlag zur Festsetzung der Bauteppiche bereits berücksichtigt.

## 11. Beschreibung der Planänderung im Bereich des Quartiers-Grundstücks Flur 53, Flurstücke 3/70, 3/71 und 3/72

Auf dem in nordöstlicher Nachbarschaft angrenzenden Baufeld des im Bau befindlichen Quartiers ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Tiefgarage, derzeit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Auf dem betreffenden Baufeld befinden sich zudem Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und Pkw sowie eine Zufahrtsstraße, über welche sowohl die Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses als auch das nördlich benachbarte Parkdeck erreicht wird. Im Erdgeschoss des Hauses sind Gewerbeflächen und in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen.

Das Gebäude soll um ein weiteres Vollgeschoss auf dann drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss erhöht werden. Hierzu soll ein zusätzliches Obergeschoss errichtet werden, welches baulich dem bereits geplanten Obergeschoss (derzeit 1. Obergeschoss) gleicht. Der vorhandene Nutzungsmix – bis zu drei Gewerbebetriebe auf insgesamt maximal ca. 403 m<sup>2</sup> Fläche und acht Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 55 bis 135 m<sup>2</sup> – wird damit um weitere fünf Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 55 bis 104 m<sup>2</sup> erweitert.

Der Nachweis der durch die ergänzenden Wohnungen zusätzlich erforderlichen Stellplätze erfolgt über das benachbarte Parkdeck. Hier entsteht derzeit ein Angebotsüberhang. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze für Fahr- und Lastenräder werden in der Freifläche angesiedelt. Weitere Änderungen an der Bebauung sind nicht vorgesehen.

Sämtliche Änderungen sowie die Planung des betreffenden Grundstücks sind ebenfalls als Anlage beigefügt.

Gießen, den 17.02.2023



Unterschrift Depant Bauträger GmbH & Co. KG



ca. 2.265 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
 Grundflächenzahl I: 0,55  
 Grundflächenzahl II: 0,89  
 Geschossflächenzahl: 1,87

Anzahl der zu erbringenden Stellplätze  
 80 PKW Stellplätze  
 87 Fahrräder  
 32 Lastenräder

### PKW Stellplätze (12 fehlende PKW-Stellplätze)

47 PKW Stellplätze in der Tiefgarage  
 2 PKW Stellplätze in der Außenanlage  
 6 PKW Stellplätze wurden mittels Carsharing kompensiert (6:3 = 2 Carsharing Stellplätze in der Außenanlage)  
 13 PKW Stellplätze wurden mittels Fahrräder kompensiert (13 x 4 = 52 zusätzliche Fahrräder; §52 HBO Abs. 4)

### Fahrräder

insgesamt 139 Fahrräder (87 errechnete und 52 für Kompensation)  
 82 Fahrräder in der Tiefgarage (System siehe TG)  
 57 Fahrräder in der Außenanlage ("hoch-tief")

### Lastenräder

20 Lastenräder unter einer Überdachung, davon 6 Sharing-Plätze (Kompensation von 18 Lastenrädern)

### Nutz- und Wohnflächen gesamt:

3 Gewerbeeinheiten mit ca. 488 m<sup>2</sup>  
 Gemeinschaftsraum mit ca. 80 m<sup>2</sup>  
 Gastronomie/Cafe mit ca. 190 m<sup>2</sup>

34 Wohnungen mit ca. 2.770 m<sup>2</sup>

# Bebauung Lincolnstraße / Trieb - "Wickerngemeinde"

## Ansichten Gebäude 1 bis 3



