



LEGENDE	
Anlage 1	
ARCHITEKT	MEURER ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE BURGSTRASSE 5 60316 FRANKFURT / MAIN fon +49 (0) 69 - 48 00 368 0 fax +49 (0) 69 - 48 00 368 29 www.meurer-architekten.com
PROJEKTNUMMER	S 13/ 046
PROJEKT	Stadtsanierung „Schanzenstraße/Mühlenstraße“ Städtebauliche Planung für den Bereich „Schanzenstrasse-Bahnhofstraße-Westanlage“
BAUHERR	Magistrat der Stadt Gießen Stadtplanungsamt Berliner Platz 1 35390 Giessen
PLANINHALT	Index 2 Lageplan Gesamtmaßnahme
MASSTAB	1:500
BAUHERR	DATUM UNTERSCHRIFT
FREIGABE	DATUM UNTERSCHRIFT
GEZ:	TM / RL
DATUM:	15.01.2014
PLANNUMMER:	GSV_001



MEURER
ARCHITEKTEN | STADTPLANER | INGENIEURE PG
FRANKFURT AM MAIN

Städtebauliche Planung
„Schanzenstrasse – Bahnhofstrasse - Westanlage“, Gießen

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Januar 2014

Auftraggeber:

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Berliner Platz 1
35390 Gießen

Bearbeitung:

MEURER
Architekten Stadtplaner Ingenieure PG
Frankfurt am Main

Burgstrasse 5
60316 Frankfurt am Main

1. Städtebauliche Ziele – Herleitung aus dem Rahmenplan

Die vorliegende Planung führt die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 2005, welche durch die Nassauische Heimstätte vorgenommen wurde, fort. Diese Planung bezog sich seinerzeit auf das Sanierungsgebiet „Schanzenstrasse – Mühlstrasse“ und umfasst somit einen größeren Stadtbereich. Die Ziele dieser Planung wurden für den in dieser Planung als „Block 8“ bezeichneten Bereich überprüft und weiterentwickelt. Die Gebietsabgrenzung wird durch die umfahrenden Straßen Westanlage, Bahnhofstraße und Schanzenstraße vorgenommen.

Der Rahmenplan sieht eine Klassifizierung des Blocks 8 gemäß BauNVO in Mischgebiet (MI) im Bereich der Westanlage und Bahnhofstraße sowie in Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich der Schanzenstrasse vor. Diese Grundeinstufung wird im vorliegenden Konzept beibehalten.

Ferner werden die Ziele der Verknüpfung von Wegebeziehungen, die verkehrlichen Ziele wie auch die Ziele der übergeordneten Freiraumkonzeption aufgegriffen und gestärkt.

2. Makrothemen des Gesamtbereichs (Block 8)

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt vollständig in der denkmalrechtlich erfassten Gesamtanlage I („Bahnhofstraße – Westanlage) und befindet sich westlich des Stadtzentrums und ist vorwiegend von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt. Darüber hinaus sind einzelne Gebäude und Gebäudeteile denkmalgeschützt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Gebäude Westanlage 28, 30, 32 und 36 sowie Bahnhofstraße 44, 46, 48-50.

Die bauliche Struktur des Blocks 8 ist weitgehend heterogen.

Insbesondere der Bereich der westlichen Schanzenstrasse befindet sich überwiegend in einem schlechten bis desolaten baulichen Zustand. Es handelt sich, mit Ausnahme des Bestandsgebäudes Schanzenstrasse 5, um eingeschossige Neben- und Lagergebäude, die z.T. für Zwischennutzungen umgewidmet wurden (z.B. Diskothek Haarlem). Das ehemalige Tankstellengelände im Einmündungsbereich der Schanzenstraße entbehrt einer neuen, standortgerechten Nutzung.

Die freiräumliche Struktur ist geprägt durch ein sogenanntes „geologisches Denkmal“ – eine ca. 8 – 10m hohe felsartige Geländeformation in kreisähnlicher Form, überwachsen mit im Großen und Ganzen ungepflegter Spontanvegetation. Diese Formation dominiert den Binnenbereich des Blocks als „Grüne Mitte“. Dabei handelt es sich vermutlich um Reste der mittelalterlichen Stadtmauer, möglicherweise einer Schanze als Teil der Verteidigungsanlage. Die besondere Situation und Gunst der Existenz einer grünen Insel im Binnenbereich wird zurzeit nicht ausreichend gewürdigt.

Bedingt durch die für Gießener Verhältnisse großen Abmessungen des Blocks (ca. 150 x 120 m) hat sich der Binnenbereich im Laufe des letzten Jahrhunderts eher unterrepräsentiert entwickelt. So wurden lediglich an den Rändern des Blocks stadtypische Gebäude erstellt, wohingegen der Binnenbereich und die westliche Schanzenstraße keine standortgerechte Bebauung aufweist.

Der Binnenbereich wirkt vernachlässigt und dient neben Lagerzwecken noch als oberirdische Parkierungsfläche. Zwar betreibt das Lokal „Alt Gießen“ an dieser Stelle einen Biergarten. Jedoch wirkt dieser freiräumlich unartikulierte und genügt in seiner Singularität nicht, diesem Bereich eine signifikante Ausprägung zu verleihen. Die zum Binnenbereich orientierten Gebäudeteile wirken demzufolge überwiegend zufällig und gestaltlos. Eine ordnende Struktur, eine gestalterische Thematik oder gar ein Gesamtkonzept ist nicht ablesbar. Dieser dispers wirkende Gesamteindruck wird noch verstärkt durch die flächige, z.T. „wilde“ Nutzung der großen Anteile versiegelter Oberflächen durch oberirdisches Parken. Insbesondere die Hofbereiche der Bahnhofstrasse 40 sowie auch der großflächig versiegelte Binnenbereich tragen diese Züge.

Eigentümerstruktur

Der Block wird von drei großflächigen und zusammenhängenden Eigentumsflächen dominiert. Ist der südwestliche Bereich der Bahnhofstrasse eher kleinteilig parzelliert, so weist der Rest eine großflächige Eigentumsstruktur auf. Diese Situation eröffnet einerseits Chancen einer geordneten Planung in größeren Zusammenhängen, kann sich jedoch auch als Hindernis in Bezug auf die Verweigerung der Mitwirkung zur Erlangung gesamtstrategischer stadtplanerischer Ziele erweisen.

Potenziale und Ziele

In Bezug auf die Entwicklung von kurz – bis mittelfristigen Zielvorstellungen können die folgenden schon im Zuge der Rahmenplanung getroffenen allgemeinen Aussagen als nach wie vor gültig bestätigt werden:

- Erhalt der Blockrandbebauung von Bahnhofstrasse und Westanlage
- Neuordnung der Bebauung Schanzenstrasse
- Erhalt der großflächigen Grünstrukturen im Blockinneren

Darüber hinaus können weitere Potenziale identifiziert werden:

- Der Block bietet in seiner Tiefe weitere Potenziale zur behutsamen Nachverdichtung und Stärkung des städtischen Wohnens.
- Die „grüne Mitte“ kann bei entsprechender Gestaltung, Pflege und Zugänglichkeit zu einem wesentlichen Identifikationsort im Quartier entwickelt werden („Pocket Park“).
- Die Eröffnung einer Wegebeziehung (Querung in Ost-West-Richtung) würde zu einer Integration des Blocks in das Wegegeflecht der Stadt und zu einer „Wiederbelebung“ des Binnenbereichs führen.

In der Summe entstünde ein urbanes, grünes Stadtquartier mit hervorragenden Eignungen für städtisches Wohnen in unterschiedlichen Formen (Familienwohnen, Betreutes Wohnen, Studentisches Wohnen, etc.) Darüber hinaus könnten in den Mischgebieten des Quartiers gewerbliche und gastronomische Nutzungen das Angebot ergänzen. Der Biergarten als vitale Funktion sollte erhalten bleiben und gestalterisch anspruchsvoll gestärkt werden.

Erhalt und Rückbau von Gebäuden

Um die oben angesprochenen Potenziale sinnvoll nutzen und ausbauen zu können, müssen u.a. ausgewählte Nebengebäude und z.T. auch Hauptgebäude zurückgebaut werden. Dies betrifft sowohl Bereiche der nördlichen Schanzenstrasse sowie auch Teilbereiche der südlichen Schanzenstrasse.

Auf diese Weise können zwei zusammenhängende Bebauungsfelder geschaffen werden, welche eine sinnvolle Bebauung mit städtischen Wohn- und Gewerbebauten ermöglichen.

Die übrigen Bestandsgebäude, insbesondere im Bereich von Westanlage und Bahnhofstraße, bleiben mit samt ihren Nebengebäuden erhalten.

Gewisse Differenzierungsmöglichkeiten hinsichtlich eines vorläufigen oder teilweisen Erhalt bestehen bei den folgenden Gebäuden:

- Schanzenstrasse 5 / Bahnhofstrasse 40
- Backsteingebäude im Blockinnenbereich (rückwärtige Bebauung Westanlage 36)

Das Gebäude Schanzenstrasse 5 besitzt im Binnenbereich einen langgestreckten Appendix. Die insgesamt sehr verwobene Baustruktur des Bestands erlaubt keine gute wohnungswirtschaftliche Prognose, da die Belichtungsverhältnisse ungünstig und die komplexe Baustruktur an sich nicht mit den Zielen der Gebietsplanung im Sinne der Entwicklung eines Wohnstandorts korrespondiert. Darüber hinaus wird bei der angestrebten baulichen Gesamtentwicklung des Quartiers die Anordnung von Tiefgaragen obligatorisch, sodass eine Anordnung derselben nur bei entsprechender Freimachung des Grundstücks möglich erscheint. In Gesprächen mit dem Eigentümer wurde daher die Option eines Teilabrisses des rückwärtigen Gebäudeteils besprochen.

Das Backsteingebäude im Blockinnenbereich stellt die für Gießen interessante, weil nicht häufig anzutreffende Bauform des „Gewerbellofts“ dar. Insofern ist dem schmalen Gebäude ein gewisser nostalgischer Charme nicht abzusprechen und eine Weiternutzung nach Sanierung grundsätzlich denkbar. In einem ersten Bauabschnitt dieses Bereichs kann somit von einem möglichen Erhalt ausgegangen werden. Mittelfristig jedoch scheint ein Festhalten an diesem Gebäude nicht sinnvoll, da einerseits wertvolle Ressourcen vergeben werden, andererseits dieses Gebäude die stadträumlichen Makroziele nicht vollends unterstützt. So steht es beispielsweise sehr eng zu den wünschenswerten Neubauten an der Schanzenstrasse und bietet denen als Ausblick nur eine wenig attraktive Brandwand. Auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer des Grundstücks wäre der Erhalt insgesamt eine suboptimale Lösung.

Die Frage, ob die Diskothek „Haarlem“ am Standort nördliche Schanzenstrasse verbleiben kann, muss aus Gründen der o.g. Gesamtentwicklung des Quartiers abschlägig beantwortet werden. Der Baubestand ist in diesem Bereich desolat. Selbst ein Teilerhalt wäre gestalterisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Allgemeine Maßnahmen

Grundsätzlich gelten als allgemeine Grundsätze weiterhin die im Rahmenplan bereits empfohlenen Maßnahmen:

- Modernisierung / Fassadengestaltung entlang der Bahnhofstrasse / Westanlage
- Abbruch von Nebengebäuden und funktional unzureichenden Hauptgebäuden
- Neubebauung entlang der Schanzenstrasse (urbane Qualitäten sichern)
- Bodenordnung
- Ergänzung Fußwegebeziehungen
- Schaffung einer verkehrsfreien Zone im Blockinnenbereich
- Stärkung der Aufenthaltsqualität im Binnenbereich (Grüne Mitte)
- Entsiegelung von weiten Teilen des Binnenbereichs

Deutlich wird, dass die Umsetzung der Planungsziele ohne gewisse bodenordnende Maßnahmen nicht erreichbar sein wird. Hierzu sind im Einzelnen Gespräche mit den Eigentümern zu führen und entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Planerisches Konzept für den Gesamtblock

Das Gesamtkonzept sieht die Neubebauung von zwei Teilbereichen entlang der Schanzenstrasse vor. Zwischen diesen wird eine öffentliche oder halböffentliche Fußwegequerung in Ost-West-Richtung vorgesehen. An deren Enden sind jeweils kleine, baumbestandene „Auftaktplätze“ (Trittsteine) als Übergang zum nächsten Weg angeordnet.

Beide Baufelder bilden sogenannte „Wohnhöfe“ bestehend aus mehreren Einzelgebäuden, welche sich um einen grünen privaten Hof versammeln. Besonderheit dieser Struktur ist es, daß sich die rückwärtigen Gebäude zur Grünen Mitte hin orientieren und somit der Mitte wieder ein Gesicht geben. Die Erweiterung von Westanlage 30 und 32 (Alt Gießen) wurde schon in diesem Sinne ausgestaltet.

Mit der Grünen Mitte als ortsbestimmendem Freiraumelement erfährt der Ort somit wieder eine Identität, von der man sich nicht abwendet, sondern durch eine bewusste Zuwendung die Wertsteigerung wahrnimmt.

Insbesondere entlang der Schanzenstrasse werden Gebäudegrößen gewählt, die sich aus den Proportionen und Gebäudelängen der gründerzeitlichen Bebauung ableiten lassen. Zwischen diesen sollen Freiräume von mindestens 6,00m Breite entstehen. Auf diese Weise entsteht ein abwechslungsreiches Straßenbild mit lebendigen Schattenspielen, Ein- und Ausblicken in Hofbereiche, usw.

Die durchschnittliche Gebäudehöhe liegt zwischen drei und vier Vollgeschossen, wobei die Gebäudehöhe zur Blockmitte hin abnehmen sollte.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird über Tiefgaragen geführt. Testgrundrisse haben ergeben, dass jeweils baufeldspezifische, dezentrale Lösungen geeignet sind. Die Tiefgaragen können eingeschossig ausgeführt werden. Gegebenenfalls sind Stapelparker zum Nachweis möglich.

Das geologische Denkmal im Binnenbereich sollte unter Mitwirkung des Landesamts für Denkmalpflege einer kritischen Betrachtung unterzogen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Betonstützmauer im Norden entfallen kann, da diese einer offenen Fußwegführung im Wege steht. Die weitere Gestaltung, ggf. auch der Rückbau der Holzhütte auf der Spitze des Felsens wäre zu untersuchen. Der Pocket Park sollte möglichst frei zugänglich sein. Hierzu sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Auch die Neugestaltung des Biergartens ist in die Überlegungen der konkreten Freiraumplanung mit einzubeziehen. Wünschenswert wäre eine großflächige Entsiegelung des gesamten Binnenbereichs zugunsten wassergebundener oder begrünter Bereiche. Ergänzende, die Wegebeziehung unterstützende Neupflanzungen, sind denkbar.

3. Mikrothemen der einzelnen Teilbereiche

Konzept Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 umfasst den südlichen Teil der Schanzenstrasse beginnend mit Schanzenstrasse 5. Die gesamte Baumaßnahme befindet sich auf dem Grundstück eines Eigentümers. Zum Grundstück gehört auch die Liegenschaft Bahnhofstrasse 40 / 42.

Im Zuge der Bearbeitung wurden mehrere Varianten erprobt. Die hier vorliegende Variante stellt den abgestimmten finalen Stand dar.

Insbesondere die Frage, ob der Bestandsbau Schanzenstrasse 5 zurückgebaut werden soll oder nicht, war ein bestimmender Parameter. Grundsätzlich ist dies immer noch denkbar. Aus Sicht des Eigentümers jedoch wird die vorliegende Variante mit Teilerhalt dieses Gebäudes (Vorderhaus) und Rückbau des Hofgebäudes favorisiert.

Das Konzept sieht eine Ergänzung des Bestandsbaus um zwei weitere Gebäude vor, die sich um einen privaten Wohnhof organisieren. Nach Norden hin bildet der winkelförmige Baukörper eine Platzwand zum kleinen Auftaktplatz der Wegebeziehung. Im vorgelagert ist eine ca. 2 – 3 m breite grüne Vorzone, die teilweise der Erschließung des Gebäudes dient. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Abstand von 6,00m. Die Geschossigkeit der Neubauten beträgt 4 Vollgeschosse (incl. Satteldach = Vollgeschoss) entlang der Schanzenstrasse und 3 Vollgeschosse (Flachdach) beim Hofbaukörper. Da das Grundstück mit den Gebäuden Bahnhofstrasse 40 / 42 zusammenhängt, ist eine Erschließung des Hofbaukörpers auch von der Bahnhofstraße aus denkbar.

Zwischen den Neubauten und dem Pocket Park sollte ein halböffentlicher oder privater Weg verlaufen.

Stellplätze

Erforderliche Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen nachzuweisen sein. In den Testentwürfen wurde ein Ansatz von 1,5 Stellplätzen / Wohneinheit, bei kleinen Wohnungen 1 Stellplatz / Wohneinheit zugrunde gelegt. Auf Grund der gewünschten urbanen Qualität ergibt sich, dass eine Tiefgarage zum Nachweis erforderlich wird.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich in der Schanzenstraße im Erdgeschoss des geplanten winkelförmigen Gebäudes.

Dem Eigentümer wird zugestanden, 16 Stellplätze im Bereich der Liegenschaft Bahnhofstrasse 40 / 42 oberirdisch nachzuweisen, die von der Bahnhofstraße aus angefahren werden können. Dies stellt in etwa auch die Bestandsituation dar.

Wohntypologie

Die angestrebte Wohntypologie sollte einen Mix an Wohnungsgrößen abbilden. Dabei ist vorstellbar, dass sowohl Lösungen mit einheitlichen Konzepten (z.B. Baukörper mit ausschließlich betreutem Wohnen) oder aber auch Mischungen im Baukörper vorgestellt werden. Ausdrücklich unerwünscht ist die überwiegende oder gar ausschließliche Anordnung kleiner Wohneinheiten (z.B. 20 – 50 qm).

Gebäudeform und Gestaltung

Die angestrebten Dachformen der Neubauten ergeben sich aus dem Lageplan. Satteldächer und Flachdächer in den dafür vorgesehenen Bereichen werden vorgeschlagen. Da es sich beim Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt und weitere „Nicht-Vollgeschosse“ ausgeschlossen sind, können Gauben angeordnet werden.

Die Fassadengestaltung sollte sich an der gründerzeitlichen Bebauung der Umgebung insofern orientieren, als deren ausgewogene Gliederung von offenen und geschlossenen Flächen, stehende Fensterformate sowie die detailreiche Ausbildung der Fensterlaibungen in moderner Weise bei den Neubauten interpretiert werden sollte. Putzfassaden mit steinernen Sockelausbildungen sind durchaus angemessen.

Konzept Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 umfasst den nördlichen Teil der Schanzenstrasse beginnend an der Westanlage. Die gesamte Baumaßnahme befindet sich auf dem Grundstück von mehreren Eigentümern. Jedoch lässt sich die Maßnahme in zwei Bauabschnitte trennen, sodass im 1. Bauabschnitt nur ein Eigentümer beteiligt wäre (nördlichster Teil). Im 1. Bauabschnitt könnte das Backsteingebäude zunächst erhalten bleiben und erst zu einem späteren Zeitpunkt einem Neubau weichen. Die sicherlich bessere Option bestünde, wie schon erläutert, in der „großen Lösung“ mit Ausbildung von zwei voneinander unabhängigen Projekten. Bodenordnende Maßnahmen wären hier zu treffen, da der zweite Bauabschnitt sich über zwei Grundstücke erstreckt.

Im Zuge der Bearbeitung wurden mehrere Varianten erprobt. Die hier vorliegende Variante stellt den abgestimmten finalen Stand dar. Dabei wird der zum Binnenhof orientierte gewinkelte Baukörper so gestellt, dass er die geplante Ost-West-Wegebeziehung unterstützt.

Das Konzept sieht die Ausbildung einer Blockecke an der Westanlage vor und bildet mit drei weiteren Baukörpern unter Einbezug des denkmalgeschützten Baukörpers an der Westanlage einen großzügigen Wohnhof. Nach Westen hin bildet der winkelförmige Baukörper eine Platzwand zum kleinen Auftaktplatz der Wegebeziehung. Ihm südlich vorgelagert ist eine ca. 1,50 m breite grüne Vorzone (privat). Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Abstand von 6,00m. Die Geschossigkeit der Neubauten beträgt 4 Vollgeschosse (incl. Satteldach = Vollgeschoss) entlang der Schanzenstrasse / Westanlage und 3 Vollgeschosse (Flachdach) beim Hofbaukörper. Die Erschließung des Hofbaukörpers kann über die geplante Wegebeziehung erfolgen. Sie kann ebenfalls als Feuerwehrezufahrt dienen.

Stellplätze

Erforderliche Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen nachzuweisen sein. In den Testentwürfen wurde ein Ansatz von 1,5 Stellplätzen / Wohneinheit, bei kleinen Wohnungen 1 Stellplatz / Wohneinheit zugrunde gelegt. Auf Grund der gewünschten urbanen Qualität ergibt sich, dass eine Tiefgarage zum Nachweis erforderlich wird.

Es wird ein dezentrales Stellplatzsystem verfolgt und somit jedem Projekt auch je eine eigene Tiefgarage zugeordnet.

Die Tiefgaragenzufahrten befinden sich jeweils in der Schanzenstraße.

Oberirdische Stellplätze sind nicht erwünscht. Grundsätzlich könnten jedoch – falls es unabdingbar ist - 12 temporäre oberirdische Stellplätze im Binnenbereich nachgewiesen werden. Sie sollten jedoch in diesem Fall als Besucherstellplätze klassifiziert sein.

Wohntypologie - Gewerbe

Die angestrebte Wohntypologie sollte einen Mix an Wohnungsgrößen abbilden. Dabei ist vorstellbar, dass sowohl Lösungen mit einheitlichen Konzepten (z.B. Baukörper mit ausschließlich betreutem Wohnen) oder aber auch Mischungen im Baukörper vorgestellt werden. Ausdrücklich unerwünscht ist die überwiegende oder gar ausschließliche Anordnung kleiner Wohneinheiten (z.B. 20 – 50 qm).

Gewerbliche Nutzungen sind im Bereich des MI – Gebiets denkbar. Grundsätzlich sollte es sich um nicht störendes Gewerbe handeln. Dienstleistung und Büronutzungen erscheinen ideal. In geringem Umfang könnten erdgeschossig auch kleine Einzelhandelsflächen

vorgesehen werden. Dies betrifft auch die Erdgeschossflächen des abgewinkelten Baukörpers im Binnenbereich.

Gebäudeform und Gestaltung

Die angestrebten Dachformen der Neubauten ergeben sich aus dem Lageplan. Satteldächer und Flachdächer in den dafür vorgesehenen Bereichen werden vorgeschlagen. Da es sich beim Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt und weitere „Nicht-Vollgeschosse“ ausgeschlossen sind, können Gauben angeordnet werden.

Die Fassadengestaltung sollte sich an der gründerzeitlichen Bebauung der Umgebung insofern orientieren, als deren ausgewogene Gliederung von offenen und geschlossenen Flächen, stehende Fensterformate sowie die detailreiche Ausbildung der Fensterlaibungen in moderner Weise bei den Neubauten interpretiert werden sollte. Putzfassaden mit steinernen Sockelausbildungen sind durchaus angemessen.

Fazit

Die zukünftige Entwicklung im Block 8, zwischen Schanzenstrasse, Westanlage und Bahnhofstrasse, stellt ein großes und identifikationsstarkes Potenzial zur Stärkung urbaner und vitaler Funktionen der Gießener Innenstadt dar. Insbesondere die behutsame Nachverdichtung mit Ansiedlung von Wohnbauflächen mit Aktivierung der „Grünen Mitte“ als Ort der Identifikation eröffnen die Perspektive eines Impulses für die Stadterneuerung.

Die zu treffenden Maßnahmen sind sorgfältig abzuwägen und Abweichungen von den Zielen der Gesamtplanung nur in sehr begründeten Einzelfällen zu gewähren. So können außergewöhnliche Qualitäten geschaffen werden, an denen nicht nur die unmittelbar Anwohnenden und die Eigentümer direkten Mehrwert generieren können.

Frankfurt am Main, den 09.01.2014