

Teil II Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pestalozzistraße", Stadt Usingen

Anlage N1-4: Vorhabenbeschreibung

30.09.2022

Neue Wohnbebauung Pestalozzistraße (Areal Konrad-Lorenz-Schule)

Die Lage

Die Stadt Usingen liegt am nordöstlichen Rande des Taunus, angrenzend an das Rhein-Main-Gebiet. Den 13.500 Einwohnern bietet sie eine moderne Infrastruktur mit umfassendem Schul- und Kinderbetreuungs-Angebot, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen. Das Usinger Land bietet reizvolle Naherholungsmöglichkeiten mit üppigen Grünflächen und Wäldern am Fuße des Taunus.

Gegenstand der Planung ist eine Konversionsfläche in zentraler Ortskernlage in Usingen.

Das Grundstück

Das Plangebiet liegt südlich der Hattsteiner Allee, nordwestlich der historischen Altstadt, umgeben von Wohnbebauung. Das komplette infrastrukturelle Angebot der Stadt (Schulen, Einzelhandel, Gastronomie, Stadtverwaltung, Ärzte etc.) ist fußläufig zu erreichen.

Es handelt sich um die Fläche der Konrad-Lorenz-Schule, welche 2017 in den Neubau der Helmut-Schmidt-Schule am Stadtrand verlegt wurde. Die Gebäude werden mittelfristig schrittweise zurückgebaut.

Das insgesamt 18.212 qm große Plangebiet besteht aus mehreren an der Pestalozzistraße gelegenen Grundstücken. Das Areal ist durch einen Fußweg in Verlängerung der Altkönigstraße getrennt.

- Flur 61, Flurstücke 9259, 9260, 9261/1, 9261/2, 9261/3, 9261/4, 9262, 9263, 9264 und 9265 – mit insgesamt ca. 13.143 qm,
- Flur 61, Flurstück 9266 – Spielplatz – mit ca. 574 qm,
- Flur 61, Flurstücke 9269/1, 9269/2, 9269/3, 9269/4, 9269/5, 9269/6, 9270, 9271, 9272, 9273, 9274, 9275, 9276, 9277, 9278/1, 9278/2 und 9278/3 – mit insgesamt ca. 4.475 qm,

Das Gelände weist ein deutliches Gefälle von Nord nach Süd auf. Dieses variiert von West nach Ost zwischen ca. vier und einem Meter.

Die umliegende Bebauung besteht im Süden überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit steilem Satteldach. Sonst ist das Gelände von zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten mit Dachgeschoss umgeben. Aufgrund der Geländetopographie weisen einige Gebäude an der Hattsteiner Allee hangseits ein weiteres Geschoss im Souterrain auf.

Verkehrerschließung

Usingen liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 275 und 456, welche beide an die Autobahn A5 angebunden sind. Die Autobahnen A3 und A5 sind in ca. 15-25 Minuten zu erreichen. Darüber gelangt man in ca. 30 Minuten Fahrtzeit zum Frankfurter Flughafen. Die Stadtzentren Frankfurt, Wiesbaden oder Gießen liegen ca. 40-45 Minuten entfernt.

An das Schienennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Usingen mit der Taunusbahn gut angebunden. Darüber hinaus ist mittelfristig die Verlängerung der S-Bahnlinie 5 bis Usingen geplant.

Städtebauliche Ziele

Geplant ist die Konversion der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet, um der in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen.

In dem von der Stadt Usingen veröffentlichten Rahmenplan „südlich Hattsteiner Allee“ ist sowohl für das Plangebiet, dem Schulgelände der Konrad-Lorenz-Schule, als auch für das östlich anschließende Klinikareal eine Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen. Für beide Areale gilt die Vorgabe, insgesamt einen Anteil von ca. 20% bezahlbarem Wohnraum durch kostenreduziertes Bauen sicherzustellen.

Um dies zu gewährleisten, wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für beide Areale auf dem ehemaligen Klinikgrundstück nachgewiesen, da hier der bestehende Parkplatz an der Hattsteiner Allee zur Kosteneinsparung herangezogen werden kann.

Allgemeine Vorhabenbeschreibung

A. Städtebauliche Struktur: Das Projekt ist in mehrere Baugruppen gegliedert und setzt sich aus drei unterschiedlichen Gebäudetypologien zusammen. Die einzelnen Baukörper bilden entlang der Pestalozzistraße zusammenhängende Wohnhofstrukturen. Bedingt durch die Geländetopographie sowie zur Rhythmisierung des Straßenraums, werden die einzelnen Baukörper mit unterschiedlichen Geschossigkeiten ausgebildet.

Die entstehenden Wohnhöfe dienen der Erschließung und vereinfachen die Orientierung innerhalb des Quartiers. Sie sind gleichzeitig sozialer Treffpunkt für die Bewohner, bieten Spiel- und Begegnungsflächen und sind durch großzügige Pflanz- und Gartenflächen sowie zahlreiche Baumpflanzungen einladend gestaltet. Darüber hinaus sorgen sie für eine optimale Belichtung jeder einzelnen Wohnung.

B. Der erste Wohnhof (Baufeld 2) im östlichen Teil der Pestalozzistraße besteht aus zwei Reihenhausergruppen mit insgesamt sieben Häusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 21 WE.

Die Reihenhäuser erhalten zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss und sind mit ihren Gärten zur Straße orientiert. Sie vermitteln als Gebäudetypologie zwischen den eingeschossigen Einfamilienhäusern auf der Südhälfte der Pestalozzistraße und den Geschosswohnungsbauten entlang der Hattsteiner Allee.

Die Mehrfamilienhäuser stehen dagegen senkrecht zur Pestalozzistraße und erhalten ein weiteres Vollgeschoss (drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss). Sie treten mit ihren Baufluchten deutlich hinter den Reihenhäusern zurück.

Die durch die Anordnung der Gebäude entstehenden Freiflächen sollen von den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser sowie von den Reihenhausbewohnern gleichermaßen als sozialer Treffpunkt genutzt werden können.

C. Angrenzend an den Fußweg zwischen Hattsteiner Allee und Pestalozzistraße, im Kreuzungspunkt mehrerer Wegeverbindungen der umliegenden Wohngebiete, soll in Abstimmung mit der Stadtplanung auf Flurstück 9266 ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

D. Der zweite Wohnhof (Baufeld 3), im Zentrum des Plangebietes, besteht aus vier Baukörpern, die sich um eine großzügige Hoffläche gruppieren. Wie in Baufeld 2 steht auch hier entlang der Straße eine 4-teilige Reihenhauserzeile mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss.

Für die drei Mehrfamilienhäuser, welche ebenso wie die Reihenhäuser über den gemeinsamen Hof erschlossen sind, sind ca. 31 WE geplant. Die giebelständigen Gebäude erhalten wie in Baufeld 2 drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss. Für das Gebäude parallel zum Hang ist ein Geschoss weniger vorgesehen.

Die konsequente und übersichtliche Erschließung über den gemeinsamen Hof stärkt die Adressbildung und die Identifikation der Bewohner mit dem Objekt. Auch hier dient die Freifläche als Ort der Begegnung für alle Bewohner und alle Altersklassen.

E. Das Prinzip setzt sich auch im dritten Wohnhof (Baufeld 4) fort. Auch hier variieren auf dem gesamten Baufeld die Gebäudehöhen wie in den übrigen Baufeldern zwischen zwei und drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Über Fußwege mit Treppenanlagen ist auch die Pestalozzistraße im Süden angebunden.

Drei Mehrfamilienhäuser mit 35 WE bilden den nördlichen Abschluss der Anlage. Der Hof wird über die bestehende Zufahrt von der Hattsteiner Allee aus erschlossen.

Entlang der westlichen Grenze wird die Anlage durch eine geschlossene 8-teilige Reihenhauserbebauung flankiert.

Die Bauformen aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern der übrigen Baufelder werden in Baufeld 4 um einen weiteren Reihenhaustyp ergänzt: Als Übergang zwischen den Einfamilienhäusern entlang der Pestalozzistraße und den geplanten Geschosswohnungsbauten schließt eine Bebauung aus zwei 4-teiligen Wohnhauserzeilen das Areal im Süden ab. Aufgrund der Geländetopographie erhält dieser Haustyp ein weiteres Wohngeschoss auf Gartenebene bzw. auf Höhe der Pestalozzistraße. Die auf der Nordseite gelegenen Hauseingänge liegen im darüber liegenden Geschoss. In den oberen Geschossen sind Schlafräume untergebracht. Die Staffelgeschosse erhalten großzügige Dachterrassen und treten über die gesamte Länge auf der Südseite zurück.

F. Damit sieht die Planung ein ausgewogenes und sehr vielfältiges Wohnraumangebot vor: Neben 87 Wohnungen (2-, 3- und 4-Zimmer – S/M/L) entstehen 19 konventionelle Reihenhäuser (XL) und 8 weitere großzügig geschnittene Wohnhäuser (XXL).

Insgesamt werden also ca. 114 neue Wohneinheiten für unterschiedlichste Nutzergruppen z.B. Familien mit Kindern, aber auch Senioren errichtet.

Alle Wohnungen werden nicht nur barrierefrei erreichbar sein, sondern erhalten überwiegend auch einen barrierefreien Zuschnitt gem. den Vorgaben der Hessischen Bauordnung.

Allen Erdgeschoss-Wohnungen, Wohnhäusern und Reihenhäusern ist ein privater Garten mit Terrassenfläche zugeordnet.

G. Der ruhende Verkehr für die Wohnungen ist in drei komfortablen Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Baufelder untergebracht. Die Baufelder 2 und 3 werden über die Pestalozzistraße erschlossen, Baufeld 4 über die Hattsteiner Allee. Lediglich die Besucherstellplätze, gem. Stellplatzsatzung der Stadt Usingen 10% des Gesamtbedarfs, werden in den Freiflächen vorgehalten.

Die Reihenhäuser der Baufelder 2, 3 und 4 erhalten überwiegend Außenstellplätze mit begrünten Carportdächern, die sich unauffällig in die großzügig begrünten Freiflächen integrieren. Die Stellplätze der beiden Wohnhausergruppen

an der Pestalozzistraße in Baufeld 4 erhalten eine gemeinsame Tiefgarage, welche an die Pestalozzistraße angebunden wird.

H. Energiekonzept: Für das Anlagenkonzept ist der Einbau eines Blockheizkraftwerks auf Tiefgaragenebene von Baufeld 2 geplant. Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen werden einen großen Teil des erforderlichen Strombedarfs der Wohnanlage abdecken. Für die Fassaden ist ein hoher energetischer Standard vorgesehen (zum Teil gem. KfW-55-Standard). Die Dachbegrünung und der Grünaufbau der Tiefgarage geben anfallendes Niederschlagswasser nur gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz ab.

Damit stellt die Neuplanung auf dem ehemaligen Schulgelände einen wichtigen ergänzenden Baustein der Innenentwicklung Usingens dar und schafft zeitgemäßen und ansprechenden Wohnraum in urbaner Lage.