

# Stadt Usingen

Bauamt

## Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
19.05.2019	XI/58-2019

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	27.05.2019	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	04.06.2019	
Ortsbeirat Usingen	13.06.2019	
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2019	

### Bauleitplanung der Stadt Usingen

**Vorhabenbezogene Bebauungsplanung für die Bereiche "südliche Hattsteiner Allee - ehem. Kreiskrankenhaus" und „südliche Hattsteiner Allee - Konrad-Lorenz-Schule" Stadtteil Usingen**

**I. Antrag auf Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen**

**II. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

**II. städtebauliches Planungskonzept und Verfahrensdurchführung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

#### **I.**

Dem Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG, Siemensstraße 6, 65779 Kelkheim, zur Aufstellung von zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird zugestimmt.

Sämtliche Kosten des Verfahrens für die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

Es ist sicher zu stellen, dass für die Stadt Usingen auf der Hälfte des Flurstücks 35, Flur 62 planungsrechtlich und baurechtlich die Fläche für öffentliche Parkplätze gesichert wird.

Der Spielplatz (im Plan [Schwarzplan und Städtebauliche Variante] bereits neben dem Fußweg markiert) ist zu errichten und definitiv nicht durch ein Gebäude (Mehrfamilienhaus) zu ersetzen.

Oberirdisch sind nur die Besucherparkplätze und keine Parkplätze (Carports) zu errichten, die den Gebäuden zugeordnet sind.

Der Magistrat wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

#### **II.**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung gem. § 12 BauGB der beiden Areale an der südlichen Hattsteiner Allee, wird in den Geltungsbereichen wie sie in der Anlage 3 zur Beschlussvorlage beiliegend dargestellt sind gefasst.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren gem. Baugesetzbuch mit zwei Geltungsbereichen durchgeführt, mit den Bezeichnungen: „vorhabenbezogener Bebauungsplan südliche Hattsteiner Allee – Teilbereich ehem. Kreiskrankenhaus“ und „vorhabenbezogener Bebauungsplan südliche Hattsteiner Allee – Teilbereich ehem. Konrad-Lorenz-Schule“.

Ziel der Planverfahren ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung für eine Neubebauung mit Wohnbebauung für das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses sowie für die Grundstücke der ehem. Konrad-Lorenz-Schule zu gewährleisten und dies planungsrechtlich zu sichern.

### III.

Die Entwicklung und Bebauung des Gebietes durch die Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG, Siemensstr. 6, 67759 Kelkheim, mit dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Monogrün, aus Oberursel, wie in der Anlage 2 a-c zur Beschlussvorlage beiliegend, wird die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfs.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlegung der Planunterlagen und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann durchgeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) soll mit der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung für einen zu fassenden Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden.

### **Sachdarstellung:**

#### I.

Die Projektgesellschaft Horn GmbH aus Kelkheim, ist im Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens zur Veräußerung der Grundstücke des ehemaligen Krankenhauses in der Hattsteiner Allee und der Konrad-Lorenz-Schule in der Pestalozzistraße als Favorit hervorgegangen. Bei der Ausschreibung des Hochtaunuskreises hatten sich 18 Firmen um den Erwerb beworben. Es konnte nach gemeinsam mit dem Hochtaunuskreis durchgeführter Auswertung der Unterlagen, 5 der Bewerbungen als geeignet für weiter zu konkretisierende Angebote ermittelt werden.

Mittels einer gemeinsam mit dem Kreis abgestimmten Bewertungsmatrix wurden die letztlich 4 eingereichten Angebote geprüft und bewertet. Hierbei waren die Kriterien die städtebauliche Qualität und Machbarkeit neben dem Kaufpreis. Die Projektgesellschaft Horn hatte in dieser finalen Runde das überzeugendste städtebauliche Konzept einschließlich der Erschließung, und zusammen mit dem Kaufpreisangebot wurde das Unternehmen an Erster Stelle ermittelt.

Der Kreistag des Hochtaunuskreises hat sodann am 25.03.2019 den Verkauf der Grundstücke an die Projektgesellschaft Horn GmbH, Kelkheim, beschlossen. Die kaufvertragliche Ausarbeitung erfolgt derzeit.

Für die Entwicklung der Flächen ist die Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG, Siemensstraße 6, 65779 Kelkheim, benannt worden und hat nun den Antrag für die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplanung mit zwei Teilbereichen gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingereicht (s. Anlage 1). Hierzu muss mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, worin die Durchführung des Bauleitplanverfahrens geregelt wird.

Bereits im Ausschreibungsverfahren war die Bereitstellung und Sicherung öffentlicher Parkplätze auf dem Flurstück 35, Flur 62 enthalten. Dies sind die bisher für das Krankenhaus bereitstehenden Parkplätze, die nun zu einem Teil als öffentliche Stellplätze erhalten werden sollen.

#### II.

Bereits mit einer Beschlussfassung am 18.12.2012 wurde die Grundlage für die Entwicklung und städtebauliche Planung für den Bereich des ehemaligen Kreiskrankenhauses sowie der Grundstücke der Konrad-Lorenz-Schule in der Pestalozzistraße geschaffen. Die Beschlussfassung beinhaltete den Auftrag zur Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung. Es wird auf die Sachdarstellung in der Beschlussvorlage X/135-2012 hingewiesen. In Folge dessen wurde durch das Architekturbüro west.bau.plan (Architekt: Sticherling) eine Rahmenplanung erstellt.

Mit Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2015 wurde sodann ein Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanung des Bereichs „südliche Hattsteiner Allee ehemaliges Kreiskrankenhaus und Konrad-Lorenz-Schule“ gefasst. Der Plangeltungsbereich hatte 2 Teilbereiche, den Teilbereich der die Grundstücke der ehemaligen Schule beinhaltet und einen Teilbereich, der die Flächen des ehemaligen Kreiskrankenhauses mit der gegenüberliegenden Parkplatzfläche und den zwei Grundstücken in der Hattsteiner Allee 6 und 8 beinhaltet (s. Anlage 4).

Der Aufstellungsbeschluss basierte auf der erarbeiteten Rahmenplanung des Architekturbüros west.bau.plan (Sticherling), der neben dem städtebaulichen Strukturkonzept auch vorbereitende Festsetzungen für einen Bebauungsplan umfasste. Es wird auf die Sachdarstellung der Beschlussvorlage X/93-2015 verwiesen.

### Planerische Vorgaben

Die städtebauliche Rahmenplanung von west.bau.plan war in der Ausschreibung des Hochtaunuskreises als gewünschte städtebauliche Entwicklung und Grundlage angegeben. Eigene städtebauliche Konzepte waren somit möglich. Es sollte damit erreicht werden, dass auch ein größerer Kreis von Projektentwicklungsgesellschaften angesprochen werden kann, der eigene Ideen einbringt.

Mit der eigenen Ideenentwicklung für Gebäudekörper, Baustruktur, Erschließung- und Freiflächen wurden unterschiedliche Lösungen unterbreitet. Zudem war die Aufgabe eine Anpassung der Bebauung mit dem Ziel eine zudem angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen. Das Konzept des Rahmenplans hat eine städtebauliche Dichte die bei 31 WE/ha liegt. Die städtebauliche Dichte ist insofern ein ganz wesentlicher Faktor für die gelingende Planungsrechtschaffung des Gebietes, da hier die Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes Südhessen 2010 zu beachten sind. Der Regionale Flächennutzungsplan gibt hierzu entsprechend vor:

*Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:*

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha

(s. Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010, Allgemeiner Teil, Seite 33).

### Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung von Quartierseinheiten vor, die aus Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung besteht und um begrünte Höfe gruppiert sind. Es werden 5 Quartierseinheiten mit unterschiedlich hofartigen Freiflächen vorgesehen. Die Gebäudekörper sind 2-geschossig plus Staffelgeschoss und 3-geschossig plus Staffelgeschoss gemischt um die jeweiligen Höfe gruppiert, wobei die 3-geschossige Bebauung bei den Baukörpern in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen werden, die 2-geschossige Bebauung ist für die Reihenhäuser und den Geschosswohnungsbau in Ost-West-Ausrichtung konzipiert.

Die Erschließung soll aus den Quartierseinheiten heraus gehalten werden, indem der Verbleib des ruhenden Verkehrs weitgehend über Tiefgaragen erfolgt. Oberirdisch werden für Besucher einige Parkplätze angelegt sowie wenige Carports, um eine begrenzte Anzahl oberirdischer Stellplätze bereitstellen zu können.

An recht zentraler Stelle des Gesamtentwicklungsbereichs, an der Wegefläche zwischen Pestalozzistraße und der Verbindung zur Altkönigstraße, wird eine Fläche für die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die ausführlichere städtebauliche Beschreibung ist der Anlage 4, der Konzeptbeschreibung des Architekturbüros Monogrün zu entnehmen.

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Cornelia Ohl

Anlagen:

- 1.) Antrag gem. § 12 BauGB
- 2.) Strukturplan
- 2a.) Städtebauliches Konzept Bereich KLS
- 2b.) Städtebauliches Konzept Bereich Krankenhaus
- 2c.) Städtebauliches Konzept Erläuterungen
- 3.) Geltungsbereich vorhabenbezogene Bebauungspläne
- 4.) Geltungsbereich ehem. Aufstellungsbeschluss