

## Teil II Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße", Stadt Usingen

Teil II-3: Vorhabenbeschreibung

09.04.2020

### Neue Wohnbebauung Hattsteiner Allee, Ecke Fritz-Born-Straße (ehem. Kreiskrankenhaus)

#### 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 ehemaligen Hochtaunus-Klinik, welche bereits im Februar 2014 in einen Neubau am Stadtrand verlegt wurde. Seitdem diente das Gebäude übergangsweise als Wohnheim für Flüchtlinge.

Das insgesamt 11.397 qm große Plangebiet besteht aus zwei Grundstücken, getrennt durch die Hattsteiner Allee:

- Flur 62, Flurstück 35/0 – mit ca. 1.192 qm, Parkplatz Krankenhaus nördl. der Hattsteiner Allee und
- Flur 7, Flurstück 7670/6 – mit ca. 10.205 qm, Klinikgelände südl. der Hattsteiner Allee.

Das Gelände weist ein deutliches Nord-Süd-Gefälle von ca. acht Metern auf.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Zudem sind entlang der Hattsteiner Allee Geschosswohnungsbauten mit mindestens zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss und Hochparterre angeordnet, welches hangseits ein weiteres Geschoss ausbildet. Als Ausnahme im städtebaulichen Kontext gilt das direkt östlich angrenzende Schwesternwohnheim mit sieben Vollgeschossen.

#### 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 Klinikareal als auch für das westlich anschließende Schulgelände der Konrad-Lorenz-Schule 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 gliedert sich in drei Baugruppen mit jeweils unterschiedlichen Gebäudetypologien. Die zwei Hausgruppen an der Hattsteiner Allee bilden zusammen zwei große 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 oben erwähnte kostenreduzierte Wohnraum bildet in der östlichen Hälfte des Grundstücks den ersten Hof aus und besteht aus drei Baukörpern mit voraussichtlich 44 Wohneinheiten. Zur Vereinfachung der Erschließung sind alle Wohnungen über Laubengänge zu erreichen. Um Kosten weiter zu reduzieren, soll nur ein Teil der Gebäude unterkellert werden. Die Geschossigkeit variiert zwischen drei und vier Vollgeschossen. Die Baukörper parallel zur Hattsteiner Allee bleiben in der Höhenentwicklung ein Geschoss unter dem giebelständigen Bauteil senkrecht zur Straße.

C. Gleiches gilt für den zweiten Wohnhof an der Ecke Fritz-Born-Straße / Hattsteiner Allee. Hier sind vier Mehrfamilienhäuser mit 39 Wohneinheiten und Tiefgarage um einen gemeinsamen Hof gruppiert, über den die Gebäude zum Teil auch erschlossen werden. Die Baukörper lehnen sich in ihrer Gebäudehöhe an den benachbarten Hof an, weisen jedoch nur zwei bis drei Vollgeschosse auf und verfügen jeweils über ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss.

D. Die Anlage schließt im Süden mit einer vierteiligen Reihenhauszeile ab. In Anlehnung an den Geländeverlauf ist für die Reihenhäuser eine Lösung mit versetzten Wohnebenen („Split-Level“) angedacht. Mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) vermitteln sie in ihrer Gebäudehöhe zwischen den Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft und den geplanten Geschosswohnungsbauten. An den Wohnraum sind im Süden Gartenterrassen angeordnet, welche eine Überleitung zu den großzügigen privaten Gärten auf der Südseite herstellen.

E. Die vier Reihenhäuser mit Garten ergänzen das ausgewogene Wohnraumangebot mit 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen für unterschiedlichste Nutzergruppen z.B. Familien mit Kindern, aber auch Senioren. Insgesamt entstehen damit auf dem ehemaligen Klinikgelände ca. 87 neue Wohneinheiten – die Hälfte davon als

kostengünstiger Wohnraum.

Die Erdgeschoss-Wohnungen erhalten in der Regel einen privaten Garten mit Terrassenfläche.

Alle Wohnungen werden nicht nur barrierefrei erreichbar sein, sondern auch barrierefrei gem. den Vorgaben der Hessischen Bauordnung ausgebildet.

F. Für den ruhenden Verkehr haben die unterschiedlichen Wohntypologien auch differenzierte Anforderungen. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend auf dem gegenüberliegenden Bestands-Parkplatz jenseits der Hattsteiner Allee nachgewiesen. Die übrigen noch notwendigen Stellplätze sind im Wechsel mit Baumpflanzungen entlang der Erschließung innerhalb des Quartiers angeordnet.

Für den westlichen Wohnhof gelten wiederum andere Anforderungen. Die Stellplätze sind fast vollständig in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen, welche über die Fritz-Born-Straße erschlossen wird. Lediglich die Besucherstellplätze, gem. Stellplatzsatzung der Stadt Usingen 10% des Gesamtbedarfs, werden in den Freiflächen vorgehalten.

Die Reihenhäuser erhalten Außenstellplätze im Bereich ihrer Vorgartenzone. Für die beiden Endhäuser ist zusätzlich die Anordnung von Carportstellplätzen innerhalb der Abstandsflächen möglich.

G. Energiekonzept: Für das Anlagenkonzept ist der Einbau eines Blockheizkraftwerks geplant. Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen würden einen großen Teil des erforderlichen Strombedarfs der Wohnanlage abdecken. Für die Fassaden ist ein hoher energetischer Standard vorgesehen. Die Dachbegrünung und der Grünaufbau der Tiefgarage geben anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz ab. Die Möglichkeit, Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, wird untersucht.

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