

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

Teil II-3: Vorhabenbeschreibung

09.04.2020

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 zwei an der Pestalozzistraße gelegenen Grundstücken:

- Flur 61, Flurstück 19/0 – mit ca. 13.730 qm,
- Flur 61, Flurstück 44/0 – mit ca. 4.482 qm,

Die Grundstücke sind durch einen Fußweg in Verlängerung der Altkönigstraße getrennt.

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 überwiegend im Süden 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 Straußenraums 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 1) im östlichen Teil der Pestalozzistraße besteht aus zwei Reihenhausergruppen mit insgesamt sieben Häusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 19 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. In Anlehnung an den Geländeverlauf ist für die Reihenhäuser eine Lösung mit versetzten Wohnebenen („Split-Level“) angedacht.

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 ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

D. Der zweite Wohnhof (Baufeld 2), im Zentrum des Plangebietes, besteht aus vier Baukörpern die sich um eine großzügige Hoffläche gruppieren. Wie in Baufeld 1 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. 28 WE geplant. Die giebelständigen Gebäude erhalten wie in Baufeld 1 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 aller Altersklassen.

E. Das Prinzip setzt sich auch im dritten Wohnhof (Baufeld 3) fort. Hier bilden drei Mehrfamilienhäuser mit 34 WE den nördlichen Abschluss der Anlage. Der Hof wird über die bestehende Zufahrt von der Hattsteiner Allee aus erschlossen. Auch hier variieren die Gebäude 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.

Die Bauformen aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern der Baufelder 1 und 2 werden in Baufeld 3 um einen weiteren Typus ergänzt: Als Übergang zwischen den Einfamilienhäusern entlang der Pestalozzi- und Egerländer Straße und den geplanten Geschosswohnungsbauten ist ein Haus-im-Haus-Prinzip mit insgesamt 22 WE geplant. In Anlehnung an die Reihenhäuser sind als kompaktere Wohnform 4-Zimmer-Maisonetten mit Garten vorgesehen. Darüber werden in einem Staffelgeschoss über Laubengänge erschlossene Wohnungen mit Dachterrasse angeordnet. Damit setzen die Gebäude in Ihrer Gestaltung und Geschossigkeit das Prinzip der Reihenhausbauung fort.

F. Damit sieht die Planung ein ausgewogenes und sehr vielfältiges Wohnraumangebot vor: Neben 89 Wohnungen (2-, 3- und 4-Zimmer – S/M/L) entstehen 14 Maisonetten (L) und 11 Reihenhäuser (XL).

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

Die Erdgeschoss- und Maisonette-Wohnungen erhalten einen privaten Garten mit Terrassenfläche.

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

G. Der ruhenden Verkehr für die Wohnungen ist in drei komfortablen Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Baufelder untergebracht. Lediglich die Besucherstellplätze, gem. Stellplatzsatzung der Stadt Usingen 10% des Gesamtbedarfs, werden in den Freiflächen vorgehalten.

Alle drei Tiefgaragen sind in deutlichem Abstand zueinander an die Pestalozzistraße angebunden.

Die Reihenhäuser der Baufelder 1 und 2 erhalten Außenstellplätze mit begrünten Carportdächern, die sich unauffällig in die großzügig begrünten Freiflächen integrieren.

H. 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 Schulgelände einen wichtigen ergänzenden Baustein der Innenentwicklung Usingens dar und schafft zeitgemäßen und ansprechenden Wohnraum in urbaner Lage.