

# Stadt Usingen

Bauamt

## Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
06.11.2012	X/135-2012

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.11.2012	
WULF	19.11.2012	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	20.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2012	

### **Städtebauliche Planung und Entwicklung**

**Rahmenplanung für den Bereich "Südliche Hattsteiner Allee" (Bereich Kreiskrankenhaus, Konrad-Lorenz-Schule und Alten- und Pflegeheim an der Hattsteiner Allee)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Durchführung einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich mit dem Grundstück des Kreiskrankenhauses sowie für die Standorte der Konrad-Lorenz-Schule und des Altenwohn- und Pflegeheims des Kortheuer Hauses an der Hattsteiner Allee, in der Abgrenzung wie sie in der Anlage 3 zu der Vorlage dargestellt ist.

Der Magistrat wird beauftragt, eine Rahmenplanung, als vorbereitende Planung für einen bzw. mehrere Teilbebauungspläne zu beauftragen.

Die Kosten für die Rahmenplanung sollen von den Grundstückseigentümern getragen werden. Hierzu soll jeweils ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

#### **Sachdarstellung:**

Durch den derzeit erfolgten Neubau des Altenwohn- und Pflegeheimes an der Nauheimer Straße sowie den Neubau des Kreiskrankenhauses an der Weilburger Straße, werden die vorhandenen Gebäude in der Hattsteiner Allee einer neuen Nutzung zugeführt bzw. es wird eine Neubebauung der Flächen sinnvoll sein. Ebenfalls sind für die Grundstücke der Konrad-Lorenz-Schule Veränderungen zu erwarten, die sich zwischen dem Altenwohn- und Pflegeheim und dem Krankenhausstandort befinden, da für diese auch eine Neubebauung im Bereich der Muckenäcker für das kommende Jahr projektiert ist und die Bestandsgebäude danach leer stehen werden.

Die drei Nutzungen haben jeweils großflächige Bereiche eingenommen. Sie liegen in hochwertiger Innenstadtrandlage beieinander (Anlage 1) und werden durch die Standortveränderungen der Nutzungen kurz- und mittelfristig für eine veränderte Nutzung frei. Die Nutzungsaufgaben werden auch Auswirkungen für das dortige Wohnumfeld haben. Eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäudekomplexe ist sehr unwahrscheinlich, da die baulichen Anlagen sehr nutzungsspezifisch sind. Eine adäquate Nachnutzung für das Bestandsgebäude des Altenwohn- und Pflegeheims konnte

trotz Vermarktungsarbeit bisher nicht erzielt werden, so dass hier schon der Abriss der vorhandenen Gebäudeteile und eine völlige Neubebauung von dem Eigentümer geplant ist.

Die Fläche des Krankenhauses liegt in einem Bereich für den der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S 2“ gilt und der eine Krankenhausnutzung festsetzt (Anlage 2).

Die Bereiche der Konrad-Lorenz-Schule sowie das Grundstück des Altenwohn- und Pflegeheims (Kortheuer Haus) befinden sich nicht in einem Bebauungsplanbereich, so dass die Beurteilung einer Bebauung hier nach § 34 BauGB als Einfügung in die umgebende Bebauung erfolgen müsste. Die umgebende Bebauung ist eine Wohnbebauung mit unterschiedlicher Struktur. Im Norden der Hattsteiner Allee sowie auf einer Teilfläche direkt an der südlichen Seite der Hattsteiner Allee befinden sich Sozialwohnungsbauten, die Heinrich-Müller-Siedlung. Im Süden des Schulstandortes der Konrad-Lorenz-Schule besteht die Wohnbebauung aus freistehender Einfamilienhausbebauung mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Südlich und westlich des Krankenhauses schließt sich das Sanierungsgebiet und der Altstadtbereich der Kernstadt mit einer verdichteten Bebauung an.

Eine Nachnutzung oder Neubebauung der Fläche des Krankenhauses auf der Grundlage des Bebauungsplanes, der einen Krankenhausstandort vorsieht, kann ausgeschlossen werden. Ebenso schwierig wird für die Flächen des Schulstandortes und für das Grundstück des ehemaligen Altenwohn- und Pflegeheims die Nachnutzung und städtebaulich geordnete Bebauung sein. Die Flächen sind jede für sich genommen sehr groß und damit wird eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, nicht ohne städtebauliche Zieldefinition und Festlegung von Größenordnungen möglich. Daher sollten für die Bereiche, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, einer bzw. in mehrere Teile gegliederte Bebauungspläne aufgestellt werden. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes sind die umgebenden Strukturen zu berücksichtigen sowie die verkehrliche Erschließung und eventuelle Anforderungen an Frei- und Grünflächen.

Um die Bereiche, die insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha haben (Anlage 1), einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen, wird empfohlen, vorgeschaltet vor der Bebauungsplanerarbeitung, eine Rahmenplanung zu erstellen. Die Rahmenplanung würde als Strukturplanung Grundsätze der Stadtentwicklung für diese Bereiche mit Art und Maß der Nutzung enthalten und als informelle Planung die Grundlage für die spätere Erstellung von Bebauungsplänen bilden.

Als Vorgehensweise wäre zunächst eine Analyse der Bestandssituation der vorhandenen umgebenden Bebauung, deren Struktur und die verkehrliche Erschließung sowie Grün- und Freiflächen aufzunehmen (Luftbild - Anlage 4). Die Erarbeitung von Planungszielen und Nutzungsarten in Abstimmung mit den Gremien der Stadt, den Eigentümern und auf der Basis von Strukturdaten und Entwicklungspotentialen würde anschließen. Hierbei wäre die Marktgängigkeit von Bauformen, die Zugrundelegung demografischer Entwicklungen und die Berücksichtigung der spezifischen Standorteigenart konzeptionell zu untersuchen, zu bewerten und in Form von Entwicklungskonzepten aufzuzeigen. Für besondere städtebauliche Situationen könnte eine vertiefende räumliche Untersuchung vorgenommen werden.

Als Zeitrahmen für die Erstellung eines Rahmenplanes wird von 4 bis 6 Monaten ausgegangen. Workshops mit Vertretern der städtischen Gremien sowie Vertretern aus der Bürgerschaft und Interessengruppen könnten die städtebauliche Planbearbeitung ergänzen.

Der Untersuchungs- und Planbereich ist in der Anlage zur Vorlage dargestellt (Anlage 3). Die für die bestehenden Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie der Parkplatz an der Hattsteiner Allee nördlich des Krankenhauses, sollten in die Untersuchung mit einbezogen werden.

Die Rahmenplanung gilt als informelle Planung. Sie ist eine wesentliche Hilfestellung für die Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne und gibt durch die vorbereitenden Aussagen der städtebaulichen Entwicklung die Grundlage für den oder die Teilbebauungspläne, womit dessen Erarbeitung wesentlich unterstützt und auch vereinfacht werden kann. So ist denkbar, dass die nachfolgend zu erstellenden Bebauungspläne, bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und

Kriterien des Baugesetzbuches, diese in einem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt werden können. Dadurch kann auch wieder eine zeitliche Einsparung erreicht werden, die in die Rahmenplanung jetzt zunächst investiert werden muss. Die Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB wäre hier denkbar, da es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Die Erstellung einer Rahmenplanung steht im Interesse der Eigentümer und der sinnvollen städtebaulichen und letztlich auch wirtschaftlichen Nutzbarmachung von Grundstücksflächen, die eine veränderte Nutzung erfahren. Aufgrund dessen, sollte die Tragung der Kosten für die Durchführung der Rahmenplanung durch die Eigentümer erfolgen. Im Haushalt 2013 wurden vorsorglich Gelder für die Durchführung einer Rahmenplanung in Höhe von 35.000,00 € angemeldet. Diese veranschlagten Kosten basieren auf einer Abschätzung sowie auf eingeholten Leistungs- und Kostenangeboten von verschiedenen Büros, wobei diese Kosten die oberste Grenze darstellen.

Mit den vorgeschlagenen Beschlüssen soll die grundsätzliche städtebaulich planerische Vorgehensweise und die Initiierung für die Beauftragung der Planerstellung durch den Magistrat beschlossen werden. Die Auswahl eines geeigneten Planungsbüros muss noch erfolgen. Die Inhalte der Rahmenplanung werden selbstverständlich in den städtischen Gremien beraten und verabschiedet werden.

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Cornelia Ohl

Anlagen: Lageplan mit Nutzungseinheiten  
Lageplan Rahmenplanbereich  
Luftbild  
Ausschnitt Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S 2“