

Städtebauliches Konzept Hattsteiner Allee 1-5/ Pestalozzistraße 6-12

Neue Wohnbebauung Südliche Hattsteiner Allee

Die Ausgangssituation

Gegenstand dieser Planung ist eine Konversionsfläche in zentraler Ortskernlage in Usingen. Die Gemeinde Usingen gilt als beliebter Wohnort innerhalb des Hoch-Taunus-Kreises, mit großzügigen Naherholungsflächen in zentraler und verkehrsgünstiger Lage zwischen den Städten Frankfurt, Wiesbaden und Gießen.

Das Grundstück:

Das Plangebiet liegt südlich der Hattsteiner Allee, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz. Das insgesamt 29.609 qm große Plangebiet besteht aus drei Grundstücken. Die Fritz-Born-Straße gliedert es wiederum in zwei Teile (Hattsteiner Allee 1-5 und Pestalozzistraße 6-12). Aktuell befinden sich auf den Grundstücken die ehemaligen Gebäude der Konrad-Lorenz-Schule und der Hochtaunus-Klinik. Nach dem Neubau der Helmut-Schmidt-Schule 2017 stehen die Gebäude auf den westlichen Grundstücken (Pestalozzistraße 6-12) des Plangebietes leer. Die alte Bebauung der Hochtaunus-Klinik im östlichen Areal (Hattsteiner Allee 1-5) wird zum jetzigen Zeitpunkt übergangsweise als Wohnheim für Flüchtlinge genutzt. Die Haupterschließung der Schule erfolgt über die Pestalozzistraße, während das Krankenhaus über die Hattsteiner Allee erschlossen wird.

Die umliegende Bebauung besteht im Norden der Hattsteiner Allee aus einer homogenen Mischung von Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß und Mehrfamilienhäusern mit zwei bis fünf Vollgeschossen. Die Mehrfamilienhäuser südlich der Hattsteiner Allee am nördlichen Verlauf des Plangebietes haben größtenteils zwei Vollgeschosse, ein Nicht-Vollgeschoss im Keller und ein Nicht-Vollgeschoss im Dach. An der östlichen Grenze des Plangebietes steht das, als Ausnahme zu betrachtende, Schwesternwohnheim mit sieben Vollgeschossen.

Die Bebauung südlich der Pestalozzistraße setzt sich hauptsächlich aus Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen zusammen.

Charakteristisch für das Areal ist das steil abfallende Gelände nach Süden, deren umliegende Bebauung weitestgehend die Keller für ein Nicht-Vollgeschoss nutzt.

Infrastruktur:

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet besteht ein großzügiges Angebot an Nahversorgern, Schulen, Kindergärten, Gastronomie etc. in fußläufiger Nähe.

Städtebauliche Ziele:

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

Konzept:

Die Planung orientiert sich an den üblichen Einfügekriterien, die für eine behutsame Weiterentwicklung im städtebaulichen Kontext heranzuziehen wären.

1. Art der Nutzung – Die Neuplanung sieht, wie auch von der Gemeinde angestrebt, eine zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche vor.
2. Bauweise – die umliegenden Straßenzüge weisen eine Mischung aus offener und Zeilenbauweise auf. Die Neuplanung orientiert sich an der städtebaulichen Struktur und komplettiert diese. Die offene Hofbauweise der Neuplanung stellt sich somit als gebietsverträgliche dar.
3. Gebäudehöhen – Die Mehrfamilienhäuser der Nachbarbebauung weisen zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss auf, während die Einfamilienhäuser aus einer Mischung von ein bis zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoß

bestehen. Unter Abwägung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Gegebenheiten im städtebaulichen Umfeld sieht die Planung eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor.

4. Maß der baulichen Nutzung – Sowohl nach Betrachtung des städtebaulichen Umfelds (Ortskern), als auch den Empfehlung der Baunutzungsverordnung folgend, empfiehlt sich eine Ausnutzung von GRZ / GFZ = 0,40 / 1,20. Die ausgearbeitete Studie bleibt unterhalb dieser Ausnutzung mit einer GRZ / GFZ = 0,31 / 0,74.

Städtebauliche Struktur / Erschließung:

Die Gebäude sind um großzügige Höfe gruppiert, über welche die Erschließung aller Hauseingänge erfolgt. Die Wohnhöfe werden damit zum sozialen Treffpunkt für die Bewohner und vereinfachen die Orientierung innerhalb des Quartiers. Die dadurch entstehenden Freiräume sorgen gleichzeitig für eine optimale Belichtung jeder einzelnen Wohnung. Der Blick in die Höfe wird durch großzügige Pflanz- und Gartenflächen sowie zahlreiche Baumpflanzungen einladend gestaltet.

Verkehr / ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept:

Auf den westlichen Grundstücken (Pestalozzistraße 6-12) erfolgen sowohl die Zugänge zu den Höfen, als auch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage über die Pestalozzistraße. Eine Ausnahme bildet der westlichste Hof, der über die Hattsteiner Allee zugänglich ist. Beim östlichen Grundstück (Hattsteiner Allee 1-5) liegen die Zugänge an der Hattsteiner Allee und in der Fritz-Born-Straße. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Fritz-Born-Straße. Alle oberirdischen Stellplätze der Reihenhäuser werden in den Höfen als Carports ausgeführt. Im Straßenraum könnten daher entweder Straßenbegleitgrün und/ oder zusätzliche öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Für den ruhenden Verkehr sieht die Planung bei den Mehrfamilienhäusern, bis auf die notwendigen Besucherstellplätze, Tiefgaragen mit direkten Zugang zu allen Treppenhäuser vor. Darüber hinaus sind großzügige Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen etc. im Untergeschoss geplant.

Energiekonzept:

Das Anlagenkonzept sieht den Einbau eines Blockheizkraftwerks vor. Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen würden einen großen Teil des erforderlichen Strombedarfs der Wohnanlage decken. Für die Fassaden ist ein hoher energetischer Standard deutlich über den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 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.

Wohnungsangebot:

Das Konzept sieht 33 Reihenhäuser mit ca. 200 qm Wohnfläche und 15 Mehrfamilienhäuser mit ca. 177 Wohneinheiten zwischen 60 und 120 qm vor. Durch ein ausgewogenes Angebot an 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen wird vielfältiger Wohnraum z.B. für Familien, aber auch für Senioren angeboten. Alle Wohnungen werden nicht nur barrierefrei erreichbar sein, sondern auch barrierefrei gem. den Vorgaben der Hessischen Bauordnung ausgebildet.

Damit bildet die Neuplanung auf dem ehemaligen Gelände der Konrad-Lorenz und der Hochtaunus-Klink einen wichtigen ergänzenden Baustein der Innenentwicklung von Usingen und schafft zeitgemäßen ansprechenden Wohnraum.