

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 22.12.2022
AZ.: IV/61.1 Felsmann_BP67C

WP 20-25 SV 61/107

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 67C für den Bereich Itterstraße/Neustraße:

1. Vergleichende Darstellung der Ergebnisse des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens
2. Beschluss über den städtebaulichen Entwurf

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

25.01.2023

Entscheidung

Anlage1: Lageplan Plangebiet

Anlage2: Gegenüberstellung der städtebaulichen Entwürfe 1011 und 1013 (Überarbeitung Okt. 2022)

Anlage3: Vergleich der Kennwerte sowie der städtebaulichen Bewertung der Entwürfe

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass der städtebauliche Entwurf Nr. 1013 des Büros Rheinflügel Severin, Düsseldorf, aus Oktober 2022 als Grundlage für die Erarbeitung des Masterplanes zur Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 67C verwendet wird.

Erläuterungen und Begründungen:

Bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.11.2022 wurde das Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens für den Bereich Itterstraße/Neustraße in der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/097 vorgestellt. Bei der Beratung dieser Sitzungsvorlage wurde aus der Mitte des Ausschusses gebeten, die zur Auswahl stehenden städtebaulichen Entwürfe durch Darstellung von Kennzahlenvergleiche zu beschreiben.

Nun soll nochmals im Detail eine vergleichende Darstellung der beiden finalen Entwürfe 1011 und 1013 erfolgen und somit die Entscheidung des Bewertungsgremiums für einen Siegerentwurf transparent und nachvollziehbar dargestellt werden.

In der Anlage 2 sind die beiden Entwürfe 1011 und 1013 zum besseren Vergleich nebeneinander gestellt. Zudem sind in der Anlage 3 alle wesentlichen städtebaulichen Kennwerte sowie die Ergebnisse der Vorprüfung abgebildet.

Das Bewertungsgremium hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorprüfung in seiner Beurteilung Folgendes zu den jeweiligen städtebaulichen Entwürfen festgehalten:

Entwurf 1011:

„Die stadträumlichen Qualitäten hinsichtlich einer klaren, robusten Gesamtfigur mittels drei offener Blockstrukturen bleiben auch nach der Überarbeitung erhalten. Es wurde lediglich ein weiterer Solitär auf dem Grundstück Schad ergänzt. Die geforderte bauliche Dichte, unter anderem durch größere Gebäudetiefen, wurde nur unzureichend umgesetzt. Die Geschossigkeiten der Baukörper sind im Weiteren zu hinterfragen.

Die Differenzierung zwischen dem Freiraum östlich der Itter und einer neuen Stadtkante westlich des Wasserlaufs ist nicht konsequent umgesetzt worden. Die Ausbildung des Quartiersplatzes kann erst nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitt (Entwicklung Grundstück Schad) erfolgen. Aufgrund der gut ausgestalteten Innenhöfe allerdings ist die Funktionalität und die Notwendigkeit des Quartiersplatzes zu hinterfragen.

Die Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nicht dargestellt und demnach die Angaben der Verfassenden nicht nachvollziehbar. Die angegebenen Tiefgaragenumrisse lassen ein Defizit bezüglich des Nachweises der notwendigen Stellplätze vermuten.

Die nach Nordosten und Nordwesten ausgerichteten Blockinnenecken lassen keine optimale Grundriss-konfiguration hinsichtlich der Belichtung der Wohnungen zu.“

Entwurf 1013:

„Die Verfassenden bilden klar definierte städtebauliche Kanten rund um das neue Quartier aus. Der Entwurf überzeugt durch seine konsequenten und harmonischen typologischen Bezüge unter den vorgeschlagenen Baukörpern.

Es entstehen spannungsvolle Differenzierungen, die auch in der Dachlandschaft vorzufinden sind. Die Ausbildung der höheren Gebäudeteile, die sich in Richtung Park orientieren, sind gut und städtebaulich nachvollziehbar gesetzt.

Die Arbeit findet einen angemessenen Umgang mit den öffentlichen Außenräumen. Das Gremium weist darauf hin, dass die Platz- und Raumbildung eher für die Bewohnenden angedacht ist als für das öffentliche Publikum.

Die Baukörper erhalten ruhige, aber zugleich offen gestaltete Wohnhöfe, sodass eine Verbindung zwischen den Wohnhöfen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung ermöglicht wird.

Insgesamt weist die Arbeit ökonomische und angemessene Gebäudetiefen auf. Auch wird die vorgeschlagene Konzeption den Ansprüchen einer abschnittweisen baulichen Entwicklung der Plangebietsfläche gerecht.“

Nach ausführlicher Diskussion wurde durch das Bewertungsgremium einstimmig der Entwurf 1013 als der Entwurf auserkoren, der die gestellten Aufgaben an diesem Standort am besten zu erfüllen verspricht.

Dabei hatten folgende **Kriterien bei der Beurteilung** der Arbeiten eine Bedeutung:

- Qualität der städtebaulichen Identität
- Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und Vermarktbarkeit
- Qualität der Einbindung in das stadträumliche Umfeld (Berücksichtigung der Ortstypik und der umgebenden Strukturen)
- Funktionalität des Gesamtkonzeptes, insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Klimaresilienz und Klimafolgeanpassung
- sinnvolles, wirtschaftliches und flächensparendes Erschließungskonzept
- innovative Konzepte für den ruhenden Verkehr
- Möglichkeit der Umsetzung in Bauabschnitten

Zum Abschluss des Qualifizierungsverfahrens und nach der eindeutigen Entscheidung im Bewertungsgremium wurde die Anonymität der Entwurfsverfasser aufgehoben.

Der vom Bewertungsgremium favorisierte Entwurf 1013 wurde vom Planungsbüro „Rheinflügel Severin, Düsseldorf“ verfasst. Der Entwurf 1011 wurde vom Planungsbüro scheuven+wachten plus, Dortmund erarbeitet.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist mit dem Entwurf 1013 vom Planungsbüro „Rheinflügel Severin, Düsseldorf“ ein tragfähiges Konzept gefunden worden, mit dem das Aufstellungsverfahren fortgesetzt werden kann. So ist auch der oben angegebene Beschlussvorschlag formuliert.

Das Bewertungsgremium hat zum Entwurf 1013 ergänzend einige Überarbeitungsempfehlungen formuliert, welche aus Sicht des Gremiums im weiteren Verfahren geprüft werden sollten. Dies sind im Einzelnen:

- Die Geschossigkeiten, die Höhe der oberen Etage sowie die städtebauliche Dichte sind im Weiteren zu überprüfen. Im Zuge dessen soll geprüft werden, ob punktuell zusätzlich höhere Geschossteile ausgebildet werden können (Nicht-Vollgeschosse; zurückspringende Nicht-Vollgeschosse sind jedoch zu vermeiden).
- Die Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen (Geschossigkeit Neustraße).
- Die Dimensionierung und der Nutzwert des „freien Raumes“, der durch die Platzbildung an der Ecke Itterstraße/Neustraße entsteht, sind kritisch zu überprüfen und klarzustellen.
- Auch ist die Dimensionierung und Anordnungen von privaten und öffentlichen Frei-/Grünflächen zu prüfen.
- Die Ausbildung der Tiefgarage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen und sonstigen Kellerräumen (Lager, Technik, etc.) sowie die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze und Anordnung von Müllräumen sind hinsichtlich Funktionalität zu überprüfen und entsprechend auszuarbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Reduzierung von Stellplätzen erst mit einem abgestimmten Mobilitätskonzept möglich ist.
- Der Nachweis der Abstandsflächen ist in der weiteren Ausarbeitung zu erbringen.
- In der weiteren Ausarbeitung sind die Belange der Feuerwehr darzustellen und nachzuweisen.

Da das Bewertungsgremium sich einstimmig für den Entwurf 1013 ausgesprochen hat, wurden im Rahmen der Gremiumssitzung keine weiteren Überarbeitungsempfehlungen zum Entwurf 1011 formuliert.

Als nächsten Schritt soll der vom Stadtentwicklungsausschuss ausgewählte Entwurf durch das verfassende Planungsbüro in einen konkreteren „Masterplan“ ausgearbeitet werden. Das bezieht sich im Fall der Auswahl des Entwurfs 1013 unter anderem auf die Prüfung und Wertung der Überarbeitungsempfehlungen des Bewertungsgremiums. Bei Auswahl des Entwurfs 1013 sowie 1011 müssen im Rahmen der Erstellung des „Masterplans“ etwa auf die wahrscheinliche Größe der benötigten Tiefgaragen, auf die Umsetzbarkeit der Grundrisse, auf die Konkretisierung von Grünflächenplanung und Wohnungsanzahl sowie Aspekte der Geschossigkeit und der oberirdischen Erschließung weitergehende Antworten gefunden werden. Die Ausarbeitung des „Masterplans“ erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Stadtverwaltung Hilden.

Der ausgearbeitete „Masterplan“ wird anschließend dem Stadtentwicklungsausschuss vor- und zur Diskussion gestellt, ehe daraus der Bebauungsplan-Vorentwurf abgeleitet wird. Erst wenn es Klarheit über die Inhalte des „Masterplanes“ gibt, sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erarbeitet werden.

Es ist vorgesehen, dass das Entwurfsverfasser-Büro das Bebauungsplan-Verfahren bis zum Verfahrensschritt der Offenlage begleitet, zusätzlich zum Planungsbüro ISR, welches das eigentliche Aufstellungsverfahren betreut.

Dieser Sitzungsvorlage sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Plangebiet
2. Gegenüberstellung der städtebaulichen Entwürfe 1011 und 1013 (Überarbeitung Okt. 2022)
3. Vergleich der Kennwerte sowie der städtebaulichen Bewertung der Entwürfe

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die vorliegende Planung bezieht sich auf eine heute zu nahezu 100% versiegelte Fläche mehrerer Gewerbebetriebe. Durch die zukünftige Wandlung in einen Wohnstandort wird die Ausstattung mit wohnungsnahen Freiflächen und die Begrünung des Bereiches zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation führen.

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 67C
für den Bereich Itterstraße/Neustraße

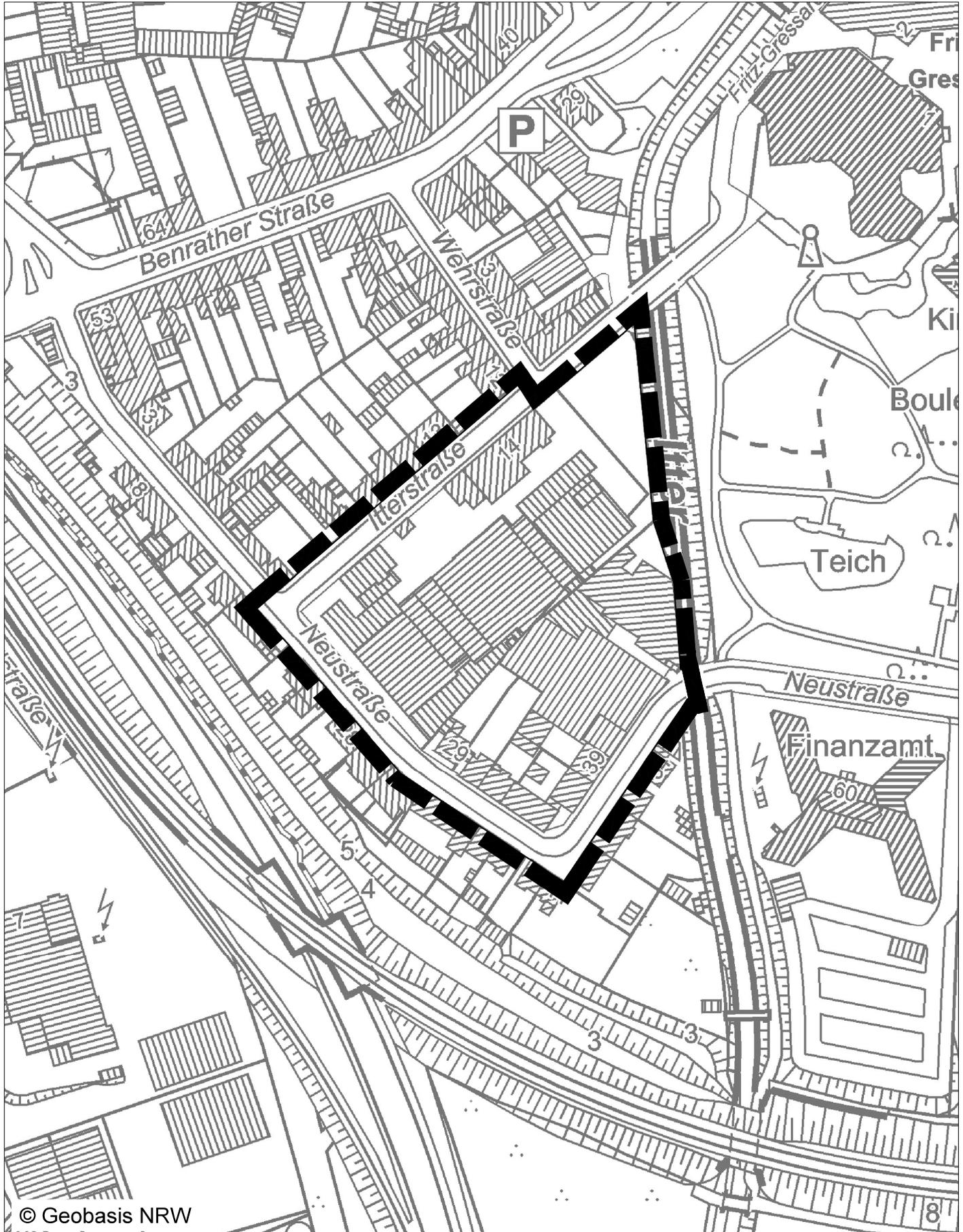
Maßstab 1:2.000



Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de

Stand: 29.08.2022



Städtebauliches Qualifizierungsverfahren "Itterstraße/Neustraße" städtebauliche Entwürfe - 2. Runde



1011



1013

Plangebiet	1011					
	Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
Plangebiet insgesamt (Bruttobauland)	13.030 m ²		9.740 m ²		3.290 m ²	
Öffentliche Grünflächen	0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Nettobauland	13.030 m ²		9.740 m ²		3.290 m ²	
Überbaute Fläche	4.875 m ²		3.880 m ²		990 m ²	
Private Frei/Grünflächen	5.172*		3.768*		1.409*	
Gemeinschaftliche Freiflächen	0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Private Verkehrsflächen	2.983 m ²		2.092 m ²		891 m ²	
Grundflächenzahl (GRZ)						
Grundflächenzahl	0,37		0,40		0,30	
Geschossflächenzahl (GFZ)						
Geschossflächenzahl gesamt	1,16		1,24		0,90	
Bruttogeschosflächen (BGF)						
Bruttogrundfläche (BGF) oberirdisch *	17.237 m ²		13.501 m ²		3.736 m ²	
Geschossfläche Vollgeschosse oberirdisch	15.072 m ²		12.099 m ²		2.973 m ²	
Geschossfläche Nicht-Vollgeschosse oberirdisch	2.165 m ²		1.402 m ²		763 m ²	
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%	5.171 m ²	4.050 m ²		1.121 m ²	
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	70%	12.066 m ²	9.451 m ²		2.615 m ²	
Wohneinheiten/Wohnfläche						
	von bis		von bis		von bis	
Faktor BGF zu Wohnfläche (Erfahrungswert)	0,73 0,80		0,73 0,80		0,73 0,80	
Wohnfläche ca. (abgeleitet)	12.600 m ² 13.800 m ²		9.900 m ² 10.800 m ²		2.700 m ² 3.000 m ²	
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%	3.780 m ² 4.140 m ²	2.970 m ² 3.240 m ²		810 m ² 900 m ²	
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	70%	8.820 m ² 9.660 m ²	6.930 m ² 7.560 m ²		1.890 m ² 2.100 m ²	
Durchschnittliche Wohnungsgröße (Erfahrungswert)	80 m ²		80 m ²		80 m ²	
Wohneinheiten gesamt (abgeleitet)	158 WE 173 WE		124 WE 135 WE		34 WE 38 WE	
Wohneinheiten geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	47 WE 52 WE		37 WE 41 WE		10 WE 11 WE	
Wohneinheiten frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	110 WE 121 WE		87 WE 95 WE		24 WE 26 WE	
Stellplätze						
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung gesamt **	168		132		37	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung freifinanziert	133		104		29	
Erforderliche PKW- Stellplätze gem. Satzung gefördert	35		28		8	
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Gesamt)	420	460	330	360	90	100
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Bewohner)	336	368	264	288	72	80
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Besucher)	84	92	66	72	18	20

Plangebiet	1013					
	Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
Plangebiet insgesamt (Bruttobauland)	13.030 m ²		9.740 m ²		3.290 m ²	
Öffentliche Grünflächen	0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Nettobauland	13.030 m ²		9.740 m ²		3.290 m ²	
Überbaute Fläche	4.935 m ²		3.802 m ²		1.133 m ²	
Private Frei/Grünflächen	1.805 m ²		1.413 m ²		392 m ²	
Gemeinschaftliche Freiflächen	3.031 m ²		1.944 m ²		1.087 m ²	
Private Verkehrsflächen	3.259 m ²		2.581 m ²		678 m ²	
Grundflächenzahl (GRZ)						
Grundflächenzahl	0,38		0,39		0,34	
Geschossflächenzahl (GFZ)						
Geschossflächenzahl gesamt	1,26		1,22		1,35	
Bruttogeschosflächen (BGF)						
Bruttogrundfläche (BGF) oberirdisch *	17.329 m ²		12.877 m ²		4.452 m ²	
Geschossfläche Vollgeschosse oberirdisch	16.374 m ²		11.922 m ²		4.452 m ²	
Geschossfläche Nicht-Vollgeschosse oberirdisch	955 m ²		955 m ²		0 m ²	
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	5.199 m ²		3.863 m ²		1.336 m ²	
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	12.130 m ²		9.014 m ²		3.116 m ²	
Wohneinheiten/Wohnfläche						
	von bis		von bis		von bis	
Faktor BGF zu Wohnfläche (Erfahrungswert)	0,73 0,80		0,73 0,80		0,73 0,80	
Wohnfläche ca. (abgeleitet)	12.700 m ²	13.900 m ²	9.400 m ²	10.300 m ²	3.200 m ²	3.600 m ²
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	3.810 m ²	4.170 m ²	2.820 m ²	3.090 m ²	960 m ²	1.080 m ²
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	8.890 m ²	9.730 m ²	6.580 m ²	7.210 m ²	2.240 m ²	2.520 m ²
Durchschnittliche Wohnungsgröße (Erfahrungswert)	80 m ²		80 m ²		80 m ²	
Wohneinheiten gesamt (abgeleitet)	159 WE	174 WE	118 WE	129 WE	40 WE	45 WE
Wohneinheiten geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	48 WE	52 WE	35 WE	39 WE	12 WE	14 WE
Wohneinheiten frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	111 WE	122 WE	82 WE	90 WE	28 WE	32 WE
Stellplätze						
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung gesamt **	169		126		44	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung freifinanziert	134		100		34	
Erforderliche PKW- Stellplätze gem. Satzung gefördert	35		26		9	
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Gesamt)	423	463	313	343	107	120
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Bewohner)	339	371	251	275	85	96
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Besucher)	85	93	63	69	21	24

* Nach aktuellem Entwurfsstand - ohne Berücksichtigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums

** Ohne Minderungspotenziale durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept

	1011				Bemerkungen (keine Wertung)	1013			
	erfüllt	bedingt erfüllt	nicht erfüllt			erfüllt	bedingt erfüllt	nicht erfüllt	Bemerkungen (keine Wertung)
1. Programmerfüllung/Städtebau									
Einfügung in die Umgebung	x					x			
Umsetzung von Mehrfamilienhäusern	x					x			
Wohnungsmix: 70 % frei finanziert und 30 % geförderter Wohnraum	x			Frei finanziert: ca. 70% der Wohnfläche Gefördert: ca. 30% der Wohnfläche		x			vormal: Frei finanziert: ca. 72% der Wohnfläche Gefördert: ca. 28% der Wohnfläche, angepasst auf: Frei finanziert: ca. 70% der Wohnfläche Gefördert: ca. 30% der Wohnfläche
5 m breiter bebauungs- und nutzungsfreier Streifen ab OK Böschung Itter			x	"Balkon am Bach"; Wegeführung innerhalb des Streifens		x			Sitzmöbel innerhalb des Streifens
Erhalt Straßenrandbebauung Neustraße Nr. 29 - 41			x	optional dargestellt; in Kennwerten nicht enthalten		x			
2. Freiraumqualität									
Schematische Darstellung der Freiraumqualität	x					x			
Weg entlang der Itter			x	Eingriff in 5 m bebauungs- und nutzungsfreien Streifen		x			
Freisitz je WE	x								keine Darstellung
Fortführung und Beibehaltung der bestehenden Böschung			x	Wasserbalkone		x			
Schematische Darstellung der Freiräume für unterschiedliche Bedürfnisse/Gliederung in privat-öffentlich	x					x			
Mindestens 20 % Vegetationsfläche (WFB 30 % - Abweichungen möglich)	x			Insgesamt ca. 5.100 m ² (ca. 39 %) Grün-/Freiflächen vorgesehen		x			insgesamt ca. 4.830 m ² (ca. 37%) Grün-/Freiflächen vorgesehen
Intensivbegrünung von nicht überbauten TG-Bereichen	x					x			
Kombination von extensiver Dachbegrünung und PV-Anlagen	x					x			
3. Verkehrs-/Mobilitätskonzept									
Autofreies Quartier (kein Durchgangsverkehr durch MIV)	x					x			
Vermeidung von Straßen im Quartier	x					x			
Unterbringung der Stellplätze in Tiefgarage	x			AnwohnerInnen und BesucherInnen (kein TG Grundriss abgebildet)		x			
Prüfen: Stellplätze in Tiefgarage für Nachbarschaft				Text: Stellplätze für AnwohnerInnen und BesucherInnen					
Umgang mit Straßenprofil Itter- und Neustraße	x			TG-Einfahrten: Wegfall von Stellplätzen und Nähe zum Baumbestand		x			TG-Einfahrten: Wegfall von Stellplätzen
4. Sonstiges									
Möglichkeit der autarken Realisierung (Realisierung unabhängig von Eigentumsverhältnissen)	x			Gebäude Schad auf Grundstücksgrenze		x			
Umgang mit Szenario Übertretung Flussbett (Überflutung Itter)			x	Regenrückhaltebecken (textl. erwähnt); abschließend nicht prüfbar					