

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 19.07.2023
AZ.: IV/61.1 B-Plan 67C

WP 20-25 SV 61/125

Beschlussvorlage

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

1. Vorstellung des Masterplanes
2. Beschluss des Masterplanes als Grundlage für den Bebauungsplan

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

23.08.2023

Entscheidung

Anlage: Präsentation zum Masterplan (Wohnen an der Itter)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass der beigelegte Masterplan als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67C verwendet wird.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 25.01.2023 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, dass der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros „Rheinflügel Severin, Düsseldorf“ als Grundlage für die Erarbeitung des Masterplanes zum Bebauungsplan verwendet wird (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/107).

Inzwischen ist die Ausarbeitung des Masterplanes in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Stadtverwaltung unter Berücksichtigung der Überarbeitungsempfehlungen des Bewertungsgremiums (siehe WP 20-25 SV 61/097 Anlage 4) erfolgt. Die Verwaltung sieht mit der nun vorliegenden Planung eine ausreichende Detailtiefe für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs Nr. 67C als gegeben. So wurde im Rahmen des Masterplans das städtebauliche Konzept in Details weiter ausgearbeitet. Das bezieht sich etwa auf die wahrscheinliche Größe der benötigten Tiefgaragen, auf die Umsetzbarkeit der Grundrisse, auf die Konkretisierung von Grünflächenplanung, Feuerwehraufstellflächen und Wohnungsanzahl sowie Aspekte der Geschossigkeit und der oberirdischen Erschließung.

Die städtebauliche Dichte sowie die Höhe der oberen Etage wurden vor dem Hintergrund der Anregung im Bewertungsgremium im Zuge des Masterplans überprüft und auch erhöht. Aufgrund der Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung wurde z.B. die Bebauung entlang der Neustraße auf vier Geschosse erhöht. So kann die Bebauung einen Schallschutz für die weiter östlich geplante Bebauung und für die Innenhöfe bilden. Weiterhin erfolgte eine städtebauliche Erhöhung an der Itter. Hier wird nun auch im nördlichen und südlichen Bereich eine Fünfgeschossigkeit vorgesehen, welche sich jeweils harmonisch aus der angrenzenden viergeschossigen Bebauung im Süden und dreigeschossigen Bebauung im Norden entwickelt. Eine detaillierte Tabelle mit allen städtebaulichen Kennwerten des Masterplans im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbs befindet sich in der Anlage dieser Sitzungsvorlage.

Die privaten und öffentlich nutzbaren Frei- und Grünflächen wurden im Rahmen des Masterplanes weiter qualifiziert. Der Masterplan beinhaltet entlang der Itter eine von der Öffentlichkeit nutzbare Wegeverbindung vor. Weiterhin sieht er nun am Ende der von West nach Ost verlaufenden internen Wegeverbindung am östlichen Abschluss eine Fußgängerbrücke über die Itter vor, womit das künftige Quartier noch stärker mit dem angrenzenden Stadtpark verbunden werden könnte. Im Lauf des weiteren Planungsverfahrens, jedoch ggfs. unabhängig vom aufzustellenden Bebauungsplan, soll dieser Vorschlag geprüft und unter anderem mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange und Behörden diskutiert werden.

Die Innenhöfe des Quartiers sollen aufgrund des Grundwassers und der unmittelbaren Nähe zur Itter sowie im Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse gegenüber den umliegenden Straßen um ca. 50cm erhöht werden. Diese zusätzlichen Erkenntnisse sind bereits im Masterplan berücksichtigt. In den Tiefgaragen sollen die erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze untergebracht werden. Die Dimensionierung wurde anhand der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden überprüft und angepasst. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Mobilitätskonzept entwickelt.

Feuerwehraufstellflächen können entlang der Itter im Bereich der vorgesehenen Fußwege angeordnet werden. Weitere Feuerwehraufstellflächen sind im Bereich der geplanten fußläufigen West-Ost-Wegeverbindung im Quartier und der Neustraße sowie Itterstraße vorgesehen. Eine Verringerung der Anzahl öffentlicher Parkplätze ist in den angrenzenden Straßen nicht vorgesehen. Gegebenenfalls ist hierzu eine Verbreiterung der Itterstraße zulasten des Grundstücks Interboden ein-

zuplanen (der Entwurf des Masterplanes berücksichtigt dies bereits). Alle Überarbeitungshinweise aus dem Bewertungsgremium wurden im Zuge der Erarbeitung des Masterplanes berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, den vorliegenden Planungsstand als Masterplan zu beschließen. Bei positiver Beschlussfassung könnte im Herbst 2023 ein Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet werden und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die vorliegende Planung bezieht sich auf eine heute 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. Die vorhandenen zwei großen Rotbuchen sowie weitere vorhandene Bäume werden in die Gesamtplanung integriert und erhalten.

18.07.2023

WOHNEN AN DER ITTER

Itterstrasse Hilden



Senkrechtluftbild

Darstellung ohne Maßstab



Masterplan - Nordausrichtung

Darstellung ohne Maßstab



Masterplan - Nordausrichtung

Darstellung ohne Maßstab

IDEE

Verbindung + Identität_Der Entwurf sieht eine kompakte wie integrative bauliche Struktur vor, die den Kontext selbstverständlich ergänzt und den Südwestrand der Hildener Innenstadt deutlich aufwertet. Das neue Quartier zeichnet sich durch eine wohldosierte Urbanität aus, welche die Komponenten Freiraumbezug, Adressbildung und Gemeinschaft miteinander verknüpft und hieraus eine unverwechselbare Identität entwickelt. Zentrales Element des neuen Quartiers ist eine Promenade an der Itter, welche den Stadtpark räumlich ergänzt, obschon sie funktional eindeutig dem Quartier zugeordnet ist. Der aktuelle Planstand sieht eine Fußgängerbrücke vor, deren Umsetzung in weiteren Schritten geprüft wird. Die Brücke würde eine Schnittstelle herstellen, von der das Quartier einschließlich Bestand, sowie der Stadtpark im Sinne einer besseren Vernetzung gleichwohl profitieren. Die Brücke soll auf der Höhe des Quartierswegs die Itter queren, welcher als zweite Wegeachse von zentraler Bedeutung ist.

Gliederung + Struktur_Die bauliche Struktur setzt sich aus einem Verbund von offenen durchgrünter Wohnhöfen zusammen, um den Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens zu fördern. Es handelt sich um additiv gesetzte Baukörper, bei denen Vorder- und Rückseiten über die Höfe miteinander verschmelzen. Durchgesteckte Treppenhäuser unterstützen die gleichwertige Ausrichtung. Bei aller Kohärenz des vorgeschlagenen Entwurfs verfügt jeder Hof über eine eigene Geometrie, sodass unter Einbeziehung von Fassaden- Gestaltungselementen eine Unverwechselbarkeit zwischen den Höfen entsteht. Die Typologie bietet Raum für informelle Begegnungen und zur individuellen Aneignung durch die Nachbarschaft.

Höhenentwicklung + Dachlandschaft_Die Regelbebauung ist 3-geschossig angelegt und verfügt zudem über ein teilweise zurückgesetztes Staffelgeschoss. An der Neustraße entwickelt sich die Bebauung aufgrund der Lärmbelastung zu einer Viergeschossigkeit, wodurch die Hofbebauung konsequent geschützt werden kann. Da der Bereich an der Itter gegenüber dem Stadtpark als besonders empfunden wird und sich in diesem Kontext bereits verschiedene überhöhte Gebäude befinden (Seniorenpark, Stadthalle, Finanzamt, Wohnbebauung Fritz-Gressard-Platz) wird hier punktuell eine Fünfgeschossigkeit vorgesehen, welche sich aus der dreigeschossigen Regelbebauung entwickelt. Die Höhenstaffelung soll unter anderem dazu genutzt werden, attraktive Dachgärten und Dachterrassen für die Bewohner zu erschließen. Insgesamt berücksichtigt der aktuelle Entwurf die Überarbeitungshinweise.

ORGANISATION

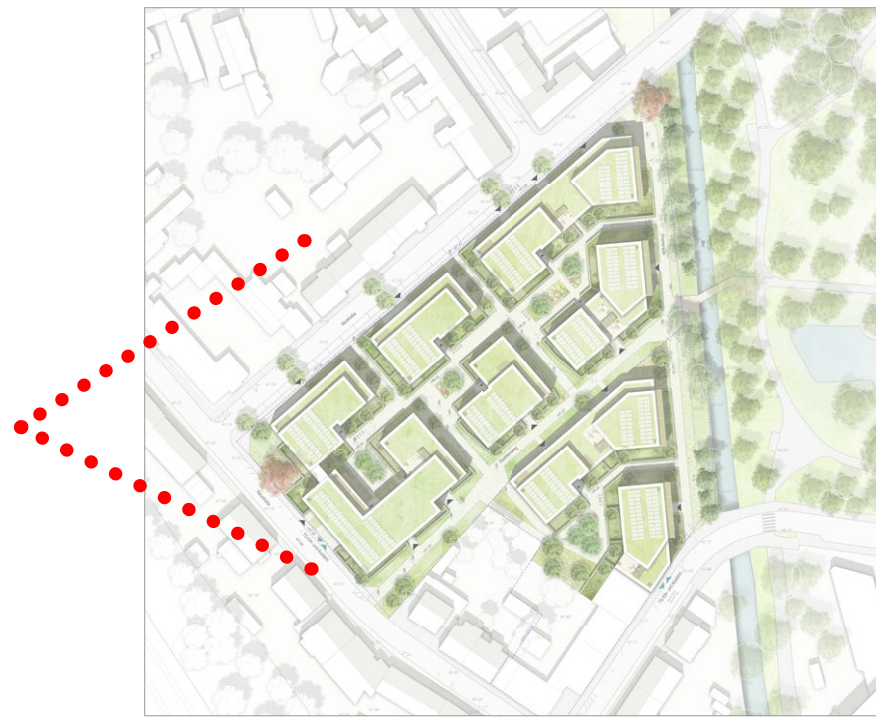
Phasierung + Lärmschutz_Die Gliederung der Bauabschnitte erfolgt einschließlich der Erschließungsflächen entsprechend der Staffelung der zeitlichen Verfügbarkeit der Grundstücke, sodass die Bebauung auf dem südöstlichen Schad-Grundstück später erfolgen kann. Auf dem nördlich gelegenen Interboden-Grundstück sollen von Südwest nach Nordost die ersten 3 Bauabschnitte erfolgen. Das Prinzip der geöffneten Höfe wird auch im lärmbelasteten Südwesten fortgeführt. Hier sorgen zwei-seitig belichtete Balkone mit einseitiger Verglasung im Übergang der Baukörper für einen optimalen Lärmschutz für den südwestlichen Hof. Für die vom Lärm betroffenen Gebäude sollen lärmschutz-optimierte Grundrisse vorgesehen werden, z.B über natürlich belüftete Loggien mit Schallschutzverglasung.

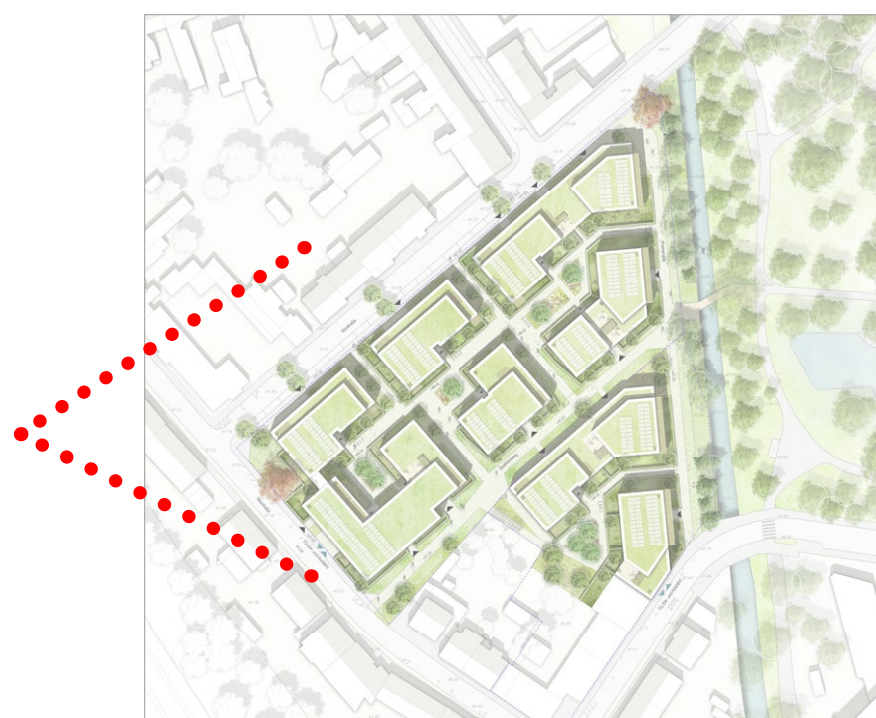
Mobilität + ruhender Verkehr_Das neue Quartier ist im Innern autofrei, sodass alle neu angelegten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Auch der neue Quartiersweg zwischen dem Interboden- und dem Schad-Grundstück, ist vom PKW-Verkehr befreit. Ermöglicht wird dies durch eine konsequente Unterbringung aller privaten Stellplätze in Tiefgaragen, welche von der Neustraße erreichbar sind. Die Garagen können alle Stellplätze der Bewohner aufnehmen. In der innerstädtisch integrierten Lage sind zur Reduzierung des MIV und zur Stärkung alternativer Mobilitätsangebote, insbesondere die Erleichterung des Radverkehrs in Bezug auf die Prinzipien der 15-Minuten-Stadt vorgesehen, die im weiteren Verfahren geprüft und konkretisiert werden. Die Fahrradstellplätze sind zu gleichen Teilen im Außenraum sowie in den Garagen untergebracht.

Grün- + Freiraum_Neben den halböffentlichen auf die Nachbarschaft ausgerichteten Höfen prägt die grüne Promenade an der Itter wesentlich den Charakter des Quartiers. Den grünen Höfen sollen Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen zugeordnet werden. Die Grünflächen sind naturnah gestaltet und mit einem Regenwassermanagement versehen, welches auf Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung setzt. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über kleine Gärten mit Hecken zur Trennung von privaten und halböffentlichen Freiflächen. Das Erdgeschossniveau soll einschließlich der Hofbereiche um ca. 50 cm angehoben werden. Dadurch kann das Quartier vor möglichen Starkregenereignissen und Hochwasser der Itter geschützt und die natürliche Belüftung der Tiefgarage sichergestellt werden. Die beiden am äußeren Rand des Grundstücks vorhandenen großen Blutbuchen werden erhalten und zusammen mit weiteren Bestandsbäumen in das Freiraumkonzept integriert.

NACHHALTIGKEIT

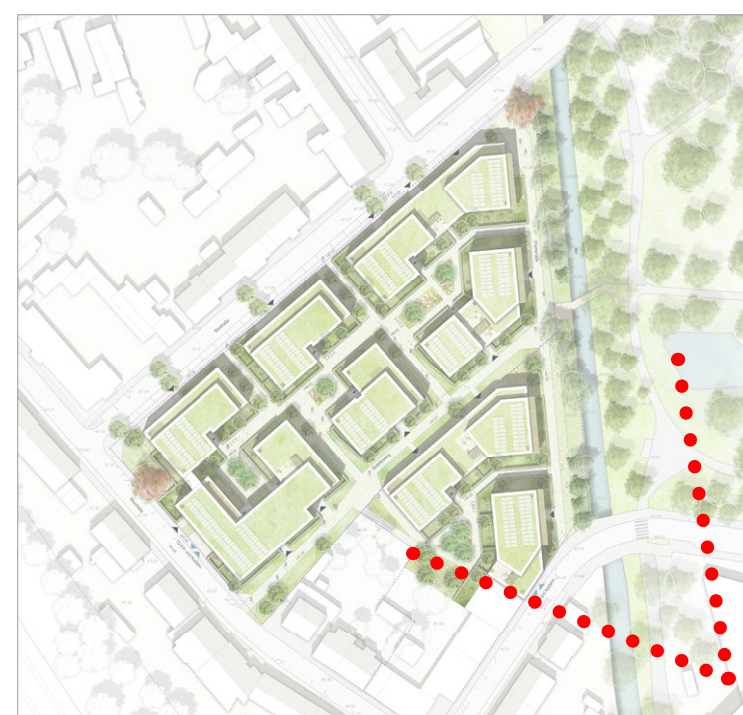
Ökologie + Klimaanpassung Eine weitgehende Begrünung soll ein angenehmes Mikroklima und ist in Kombination mit dem vorgesehenen Regenwassermanagement ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung schaffen. Die Freiflächen sollen mit klimaverträglichen Baumarten bepflanzt werden. Die offenen Grünflächen sind zu einem großen Anteil als artenreiche Blühwiesen angelegt die Bienen und Insekten Nahrung und Lebensraum bieten. Hier kehrt die Natur durch die Konversion nach jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung zurück an die Itter. Für einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz werden die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die erforderlichen Retentionsqualitäten werden u. a. durch eine Kombination mit extensiver Begrünung erreicht.





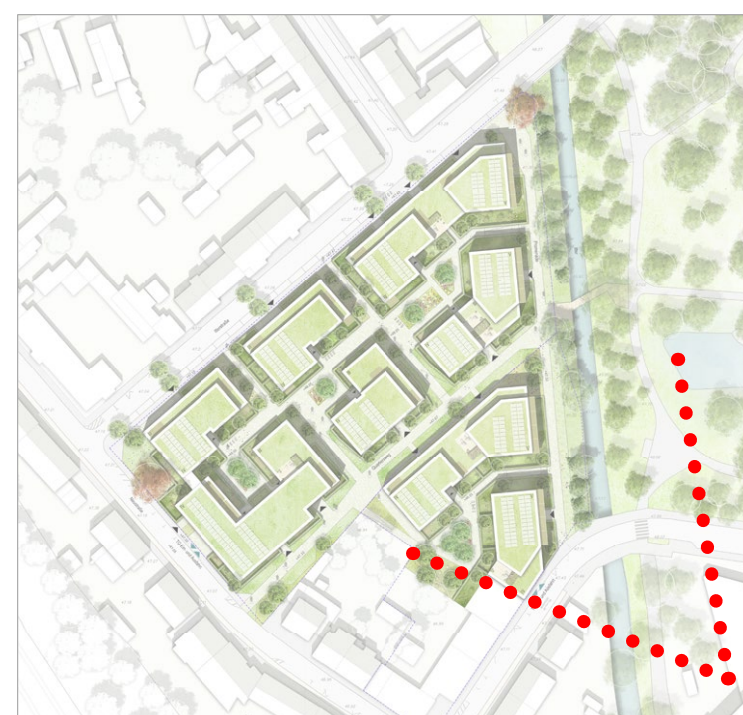
Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



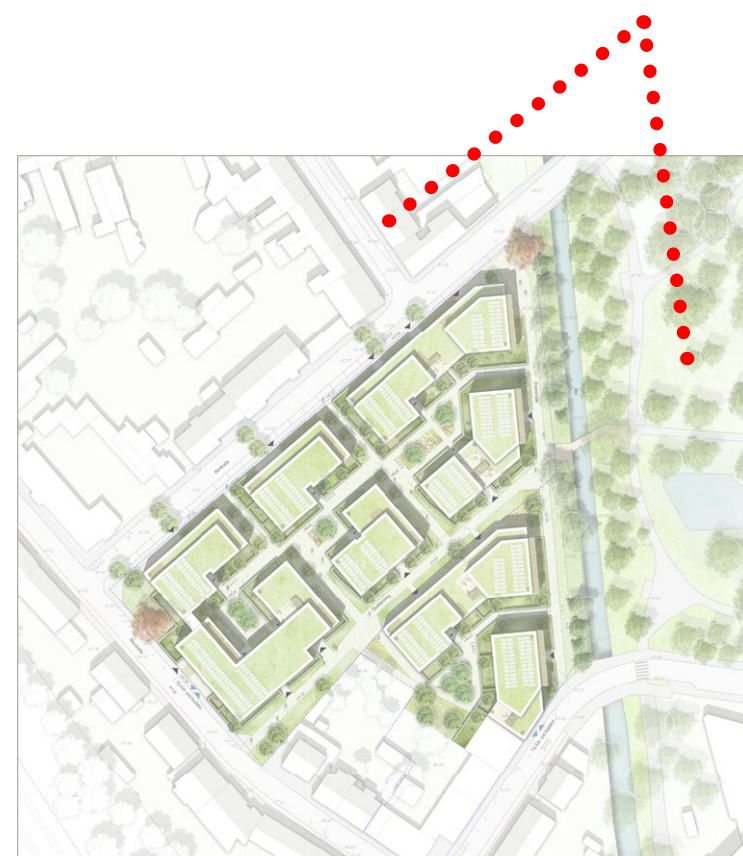
Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



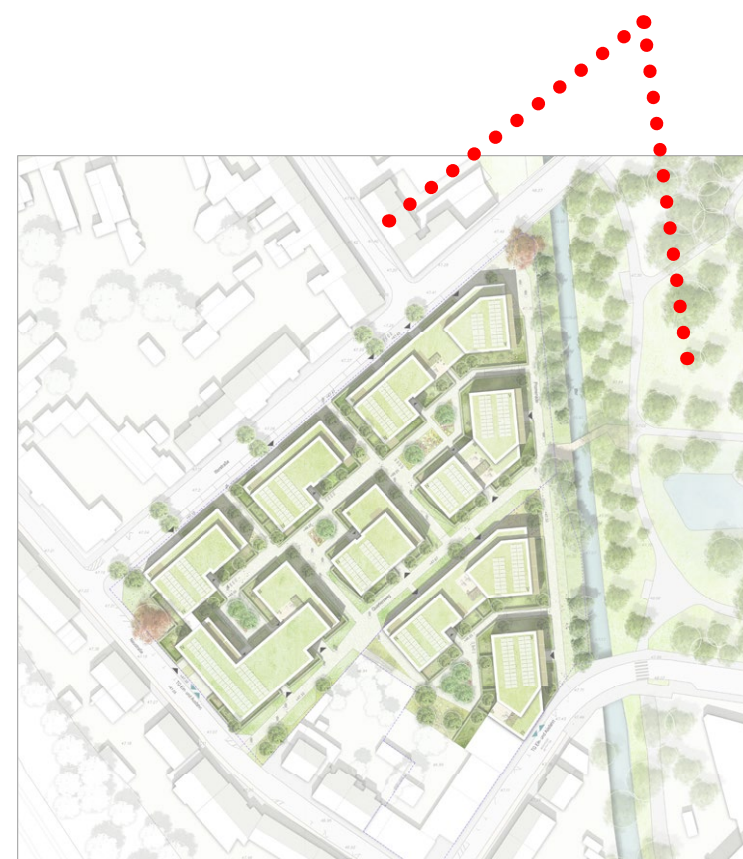
Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



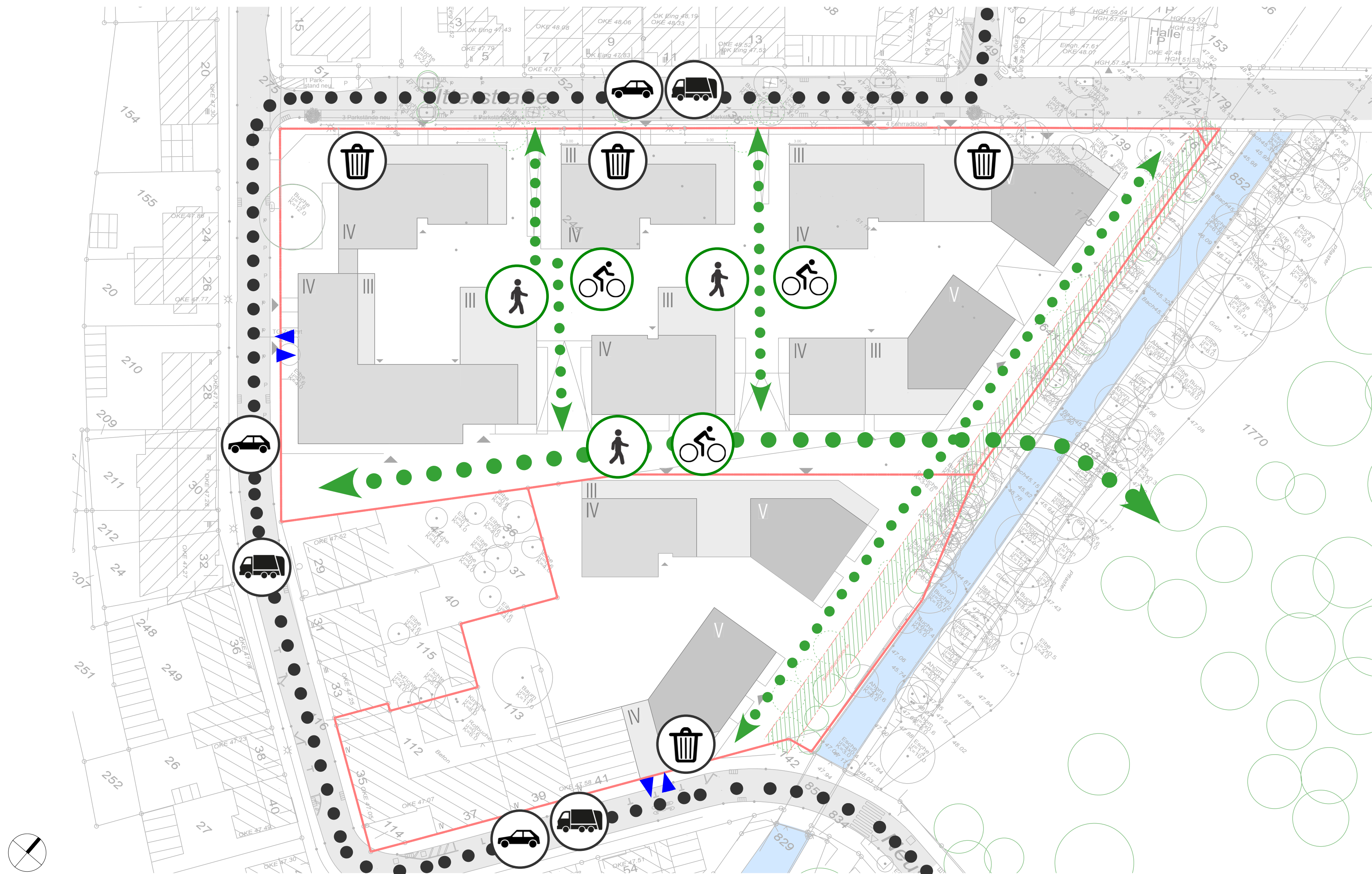
Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



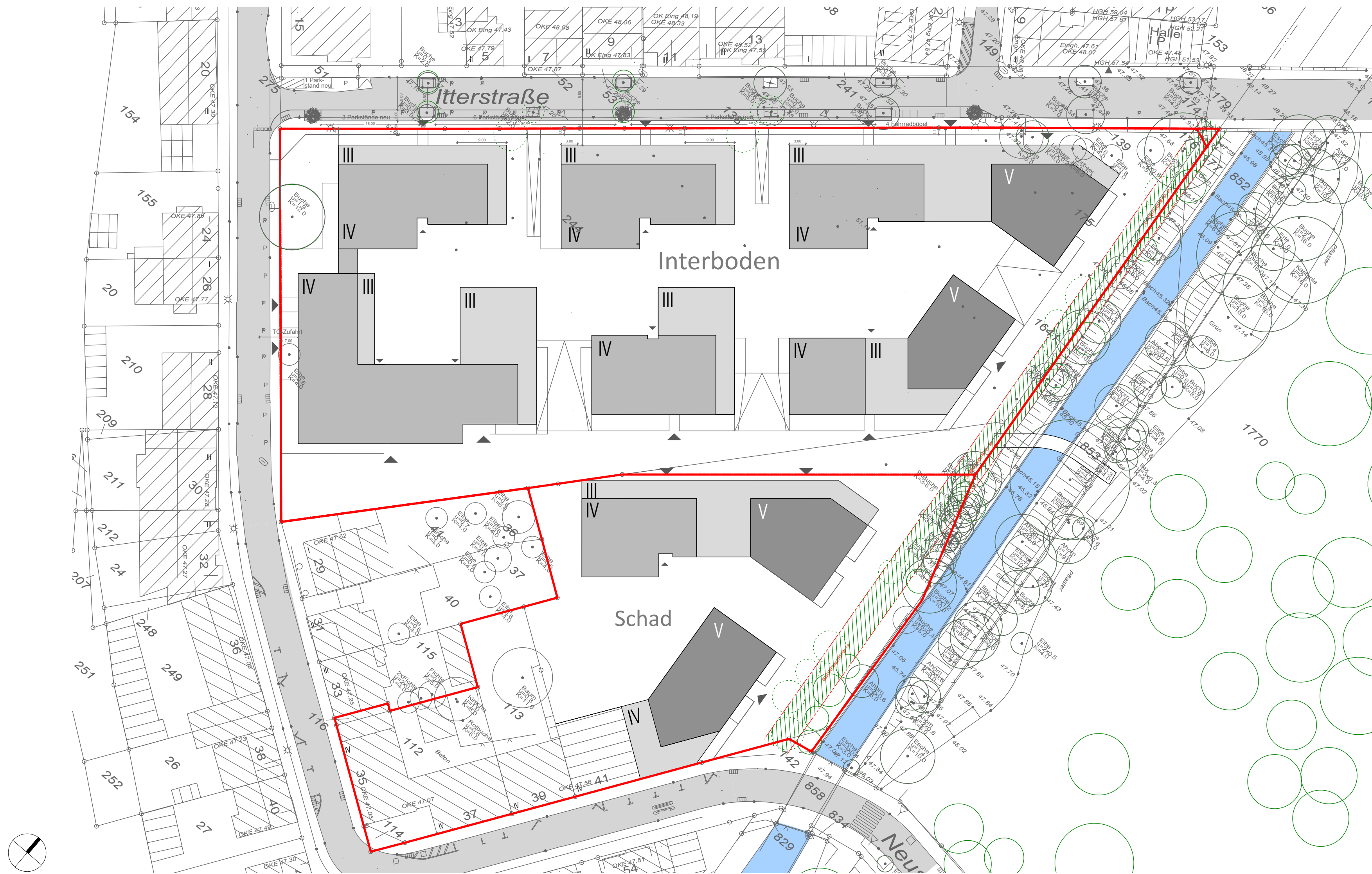
Masterplan

Darstellung ohne Maßstab



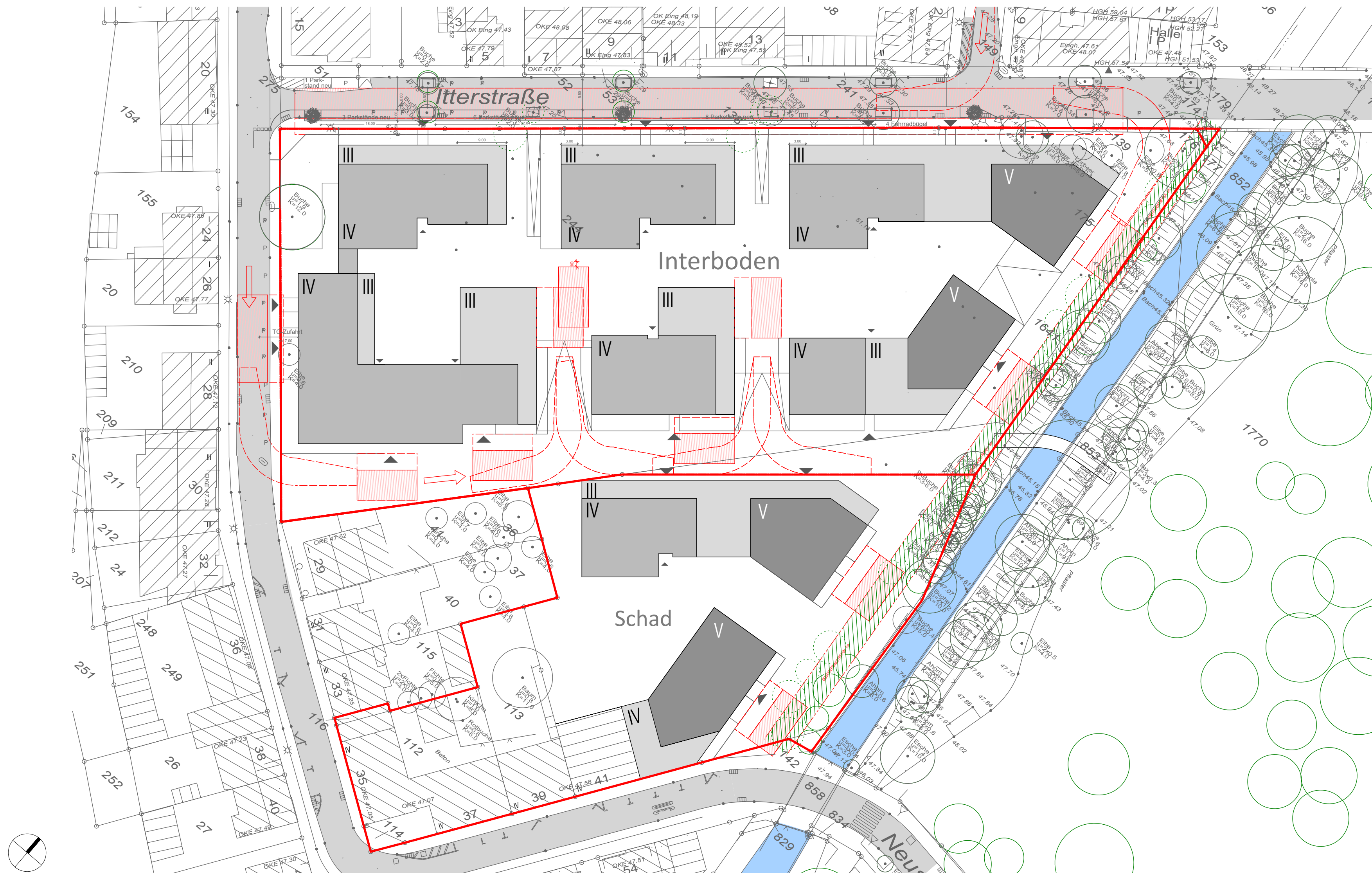
Wegebeziehungen | Müllstandorte

Darstellung ohne Maßstab



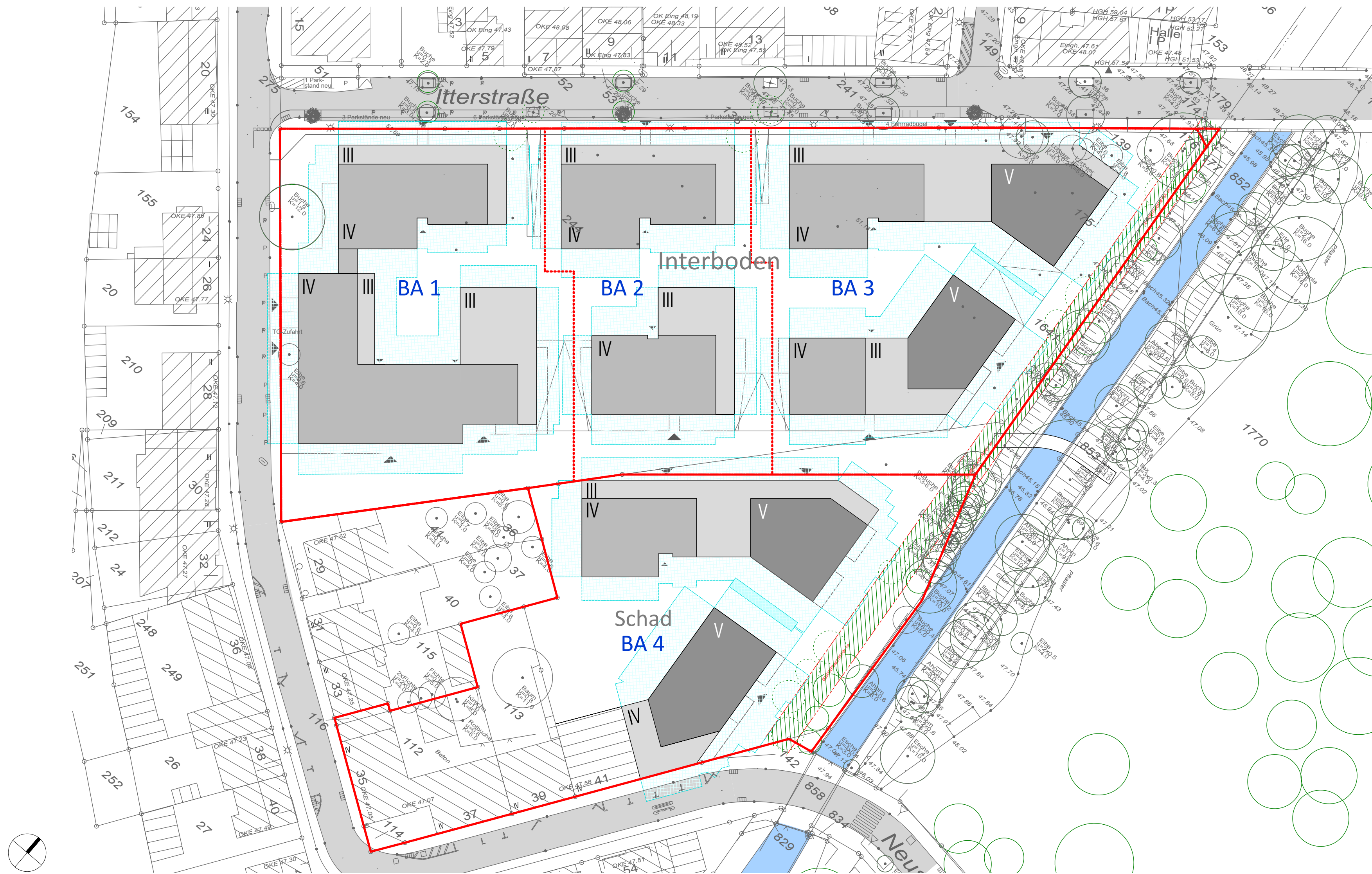
Lageplan

Darstellung ohne Maßstab



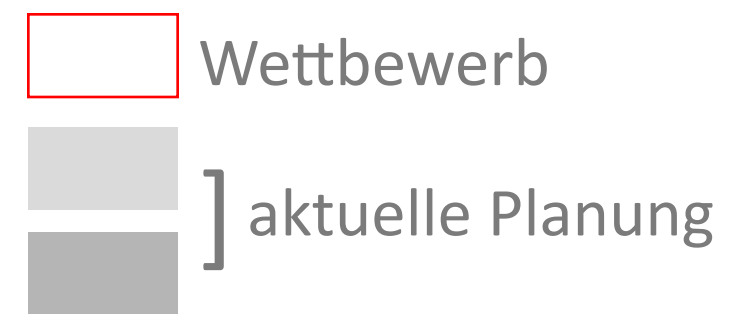
Lageplan | Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen

Darstellung ohne Maßstab

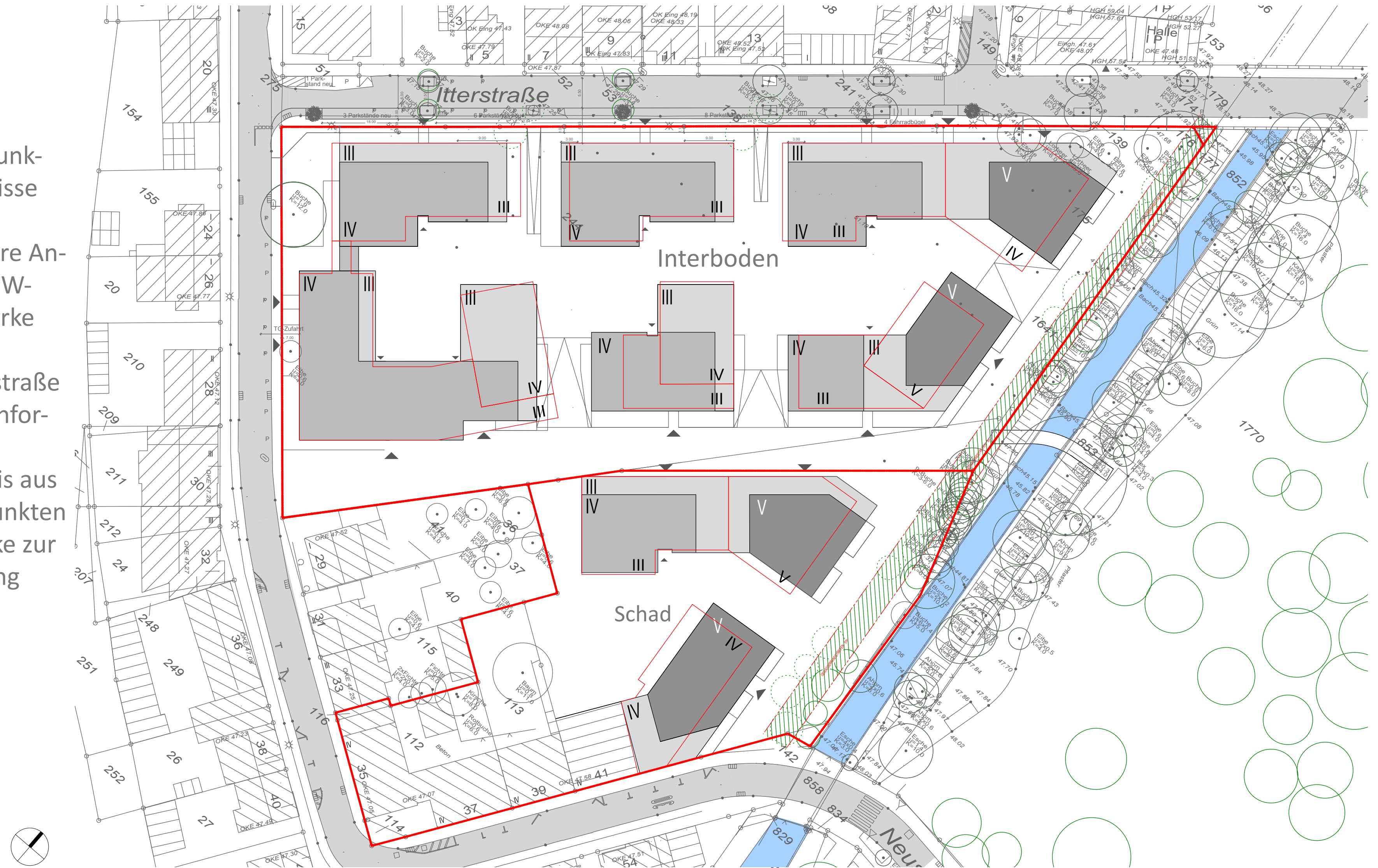


Lageplan | Abstandsflächen (0,4 H) | Bauabschnitte

Darstellung ohne Maßstab



- Veränderung Gebäudetiefe -> Funktionsfähigkeit Wohnungsgrundrisse sonst nicht gewährleistet
- Wandstärke verbreitert -> Höhere Anforderungen durch Vorgaben KFW-Standard, u.a. dickere Dämmstärke erforderlich
- Ergänzung 4. Geschoss zur Neustraße -> aufgrund schalltechnischer Anforderungen
- Verlegung TG-Zufahrt -> Ergebnis aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten
- Vorschlag einer Fußgängerbrücke zur besseren Vernetzung (Umsetzung wird geprüft)



Überlagerung Baukörper | Wettbewerb - aktuelle Planung

Darstellung ohne Maßstab

		Wettbewerb		
Plangebiet		Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
Plangebiet insgesamt (Bruttobauland)		13.030 m²	9.740 m²	3.290 m²
Öffentliche Grünflächen		0 m²	0 m²	0 m²
Nettobauland		13.030 m²	9.740 m²	3.290 m²

Grundflächenzahl (GRZ)		Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
Grundflächenzahl		0,38	0,39	0,34

Geschossflächenzahl (GFZ)		Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
Geschossflächenzahl gesamt		1,26	1,22	1,35

Bruttogeschosflächen (BGF [R])		Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
Bruttogrundfläche (BGF [R]) oberirdisch *		17.329m²	12.877 m²	4.452 m²
Geschossfläche Vollgeschosse oberirdisch		16.374 m²	11.922 m²	4.452 m²
Geschossfläche Nicht-Vollgeschosse oberirdisch		955 m²	955 m²	0 m²
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%	5.199 m²	3.863 m²	1.336 m²
davon frei finanzierter Wohnungsbau (abgeleitet)	70%	12.130 m²	9.014 m²	3.116 m²

Wohneinheiten/Wohnfläche		Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
		von	bis	von	bis	von	bis
Faktor BGF zu Wohnfläche (Erfahrungswert)		0,73	0,8	0,73	0,8	0,73	0,8
Wohnfläche ca. (abgeleitet)		12.700 m²	13.900 m²	9.400 m²	10.300 m²	3.200 m²	3.600 m²
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%	3.810 m²	4.170 m²	2.820 m²	3.090 m²	960 m²	1.080 m²
davon frei finanzierter Wohnungsbau (abgeleitet)	70%	8.890 m²	9.730 m²	6.580 m²	7.210 m²	2.240 m²	2.520 m²
Durschnittliche Wohnungsgröße (Erfahrungswert)		80 m²		80 m²		80 m²	
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 finanzierter Wohnungsbau (abgeleitet)		111 WE	122 WE	82 WE	90 WE	28 WE	32 WE

Stellplätze		Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
1,3 (freifinanziert) bzw. 0,8 (gefördert) PKW-Stellplätze je 100 m² BGF		**		**		**	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung gesamt		169		126		44	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung freifinanziert	1,3	134		100		34	
Erforderliche PKW- Stellplätze gem. Satzung gefördert	0,8	35		26		9	
1 Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnfläche							
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)	20%	85	93	63	69	21	24

* inkl. Abstellräume innerhalb der Wohnungen - im Untergeschoss nicht ausreichend Platz für Abstellräume vorhanden
** 15% Abzug (Gemeindegebietstyp II) gem. Stellplatzsatzung
*** zusätzlich 20% Abzug für Mobilitätskonzept

Masterplan		
Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
12.836 m²	9.553 m²	3.283 m²
0 m²	0 m²	0 m²
12.836 m²	9.553 m²	3.283 m²

Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
0,44	0,45	0,40

Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
1,29	1,29	1,28

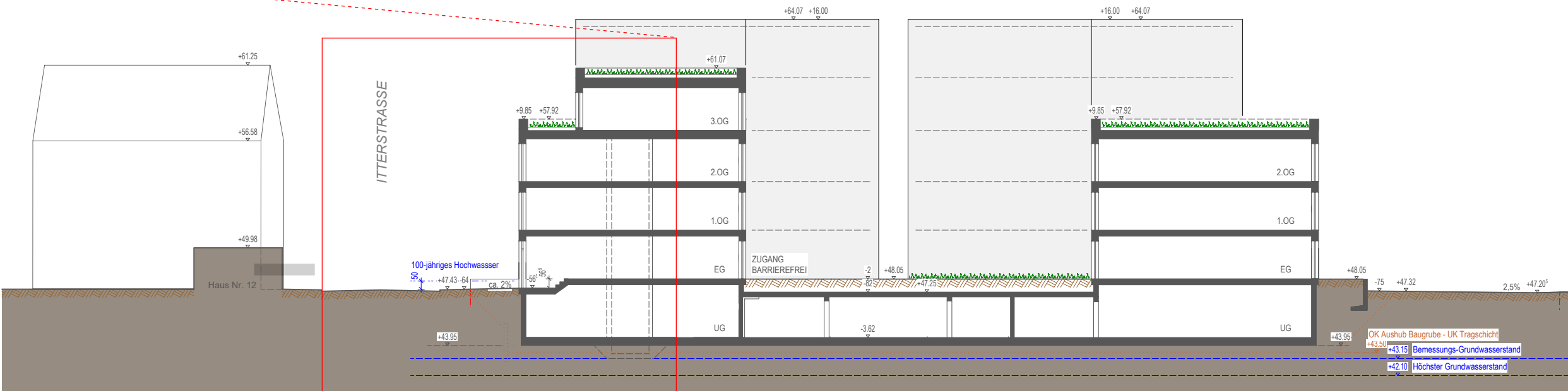
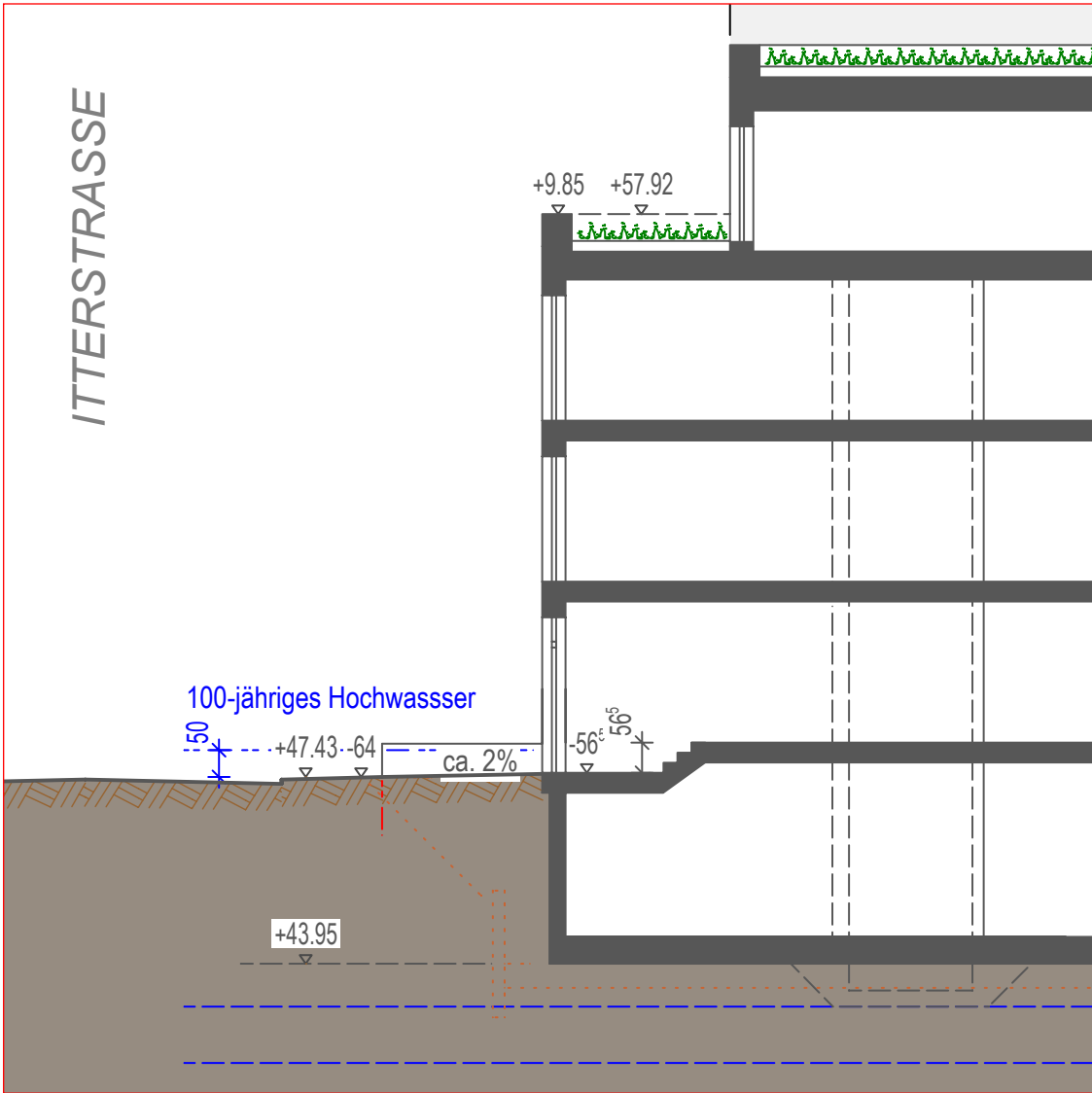
Grundstück gesamt	Grundstück Interboden	Grundstück Schad
21.062 m²	15.712 m²	5.350 m²
16.541 m²	12.327 m²	4.214 m²
4.521 m²	3.385 m²	1.136 m²
6.319 m²	4.714 m²	1.605 m²
14.743 m²	10.998 m²	3.745 m²

Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
von	bis	von	bis	von	bis
0,73	0,8	0,73	0,8	0,73	0,8
15.375 m²	16.850 m²	11.470 m²	12.570 m²	3.906 m²	4.280 m²
4.613 m²	5.055 m²	3.441 m²	3.771 m²	1.172 m²	1.284 m²
10.763 m²	11.795 m²	8.029 m²	8.799 m²	2.734 m²	2.996 m²
85 m² *		85 m² *		85 m² *	
181 WE	198 WE	135 WE	148 WE	46 WE	50 WE
54 WE	59 WE	40 WE	44 WE	14 WE	15 WE
127 WE	139 WE	95 WE	104 WE	32 WE	35 WE

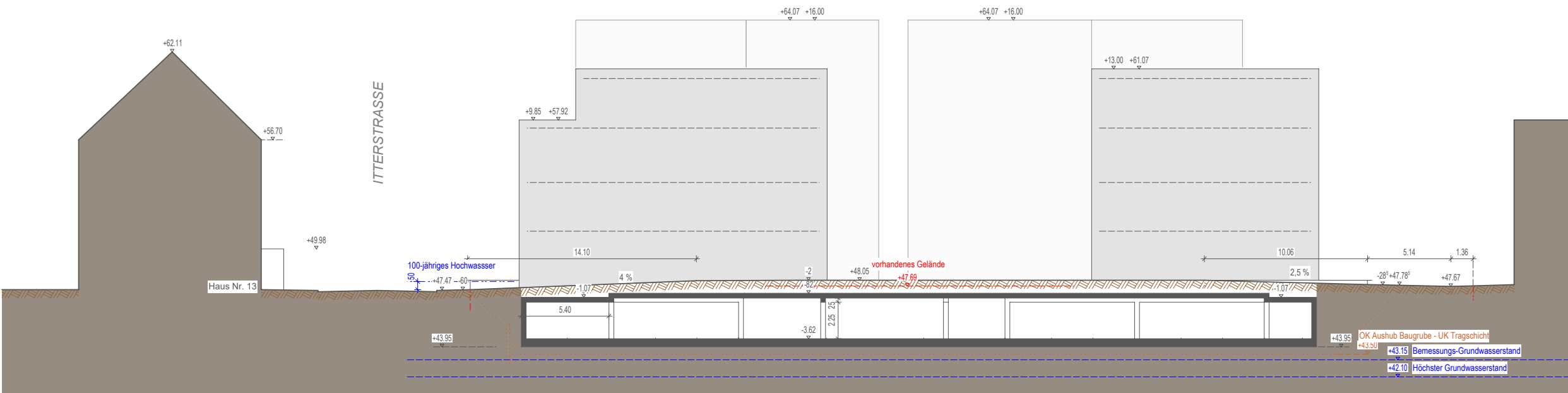
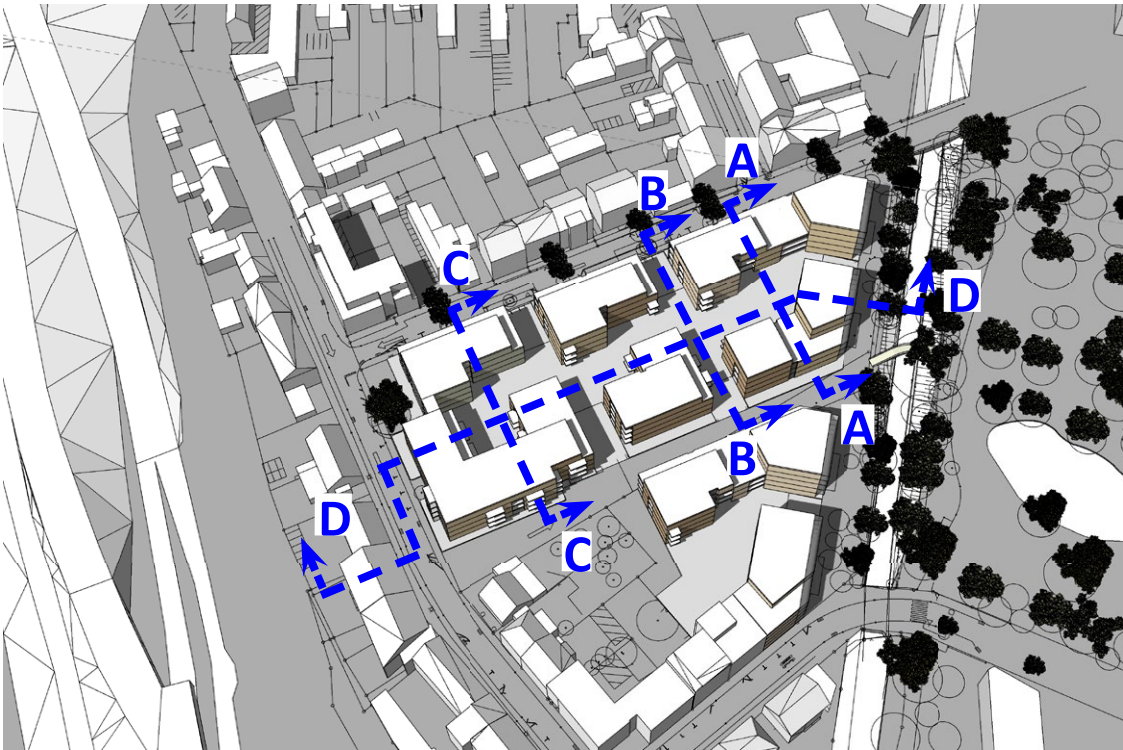
Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
, *		**, ***		**, ***	
165		123		42	
130		97		33	
35		26		9	
Wfl-Faktor 0,73	Wfl-Faktor 0,8	Wfl-Faktor 0,73	Wfl-Faktor 0,8	Wfl-Faktor 0,73	Wfl-Faktor 0,8
513	562	382	419	130	143
410	449	306	335	104	114
103	112	76	84	26	29

Matrix | Gegenüberstellung | Wettbewerb - Masterplan | kleineres Grundstück bei Anpassung Itterstraße

Darstellung ohne Maßstab



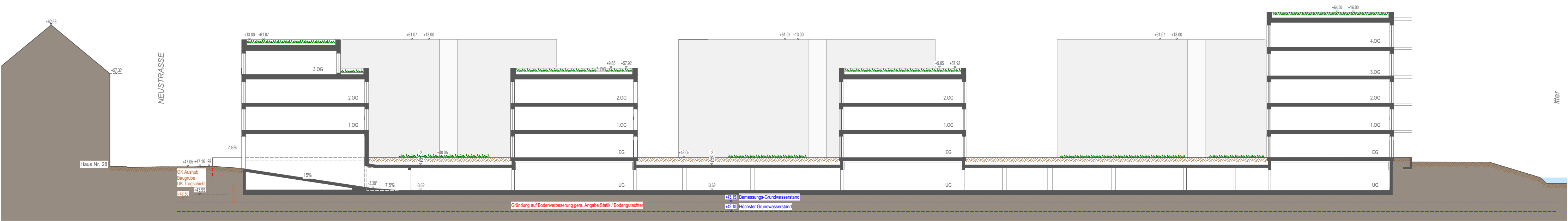
Schnitt A-A



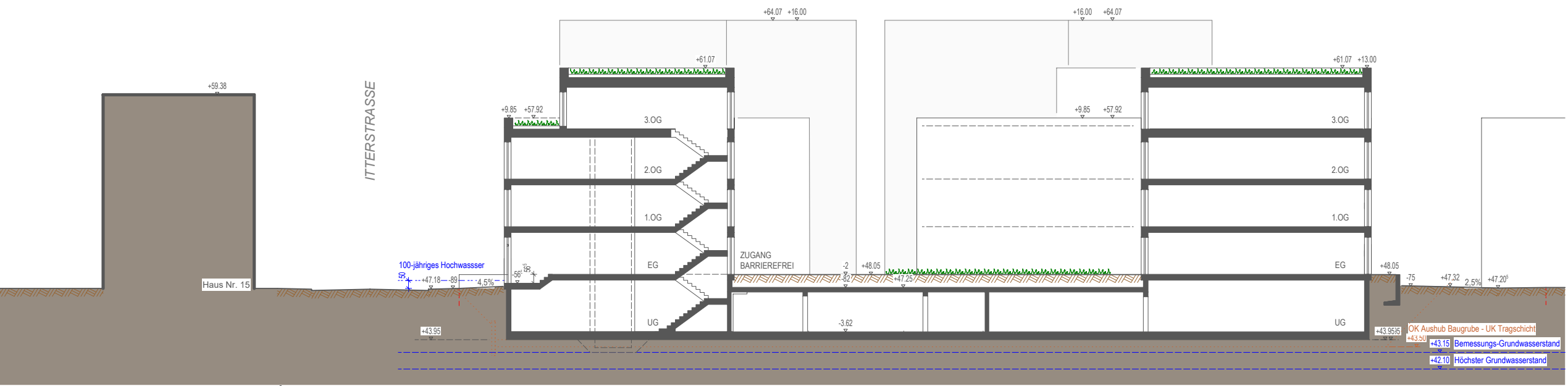
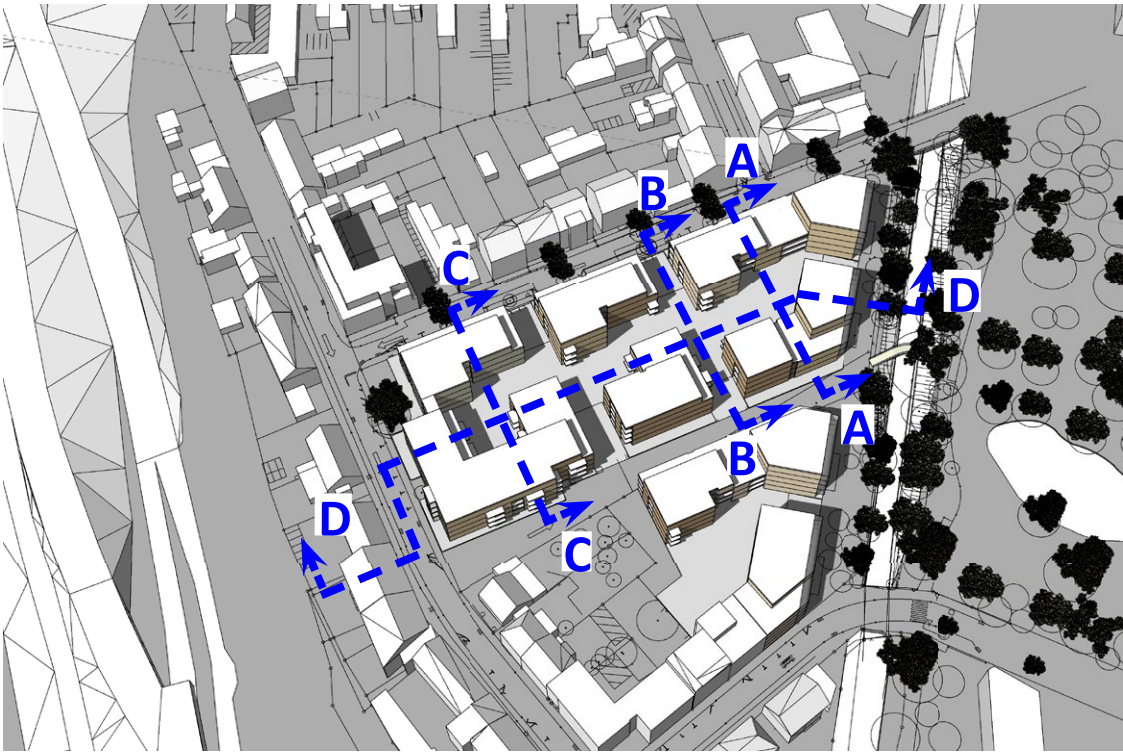
Schnitt B-B

Systemschnitte | Darstellung Geländeeniveaus und Höhenentwicklung

Darstellung ohne Maßstab



Schnitt D-D



Schnitt C-C

Systemschnitte | Darstellung Geländeeniveaus und Höhenentwicklung

Darstellung ohne Maßstab