

Der Bürgermeister

Hilden, den 19.04.2011

AZ.: IV/61.1_254_Bp

WP 09-14 SV 61/091

Beschlussvorlage

öffentlich

Städtebaulicher Wettbewerb "Albert-Schweitzer-Schule": Beschluss über die Rahmenbedingungen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	18.05.2011
Rat der Stadt Hilden	25.05.2011
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011
Rat der Stadt Hilden	20.07.2011
Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	18.05.2011	s. Niederschrift
Rat der Stadt Hilden	25.05.2011	zurückgezogen
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011	mehrheitlich beschlossen
Rat der Stadt Hilden	20.07.2011	an Fachausschuss zurück verwie- sen
Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011	
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss: Der Städtebauliche Realisierungswettbewerb Albert-Schweitzer-Schule wird gemäß der beiliegenden Bekanntmachung umgehend bekanntgemacht. Die Auslobung erfolgt gemäß dem beiliegenden Auslobungstext ‚Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für den Bereich der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule in Hilden‘ vom 17.06.2011.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss gibt die im Produkt 090101 ‚Stadtplanung‘ zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel zur Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs frei.

~~1. Der städtebauliche Wettbewerb für das Plangebiet ‚Albert-Schweitzer-Schule‘ wird auf Grundlage folgender Entwicklungsziele durchgeführt:~~

~~Im Plangebiet soll ein Wohngebiet für eine sozial gemischte Bewohnerschaft aus allen Generationen entstehen. Es soll folgende Eigenschaften aufweisen:~~

~~Art und Maß der baulichen Nutzung~~

- ~~— Maß der baulichen Nutzung: mindestens und höchstens Vollgeschosse~~
- ~~— Mischung der Wohnungsformen und Wohnungsgrößen in Form von~~
 - ~~1. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
 - ~~2. Reihenhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
 - ~~3. Doppelhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
 - ~~4. freistehenden Einfamilienhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
- ~~— Mindestens% Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Form von (RH/MFH)~~
- ~~— Durchgrünung des Wohnquartiers mit~~
 - ~~1. Erhalt einer Grünanlage in mindestens der vorhandenen Größe~~
 - ~~2. Erhalt möglichst vieler der vorhandenen erhaltenswerten Bäume~~
 - ~~3. Schaffung eines zusätzlichen Grünzugs im Bereich der erhaltenswerten Großbauten (etwa m²)~~
 - ~~4. Erweiterung der vorhandenen Grünanlage (um etwa m²)~~

~~Sonstige Rahmenbedingungen~~

- ~~— Barrierefreie und barrierearme Bauweise~~
- ~~— Klimafreundliches Bauen:~~

~~Die Gebäude müssen mindestens den Niedrigenergiestandard „Energieeffizienzhaus 55“ erfüllen, sowie weitere Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung sind anzustreben~~
- ~~— Beachtung der klimatischen Verhältnisse (Ergebnisse des Klimagutachtens) bei der Stellung der Baukörper~~
- ~~— Verkehrsberuhigte straßentechnische Erschließung~~
- ~~— Angebot für verschiedene Eigentums- und Besitzformen~~

~~2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Stadtentwicklungsausschuss eine Vorlage zur Entscheidung und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs zu erstellen.~~

~~3. Die im Produkt 090101 ‚Stadtplanung‘ auf dem Konto 529100 ‚Aufwendungen für Dienstleistungen‘ zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel werden in einer Höhe von 20.000,- € freigegeben, um zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs ein Stadtplanungsbüro mit der Betreuung des Wettbewerbs zu beauftragen.~~

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		ja		
Produktnummer / -bezeichnung		090101	Stadtplanung	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:		2011		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflichtaufgabe (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	x (hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
090101010010	Stadtentwicklungsplanung	529100	Dienstleistung	
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung:				
Hinweis: Wie im Haushaltsplan 2011 und in dieser SV vermerkt, wurden die Finanzmittel bereits zum Haushaltsjahr 2010 bereitgestellt und als Haushaltsrest in das Jahr 2011 übertragen. Sollte der Stadtentwicklungsausschuss diesen Betrag freigeben, sind damit alle für den Städtebaulichen Wettbewerb bereitgestellten Haushaltsmittel frei gegeben und der HV 06-Vermerk aufgehoben. Allerdings müssen im Jahre 2011 nicht verbrauchte Mittel im Haushalt 2012 dann - aus haushaltsrechtlichen Gründen - neu veranschlagt werden.				
Vermerk Kämmerer				
Gesehen Klausgrete				

Zusätzliche Erläuterungen

Der Sitzungsvorlage wurde je ein überarbeiteter Antrag der Fraktionen BA/Cdf und ein Antrag der FL hinzugefügt, die vorschlagen, den von Frau Stottrop in Zusammenarbeit mit der Verwaltung erstellten Entwurf der Rahmenbedingungen des Wettbewerbs zu ändern. Diese werden hiermit zur Beratung vorgelegt.

Der Auslobungstext wurde der Bitte der dUH vom 06.07.2011 entsprechend in Teil A, Punkt 3 reaktionell geändert (Streichung einer Wiederholung). Der Antrag der dUH, die Anzahl der geforderten Stellplätze im Gebiet Albert-Schweitzer-Schule von 1,0 auf 1,5 je Wohneinheit zu erhöhen, wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 06.07.2011 abgelehnt und daher nicht in den Auslobungstext übernommen.

Der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage 61/105 zum Thema Besetzung des Preisgerichtes ist ein Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen zur Änderung des Auslobungstextes (Teils A, Verfahren, Punkt 11, Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten) beigefügt. Sollte diesem Antrag stattgegeben werden, so ist der Text der Auslobung im weiteren Beratungsweg entsprechend zu modifizieren.

Für die Betreuung des Wettbewerbs wurden 20.000,-€ im StEA am 18.05.2011 für den Auftrag an das Stadtplanungsbüro Stottrop in Köln freigegeben. Nun ist für die Durchführung des Wettbewerbs eine Mittelfreigabe gemäß HV 06 in Höhe von insgesamt 62.000,- € erforderlich. Der HV 06-Vermerk muss für den gesamten Betrag freigegeben werden, wenn die Bekanntmachung des Städtebaulichen Wettbewerbs durchgeführt werden soll. Der Betrag setzt sich im Produkt 090101 „Stadtplanung“ folgendermaßen zusammen:

529100	12.000,- €	für Verfahrenskosten,
549610	32.000,- €	für das Preisgeld,
529100	18.000,-€	für das Leistungsversprechen an einen Preisträger, aus seinem Wettbewerbsbeitrag einen Bebauungsplan entwickeln zu dürfen.

Wie im Haushaltsplan 2011 vermerkt, wurden die Finanzmittel bereits zum Haushaltsjahr 2010 bereitgestellt und als Haushaltsrest in das Jahr 2011 übertragen. Sollte der Stadtentwicklungsausschuss diesen Betrag freigeben, sind damit alle für den Städtebaulichen Wettbewerb bereitgestellten Haushaltsmittel frei gegeben und der HV 06-Vermerk aufgehoben.

gez. Thiele

Stand: 24.06.2011

Zusätzliche Erläuterungen

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.05.2011 wurde über die Rahmenbedingungen der künftigen Wohnbebauung des Bereiches Albert-Schweitzer-Schule beraten und einige Eigenschaften festgelegt, die die künftige Bebauung auszeichnen sollen.

Es wurde beschlossen, dass ein ausformulierter Auslobungstext vorgelegt werden soll, der die Grundlage der Entscheidung über die Auslobung bilden soll. Dieser sowie der entsprechende Bekanntmachungstext wurde zwischenzeitlich vom Büro STOTTROP Stadtplanung, Köln, erstellt und verwaltungsintern abgestimmt. Beide Textentwürfe sind der Sitzungsvorlage beigefügt. Nach den formalen Kriterien für einen Wettbewerb nach den „Regeln für die Auslobung von Wettbewerben“ (RAW 2004), müssen die endgültigen Texte der Bekanntmachung sowie der Auslobung des Wettbewerbes noch von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen bestätigt werden. Die beigefügten Entwürfe hat Frau Stottrop bereits mit der Architektenkammer besprochen.

Merkmale der künftigen Bebauung des Bereiches Albert-Schweitzer-Schule:

Zusammengefasst wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 25.05.2011 folgendes diskutiert:

Das neue Wohngebiet soll einer sozial gemischten Bewohnerschaft aus allen Generationen dienen. Es soll sich städtebaulich in die Umgebung einfügen und gemischte Wohnformen und Wohnungsgrößen anbieten (Einfamilienhäuser unterschiedlicher Ausprägung, Mehrfamilienhäuser). Die geplante Neubebauung soll drei Vollgeschosse möglichst nicht überschreiten. Angesichts des hohen Bodenpreis-Niveaus in Hilden sollen Angebote für preiswerten Wohnungsbau in die Planung integriert werden. Diese sollen besonders Familien mit Kindern dienen, aber auch Alleinlebenden, die z.B. älter als 35 Jahre sind. Über einen möglichen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau sollte hingegen keine Aussage getroffen werden. Das neue Wohngebiet soll durchgrünt werden, hierbei sollen die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend erhalten werden.

Die Bauweise des neuen Wohngebietes soll heutigen und zukünftigen Ansprüchen in Bezug auf Barrierearmut/-freiheit sowie Energieeffizienz gerecht werden. Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll verkehrsberuhigt gestaltet werden; Aufenthaltsqualitäten für die zukünftigen Bewohner sollen Vorrang vor dem Kfz-Verkehr erhalten.

Die oben genannten Kriterien für die Neubebauung sind dem Auslobungstext zugrunde gelegt und bilden damit die Entwicklungsziele, die in der Wettbewerbsaufgabe zu realisieren sind und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für die Beurteilung der Teilnehmerbeiträge.

Wettbewerbsjury:

Die formalen Kriterien für einen Wettbewerb nach den „Regeln für die Auslobung von Wettbewerben“ (RAW 2004) sehen außerdem vor, dass die Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Preisgerichts in der Auslobung des Wettbewerbs namentlich benannt werden. Wenn der Stadtentwicklungsausschuss den vorgelegten Entwürfen zustimmt oder sie nur geringfügig modifiziert, wird die Verwaltung bis zur Beratung im Rat am 20.07.2011 einen mit der Architektenkammer und den möglichen Jurymitgliedern abgestimmten Vorschlag für die Besetzung des Preisgerichts vorlegen. Gemäß RAW 2004 soll die Zahl der Mitglieder des Preisgerichtes unter Berücksichtigung der Aufgabe möglichst klein sein. Es ist mindestens zur Hälfte mit Personen zu besetzen, die für die Tätigkeit hervorragend qualifiziert sind und die fachlichen Voraussetzungen erfüllen, die zur Teilnahme am Wettbewerb berechtigen.

Die Architektenkammer, das beauftragte verfahrensbetreuende Stadtplanungsbüro sowie die Verwaltung halten es für ausreichend und sinnvoll, fünf Preisrichter sowie zwei Stellvertreter zu benennen. Neben den stimmberechtigten Preisrichtern können nicht stimmberechtigte sachkundige Berater benannt werden, die auch Mitglieder der fachlich zuständigen politischen Gremien (z.B. Stadtentwicklungsausschuss sein können. Die Zahl dieser Berater muss kleiner als die Anzahl der Preisrichter, also maximal vier Personen, sein.

Frau Hoff als künftige Baudezernentin wird dabei seitens der Verwaltung als gesetzt betrachtet. Aus Sicht der Verwaltung sollen außer Frau Hoff die Preisrichter und die stellvertretenden Preisrichter weder Mitglieder noch ehemalige Mitglieder des Rates oder der Verwaltung sein. Es sollen Persönlichkeiten gewählt werden, die die Eignung besitzen, sowohl die städtebauliche als auch die architektonische Qualität sowie die Darstellung der Wirtschaftlichkeit der Entwürfe zu beurteilen. Erst wenn der Auslobungstext als verbindliche Grundlage für den Wettbewerb feststeht, ist die Festlegung eines verbindlichen Zeitplans möglich. Dann können unter Berücksichtigung der Termine entsprechende Persönlichkeiten gesucht und gefunden werden.

gez. Thiele

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.03.2011 wurde über die Größe des Plangebietes im Bereich Albert-Schweitzer-Schule beraten und im Rat am 06.04.2011 das Plangebiet beschlossen.

Heute sollen die Rahmenbedingungen für die künftige Bebauung beraten werden.

Um ein realisierbares Wettbewerbsergebnis zu erhalten, ist es – wie auch in der Informationsveranstaltung am 21.01.2010 ausführlich erläutert – erforderlich, über die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele hinaus feste Werte vorzugeben, die durch die Planung erfüllt werden sollen. Dies bezieht sich insbesondere auf:

- die Art der Bebauung (gewünschte Wohnformen)
- die bauliche Dichte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl)
- Höhenbeschränkung / Geschossigkeit
- Umweltkriterien
- soziale Kriterien

Die sozialen Kriterien beinhalten auch die Frage, ob der Wohnungsbau öffentlich gefördert werden soll. Hierzu werden unter den „Grundlagen zur Entscheidungsfindung“ einige Daten zusammengefasst dargestellt (siehe unten).

Als Grundlage für die Entscheidungen über die Rahmenbedingungen des Städtebaulichen Wettbewerbes zur Zukunft des Bereiches Albert-Schweitzer-Schule wurde eine Tabelle mit Bebauungsbeispielen erarbeitet, diese wird erläutert und dargestellt (siehe unten, „Entscheidung über Art und Maß der Bebauung“).

Einige weitere Informationen aus dem bisherigen Verfahren, die Grundlagen für die Entscheidungsfindung bieten, werden im Folgenden noch einmal kurz dargestellt. Diese beziehen sich auf

- öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Baumbestand im Plangebiet,
- Erkenntnisse aus dem Klimagutachten.
- Nutzer der Bestandsgebäude

Einbeziehung der Zielvorstellungen der Bürgerinnen und Bürger:

Aus den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger während der Bürgerdiskussionsveranstaltung am 18.11.2010, über die in der letzten Sitzungsvorlage (09.03.2011 im Stadtentwicklungsausschuss / 06.04.2011 im Rat) bereits berichtet wurde, ergeben sich keine klaren Vorstellungen über das Maß und die Art der Bebauung. Dennoch gibt es Wünsche und Ideen, die häufig geäußert wurden. Ganz wesentlich gehören dazu:

- ein respektvoller Umgang mit den vorhandenen Grünstrukturen. Dies schließt den Erhalt des Spielplatzes und der Bäume auf dem Gelände und ggf. die Umgestaltung des Bachlaufes mit ein.
- Von den meisten Meinungsäußerungen zu Art und Maß der Bebauung wurde eine Mischung der Bautypen und Wohnformen gefordert.
- Viele sprachen sich dafür aus, Sonderwohnformen für Gemeinsames Wohnen von Senioren bzw. für „Generationenwohnen“ zu integrieren.
- Ein weiterer Wunsch war es, öffentliche Nutzungen am Standort zu erhalten (z.B. für Vereine und VHS).

Grundlagen für die Entscheidungsfindung

Soziale Kriterien:

Bei der Planung neuer Wohngebiete sollten die zukünftigen Bedürfnisse der gesamten Stadtgesellschaft beachtet werden. Dies spricht für die Integration von Familienhausbebauung, preisgünstigem und gehobenem Geschosswohnungsbau und ggf. Flächen von Gemeinschaftseinrichtungen

in den Wohngebieten. Neben der Mischung privaten und öffentlich geförderten Wohnungsbaues und verschiedener Eigentumsformen spielen auch die demografischen Aspekte eine Rolle. Diese sprechen für die Integration von „Wohnprojekten“ mit sozialem Anspruch und barrierefreie Bauweisen zur Unterstützung der Nutzbarkeit der Neubauten für eine alternde Gesellschaft.

Öffentlich geförderte Wohnungen in Hilden

Im Jahr 2010 gab es laut Auskunft des Amtes für Gebäudewirtschaft in Hilden **411 Anträge** auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (ohne Anträge auf Zinsreduktion) und in ganz Hilden nur noch **1640 geförderte Wohnungen**.

Dies entspricht **6,3% des Gesamtbestandes** von 27661 Wohnungen.

Zum Vergleich:

Erkrath hat eine Quote von ca. 19,4%,

Haan 7,2%,

Langenfeld ca. 6,9%,

Monheim ca. 12%,

Mettmann ca. 10%,

Ratingen ca. 10% öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Quote im Land Nordrhein-Westfalen beträgt ca. 8,0%

Der Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand wird jedes Jahr durch Wegfall der Sozialbindung geringer.

Ein Ausgleich der entfallenden Wohnungen durch Neubau geförderter Wohnungen findet derzeit nicht statt. Die letzte größere Neubaumaßnahme (in diesem Falle durch die WGH) erfolgte im Jahr 2002/2003 in Form der Wohnbebauung „Am Bürenbach“, hier entstanden insgesamt 44 Wohneinheiten. Die WGH baut zurzeit an der Grünstraße 61 ein Gebäude mit 8 öffentlich geförderten Wohnungen. (Ein weiteres Bauvorhaben mit voraussichtlich 28 öffentlich geförderten Wohneinheiten ist zurzeit in der Planung eines privaten Investors.)

Ökologische Kriterien:

Im Zusammenhang mit dem Klimaschutz gibt es viele beachtenswerte Kriterien. Hierzu gehören:

- stadtklimatische Aspekte wie Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftschneisen im Stadtgebiet: Diese können durch entsprechende Stellung der Baukörper geschützt werden. Dieser Aspekt bedeutet aber auch, dass die Baudichte ggf. niedriger liegen muss, als für eine hohe wirtschaftliche Ausnutzung wünschenswert.
- die Ausnutzung vorhandener Siedlungsflächen anstelle der Erschließung neuer Bauflächen: Dieser Aspekt spricht für eine hohe Dichte der Bebauung.
- Baumschutz und die Schaffung neuer Grünflächen.
- Bauökologie: Materialverwendung, Dämmung, Berücksichtigung der solaren Ausnutzung bei der Stellung der Baukörper, Auswahl der Heizanlagen.

Klimagutachten 2009

Im Klimagutachten wurde für das Areal der Albert-Schweitzer-Schule festgestellt:

Sportplatz und Grünanlage Am Lindengarten haben eine mittlere stadtklimatische Bedeutung. D.h., dass es sich hier um Kaltluftentstehungsgebiete handelt, und bei einer Nutzungsintensivierung der Luftaustausch mit der Umgebung erhalten bleiben sollte. Dies ist beispielsweise durch eine entsprechende Stellung der Baukörper möglich.

Die bebauten Flächen im Plangebiet südlich der Straße Am Lindengarten sind zum großen Teil als stadtklimatisch günstige Siedlungsräume zu betrachten. Die Höfe und bebauten Flächen der Albert-Schweitzer-Schule und der Turnhalle sind in bioklimatischer Hinsicht als gering oder mäßig belastet anzusehen. D. h., hier sollte die Nutzung nach Möglichkeit nicht intensiviert werden. Hier ist zu beachten, dass bei einer Wohnbebauung des Gebietes große Bereiche auch entsiegelt und als Gartenflächen genutzt werden würden.

Baumbestand „Am Lindengarten“

umfangreicher Baumbestand

Viele der vorhandenen Bäume sind laut Einschätzung des Tiefbau- und Grünflächenamtes schützenswert, d.h., sie sind aufgrund ihrer Größe, Wuchses und Standortes prägend für das Gebiet.

Schützenswerte Bäume

Diese stehen alle nördlich der Straße Am Lindengarten, entlang der Straßen Am Lindengarten und Kunibertstraße und im Innenbereich des Areals verteilt. Sie sollen nach Möglichkeit bei einer anstehenden Neubebauung im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichnet werden.

Erhaltenswert sind etliche weitere Bäume

Diese Bäume sind vital, haben eine gewisse Größe erlangt und könnten ebenfalls das Gebiet auch weiterhin prägen. Auch bei diesen Bäumen ist zu prüfen, ob sie bei einer Neubebauung erhalten werden können.

Südlicher Teilbereich

Dieser Bereich wird als öffentliche Grünanlage und Spielplatz genutzt und ist von etlichen erhaltenswerten Bäumen und vielen weiteren Bäumen und Sträuchern bestanden. Dieser Bereich wird heute nur fußläufig erschlossen.

Öffentliche Nutzungen im Plangebiet

Folgende Nutzergruppen haben mittelfristig eine neue Unterbringung:

- die TuS 96 und der Boxring werden zukünftig in der neuen Dreifachsporthalle an der Grünstraße trainieren.
- der Tanzsportclub wird über das Sportbüro der Stadt Hilden anderweitig untergebracht.
- der marokkanische Freundeskreis zieht voraussichtlich Ende des Jahres 2011 in den Neubau an der Tellerringstraße.

Für folgende Nutzergruppen ist derzeit seitens der zuständigen Fachämter noch keine anderweitige Unterbringung vorgesehen:

- italienischer und türkischer Verein,
- VHS (derzeit Nutzung von 7 Klassenräumen tagsüber),

Entscheidung über Bautypen (Art) und Dichte (Maß) der Bebauung

Neben der Entscheidung über die Nutzungen (Wohnen, öffentliche Räume, Grünanlage, Sonderwohnformen) muss für die Städtebaulichen Rahmenbedingungen über die Bautypen und die Bebauungsdichte der nach Abzug der Grünfläche oder anderweitig gewidmeten Flächen verbleibenden Wohnbaufläche entschieden werden.

Als Grundlage für diese Entscheidung werden im Folgenden drei Beispiele für eine mögliche Bebauung einander gegenübergestellt. Alle Beispiele beinhalten eine jeweils einheitliche Bebauung mit entweder ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern. Bei allen Beispielen wird die Grünanlage in vorhandener Größe beibehalten (was bedeuten würde, dass der Schutz der außerhalb der Grünanlage liegenden, für das Gebiet identitätsstiftenden Großbäume durch entsprechende Festsetzungen in dem aufzustellenden Bebauungsplan geschützt werden muss – mit den damit einhergehenden möglichen Komplikationen der Umsetzung).

Zur Veranschaulichung für eine mögliche Realisation mit gemischter Bebauung dient als Vergleich der schon bekannte Städtische Entwurf aus 2010, bei dem die Grünanlage allerdings erheblich vergrößert worden ist. Der Entwurf ist im Anhang beigefügt.

Anschließend wird eine Tabelle mit fünf möglichen Varianten mit einer Mischung der Bebauungsformen, jedoch in unterschiedlichen Anteilen, als Grundlage für eine Entscheidung über die Rah-

menbedingungen des Städtebaulichen Wettbewerbs dargestellt. Die Eigenschaften dieser Varianten werden unten erläutert. Im Beschlussvorschlag sind deshalb noch die zu beschließenden städtebaulichen Rahmenwerte (in der Tabelle **fett** gedruckte Prozentangaben) zu ergänzen.

Die Entscheidung über den prozentualen Anteil von sozialem Wohnungsbau wird separat dargestellt, da sie nur bedingt abhängig von der Art des Wohnungsbaus ist. So ist es neben konventionellem Geschosswohnungsbau möglich, öffentlich geförderte Reihenhäuser zu errichten. Zwei Beispiele dieses Bautyps:



(Bsp.: Reihenhäuser im öff. geförderten Wohnungsbau, „Glashausnachbarschaft“, Darmstadt)



(Bsp.: Reihenhäuser im öff. geförderten Wohnungsbau, Wien 22, Heustadelgasse)

Das Plangebiet in Zahlen

Das Plangebiet wird im Folgenden in Zahlen dargestellt. Hierbei wird der Bestand dargestellt und einige Zahlen zur Veranschaulichung mit einer denkbaren neuen Wohnbaunutzung mit dem Städtischen Entwurf verglichen (Entwurf 02/2010, Plan im Anhang). Die Zahlen sind zur besseren Lesbarkeit in der Regel gerundet.

Die Gesamtfläche des festgelegten Plangebiets beträgt	32.564m ² .
Hiervon entfallen auf	
Schul- und Sportfläche	21.492m ²
Grünanlage/ Spielplatz	3.557m ²
Erschließung (Straße/ Weg Am Lindengarten)	1.194m ²
Stellplatzflächen an der Kunibertstraße	542m ²
Private Wohngrundstücke	5.778m ²

Als umnutzbare Wohnbaufläche stehen zur Verfügung ca. 26.250m², (Schul- und Sportfläche, Straße Am Lindengarten, vorhandene Grünanlage).

Durch die neue Nutzung des Gebietes werden neue Flächen versiegelt, andererseits fallen aber auch derzeit versiegelte Flächen weg. In der folgenden Bilanz wird dies beispielhaft aufgezeigt, wobei noch nicht alle Flächen berücksichtigt werden konnten (siehe Anmerkungen).

Analyse der Beispiele für eine jeweils einheitliche Bebauung

Verfügbare Fläche in m ² (Anzahl in Klammern)	Bestand	Beispiel 1 Bebauung mit freistehenden EFH	Beispiel 2 Bebauung mit RH (5 Gebäude / Zeile)	Beispiel 3 Bebauung mit MFH, dreigeschossig	Beispiel 4 Städtischer Entwurf / 02/2010 DH, RH, MFH
<i>Veränderung der Grünanlage</i>		<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>	<i>um insg. 2940 m² vergrößert (1190m² Grünzug / Großbäume + 1750 m² Grünfl.)</i>
Wohnbaufläche inkl. Erschließung	---	22690	22690	22690	20363
Grundstücksfläche für EFH gesamt	---	19770	19770	---	10269 (36 WE)
Grundstücksfläche für MFH gesamt	---	---	---	19770	7174 (52 WE)
Grundstück pro WE im EFH		400	244		285
Grundstück pro WE im MFH				124	138
Durchschnittliche Grundstücksfläche pro WE		403	244	124	198
Anzahl der WE		49	81	160	88
GRZ / GFZ		0,4 / 0,3	0,46 / 0,59	0,36 / 0,73	0,39 / 0,62
Grünanlage	3.560	3.560	3.560	3.560	6.500
Erschließung	1.194	2.920	2.920	2.920	2.920
<i>davon</i>					
<i>Straße/ Weg Am Lindengarten</i>	1.194	1.194	1.194	1.194	1.194
<i>Planstraße</i>	---	1.727	1.727	1.727	1.727

Abkürzungen:

WE = Wohneinheit
 EFH = Einfamilienhaus
 RH = Reihenhaus
 MFH = Mehrfamilienhaus
 GRZ = Grundflächenzahl
 GFZ = Geschossflächenzahl

Varianten mit einer Durchmischung der Bebauungsformen

Aus Sicht der Verwaltung kommt eine Bebauung mit nur einem Haustyp nicht in Frage, sondern es sollte – wie in Hilden üblich – eine Durchmischung angestrebt werden.

Die Varianten unterscheiden sich in

- Anteil der Grünflächen,
- Anteil der Wohnbauflächen und
- Bebauungsdichte (Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ).

Es wird in allen Varianten – wie in der Analyse der Beispiele – davon ausgegangen, dass freiste-

hende Einfamilienhäuser eingeschossig, Einfamilienhäuser als Doppelhäuser oder Reihenhäuser zweigeschossig und Mehrfamilienhäuser dreigeschossig errichtet werden. Wenn von dieser Maßgabe abgegangen wird, müssen entsprechend die Flächen für Stellplatzanlagen / Garagen und die übrigen Werte baulicher Dichte angepasst werden. Für die Ermittlung der Wohneinheiten in der Tabelle wurden ebenfalls die gleichen Ausgangswerte wie bei den Beispielen 1 bis 3 vorausgesetzt.

Die öffentliche West-Ost-Erschließung „Planstraße“ wurde in allen Varianten aus dem Städtischen Entwurf übernommen. Die Quadratmeterzahl ist daher nur als Bestandteil der Berechnung zu sehen und kann sich in den Städtebaulichen Entwürfen, die im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbs einzureichen sind, erheblich ändern und somit auch die in diesen Entwürfen tatsächlich zur Verfügung stehende Wohnbaufläche. Zur Erschließungsfläche gehört auch die schon vorhandene Erschließung Am Lindengarten, deren Fläche sich gegebenenfalls ebenfalls ändern könnte, wenn sie in erhöhtem Maße der Erschließung von Wohngrundstücken dienen soll.

Die Varianten 1 bis 4 sind relativ dicht bebaut, die Grünanlage wurde in den Var. 1 bis 4 vergrößert und in Variante 5 in vorhandener Größe beibehalten. Der hier genannte „Grünzug“ ist eine Verbindung der Grünanlage zur Kunibertstraße, innerhalb derer vier besonders große, erhaltenswerte Großbäume stehen. Diese könnten so in städtischer Hand und Pflege bleiben und dadurch dem Baugebiet eine „grüne“ Identität erhalten. Wenn in die städtebaulichen Rahmenbedingungen die Entwicklung von Sonderwohnformen oder die Erhaltung bzw. Schaffung öffentlicher Räume (z.B. für Vereine und VHS) integriert werden soll, verändern sich natürlich die zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenwerte.

Die benannte relativ hohe Dichte der Bebauung beinhaltet, dass insbesondere in der Variante 3 die laut §17 Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Grundfläche von 0,4 überschritten wird. Dies ist laut §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,8 möglich, jedoch hat dies natürlich einen Einfluss z.B. auf die Klimaaspekte. Sollte diesen Aspekten Vorrang eingeräumt werden, muss diese Dichte vermutlich reduziert werden.

Die Varianten sind geordnet nach der Größe der Wohnbaufläche und Grünfläche. Bei einer Mischung von Reihenhäusern und Doppelhäusern wurde ein Verhältnis von 25% RH zu 75% DH zugrunde gelegt.

Der Antrag der FDP-Fraktion vom 16.06.2010 entspricht in etwa Variante 5. In dieser wurde davon ausgegangen, dass südlich der Planstraße freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden, wie im Antrag vorgeschlagen. Im Antrag sind 6-9 freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken von 350m² projektiert. Da aus Gründen der Vergleichbarkeit hier die Planstraße aus dem Städtebaulichen Entwurf für alle Varianten übernommen wurde, stehen 8057m² für freistehende Einfamilienhäuser zur Verfügung, dies ergibt bei 400m² großen Grundstücken 20 WE (bei 350m² pro Grundstück wären es entsprechend 23 WE). Der Antrag ist als Anlage beigefügt.

Die von der dUH vorgeschlagene Dichte GRZ = 0,3 entspricht dem dargestellten Beispiel 1, die geringste Dichte der vorgeschlagenen Varianten wird im Variante 1 erreicht.

(Alle Flächen in m ²)	Variante 1 Entspricht etwa Städt. Entwurf (02/2010)	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Wohnbaufl. inkl. Erschließung, ohne Grünanlagen)	19750	21030	21550	21550	22690
Wohnbaufl. ohne Erschließung	16830	18110	18630	18630	19770
GRZ / GFZ	0,36 / 0,56	0,41 / 0,67	0,48 / 0,67	0,39 / 0,55	0,38 / 0,47
<u>Diese Bebauungsdichte ergibt bei Bautypen</u>	<i>DH / RH 40%, WE in MFH 60%</i>	<i>RH 30 %, WE in MFH 70 %</i>	<i>RH 70%, WE in MFH 30 %</i>	<i>DH/ RH 70%, WE in MFH 30 %</i>	<i>freistehende EFH 25%, DH/RH 28 %, WE in MFH 46 %</i>
<u>Größe der öffentl. Grünanlage</u>	6.500	5.200	4700	4700	3.560
<i>zusätzliche Grünfläche</i>	2.940	1.660	1.140	1.140	---
<i>Anzahl der WE in EFH</i>	34 WE	34 WE	68 WE	53 WE	43 WE
<i>Anzahl der WE in MFH</i>	51 WE	82 WE	28 WE	22 WE	37 WE
Anzahl WE gesamt	85	116	99	75	80
Erschließung	2.920	2.920	2.920	2.920	2.920
Weitere Angaben zur Dichte der Bebauung					
Verbrauch Wohnbaufläche in m²/WE					
Alle WE	198	155	190	245	244
<i>MFH</i>	130	130	130	130	130
<i>RH/DH (gemischt)</i>	300	---	---	300	300
<i>RH</i>	---	220	220	---	---
<i>freist. EFH</i>	---	---	---	---	400
<i>Veränderung der Grünanlage</i>	<i>um Grünzug (Großbäume) und weitere 1750 m² vergrößert</i>	<i>um Grünzug (Großbäume) und weitere 520 m² vergrößert</i>	<i>um Grünzug (Großbäume) vergrößert</i>	<i>um Grünzug (Großbäume) vergrößert</i>	<i>unverändert</i>

In der Anlage wird die Flächenverteilung an Hand von Kreisdiagrammen verdeutlicht. Die fett unterlegten Zahlen sind je nach Variante in den Beschlussvorschlag einzusetzen.

Zur Entscheidung über den Anteil geförderten Wohnungsbaus

stehen aus Sicht der Verwaltung folgende Varianten zur Wahl:

Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	Keine öffentliche Förderung	15 %	25 %	30 %	40 %
--------------------------------------------------	-----------------------------	------	------	------	------

Vorbereitung des Städtebaulichen Wettbewerbs

Die im Haushalt 2011 für die Durchführung des Städtebaulichen Wettbewerbs zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel in Höhe von 32.000,- € wurden mit einem HV 6-Vermerk versehen, so dass die Haushaltsmittel erst nach Freigabe durch den Fachausschuss verwendet werden dürfen. Der zuständige Fachausschuss ist der Stadtentwicklungsausschuss.

Zur Vorbereitung des Städtebaulichen Wettbewerbs ist ein Stadtplanungsbüro zu beauftragen, das den Wettbewerb betreuen soll und muss. Deshalb sind die hierfür notwendigen Haushaltsmittel – somit zunächst nur ein Teilbetrag in Höhe von 20.000,- € – nunmehr freizugeben. Auf Grund der Abfrage aus dem Jahr 2009 beabsichtigt die Verwaltung das gleiche Stadtplanungsbüro zu beauftragen, das auch das Bürgerkolloquium moderiert und protokolliert hat.

Für den Stadtentwicklungsausschuss wird von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro – sobald es beauftragt wurde – eine Sitzungsvorlage vorbereitet, auf deren Grundlage der Ausschuss über Form und formelle Inhalte des Wettbewerbs beraten und entscheiden kann.

gez. Thiele