

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 10.08.2021
AZ.: IV/61.1-BP59A (A)-Bopp

WP 20-25 SV 61/046

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 59A für den Bereich Furtwänglerstraße/ Hoxbach: Aufstellungsbeschluss

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

Öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

01.09.2021

Entscheidung

Anlage 1 - Lage im Stadtgebiet

Anlage 2 - Plangebietsgrenze

Anlage 3 - Pläne zum im Investorenauswahlverfahren ausgewählten Vorhaben

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59A gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert wurde, für den Bereich „Furtwänglerstraße/ Hoxbach“.

Das Plangebiet liegt im Hildener Norden und wird begrenzt durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 173, die Furtwänglerstraße, die südliche Böschungskante des Hoxbaches und die westliche Nutzungsgrenze der Kindertagesstätte „Nordlichter“ in Flurstück Nr. 171. Es umfasst den Erschließungsbereich der öffentlichen Einrichtungen nordöstlich des Plangebietes und einen Teil von Flurstück Nr. 174. Alle Flurstücke befinden sich in Flur 26 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 59A ist es, Baurecht für Wohnnutzung zu schaffen, die das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule umsetzt.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Baurecht im Bereich des ehemaligen Schulstandortes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwänglerstraße soll neu geregelt werden, um an dieser Stelle die Entwicklung einer wohnbaulich genutzten Fläche zu ermöglichen. Hiermit wird das Gebiet nach Aufgabe des Schulstandortes als Hauptschule einer Wohnnutzung zugeführt.

Bisheriges Planungsrecht und Anlass der Planung

Für den Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan (Rechtskraft 1993) ein Gebiet für Gemeinbedarf für „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 59 (Rechtskraft: 17.02.1966) setzt entsprechend „Gemeinbedarf mit Standort einer Schule und Turnhalle“ als zulässige Nutzung fest. Die frühere Hauptschule Theodor-Heuss-Schule ist jedoch schon vor einigen Jahren geschlossen worden, und einer der Schulgebäude-Riegel ist zu einer Großkindertagesstätte umgebaut worden. Die bestehenden Schulgebäude werden derzeit von der Volkshochschule Hilden-Haan genutzt und das frühere Hausmeister-Wohnhaus dient heute der Unterbringung von Asylbewerbern.

Nach der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens unter Berücksichtigung städtebaulicher sowie klimaökologischer Aspekte und dem Beschluss zur Vergabe der Grundstücke soll der Bereich auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes der Planungsbüros SOP (Städtebau und Architektur) und Kraftraum (Freiraumplanung) wohnbaulich entwickelt werden. Zum Ablauf und Bewertung des Investorenauswahlverfahrens wird auf die Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/013 „Investorenauswahlverfahren Theodor-Heuss-Schule: Gesamtbewertung der Angebote des Investorenauswahlverfahrens“ verwiesen, die abschließend im Rat am 10.03.2021 beraten wurde.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Entwurfes sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59A „Furtwänglerstraße/ Hoxbach“ und mit der möglichst parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Aufstellung dieses Änderungsverfahrens wird in gleicher Sitzung zur Beratung gestellt (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/047).

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist neben dem eigentlichen Wohngebiet die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisation eines Regenwasserrückhalte- und -behandlungsbeckens nördlich des Hoxbaches mit Anbindung an die Furtwänglerstraße. Dieses dient der Regenwasserbeseitigung der bereits bestehenden Wohnbauflächen rund um die Furtwänglerstraße und der Gustav-Mahler-Straße. Die Beseitigung des Regenwassers für die Neubebauung wird im Zuge des Verfahrens geklärt werden.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt werden.

Durch die Durchführung eines „Regelverfahrens“ ist ein Umweltbericht einschließlich eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Der Umweltbericht ist abtrennbarer Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Er wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Dieser Bebauungsplan wird nicht vorhabenbezogen aufgestellt, weil durch den Einbezug der nördlichen Erschließung sowie des Regenrückhalte- und -behandlungsbeckens das Verfahrensgebiet in Relation zum Vorhabenbezug zu groß ist.

Die Auswahl der Verfahrensart entspricht der jüngsten oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung und dient zur Rechtsicherheit des Verfahrens.

Die Inhalte der Planung des Vorhabens sowie die im Investorenauswahlverfahren gemachten Zusagen des Investors werden dennoch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB - analog zu einem Durchführungsvertrag zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - abgesichert.

Kosten

Die Planungs- und Durchführungskosten für die geplante Wohnbebauung und die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Investor verbindlich geregelt. Die Planungs- und Umsetzungskosten zum erforderlichen Regenrückhalte- und -behandlungsbecken für die Einleitung der Niederschläge der nördlich vorhandenen Bebauung in den Hoxbach sind von der Stadt Hilden zu tragen.

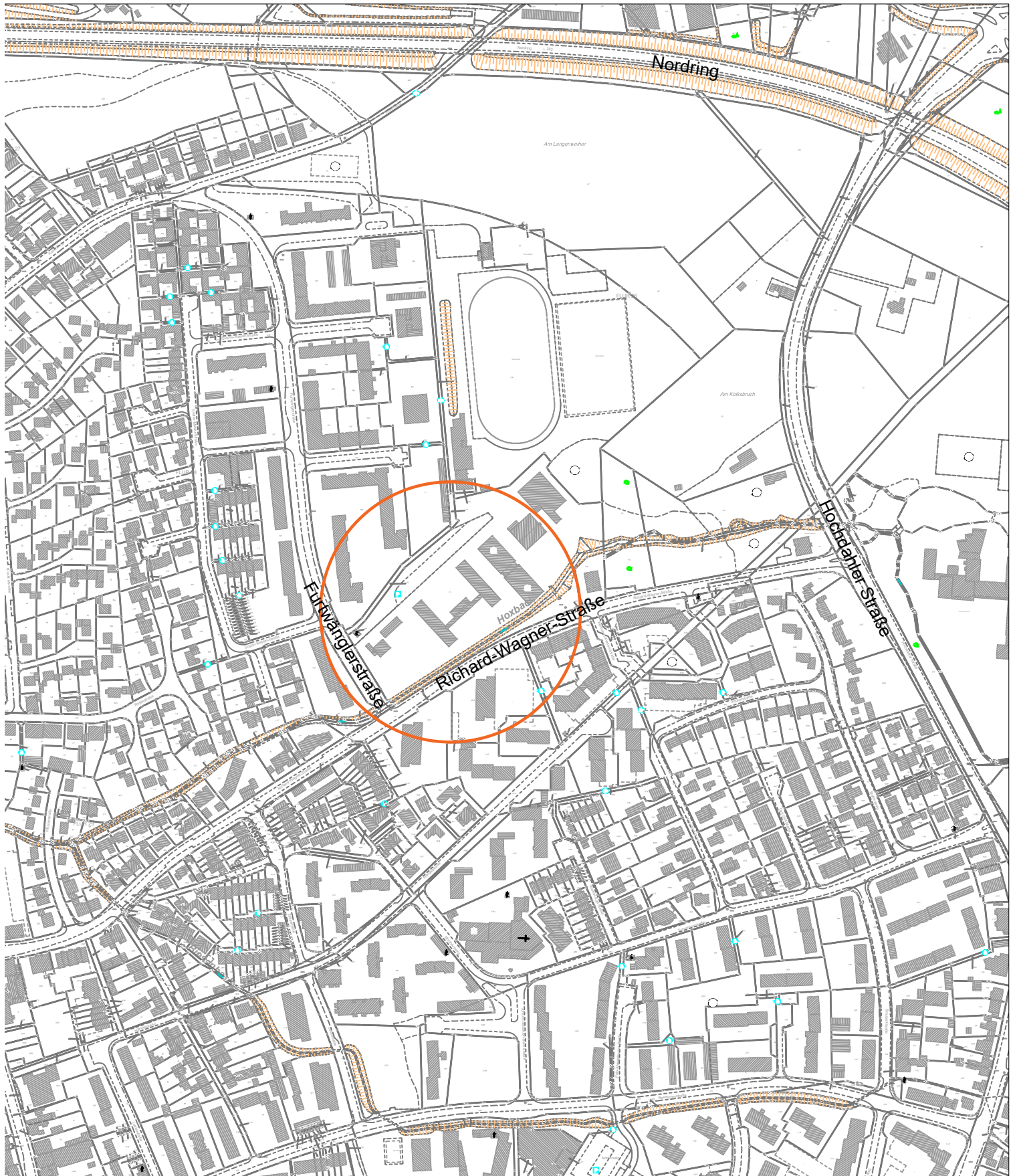
gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan-Verfahrens selbst hat keine klimarelevanten Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Klima werden im Verfahren untersucht, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher klimatischer Beeinträchtigungen durch die neue Nutzung getroffen und im Regelwerk des Bebauungsplans festgesetzt werden können.



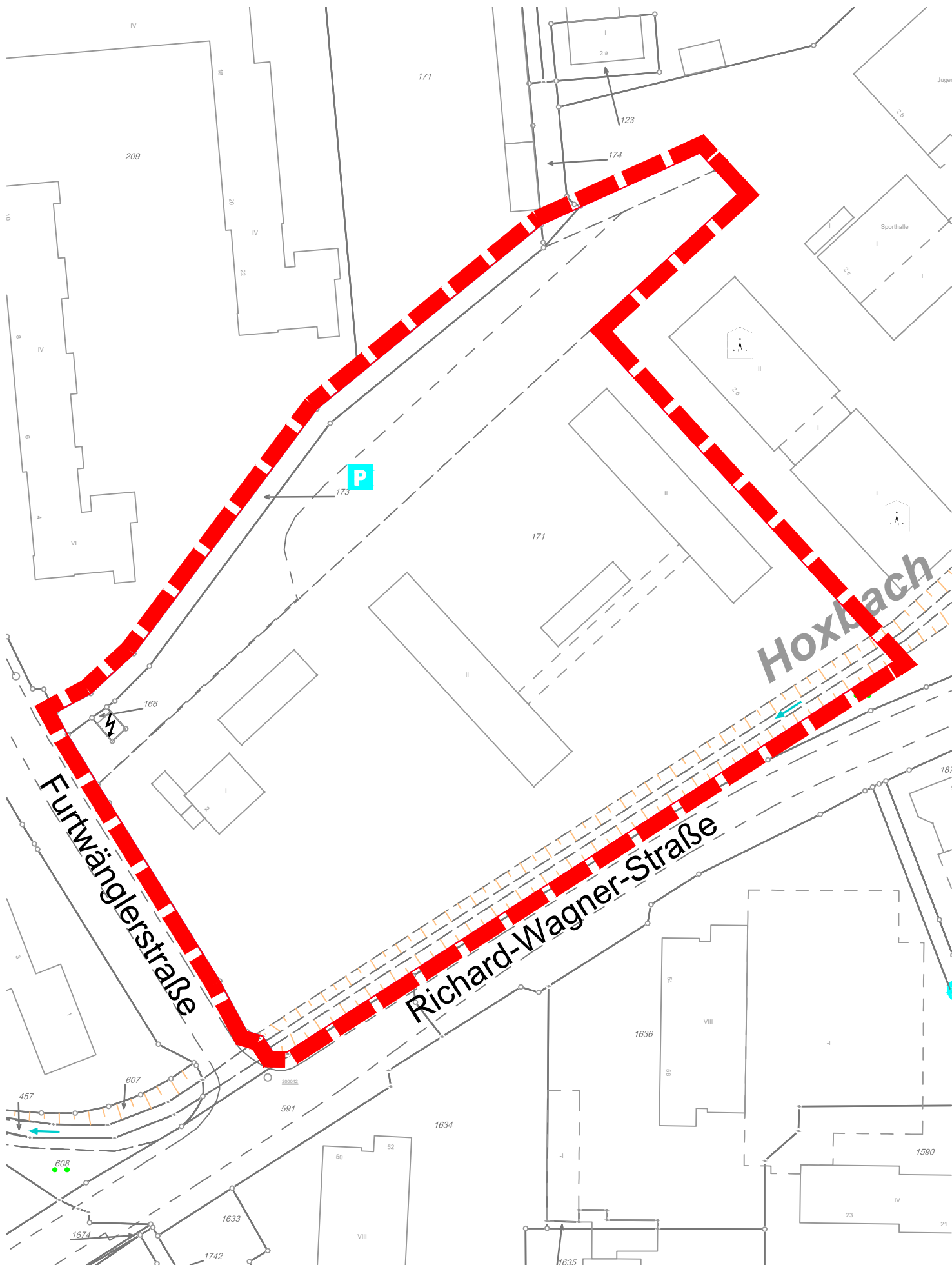
Bebauungsplan Nr. 59A Furtwänglerstraße/ Hoxbach

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

©

Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



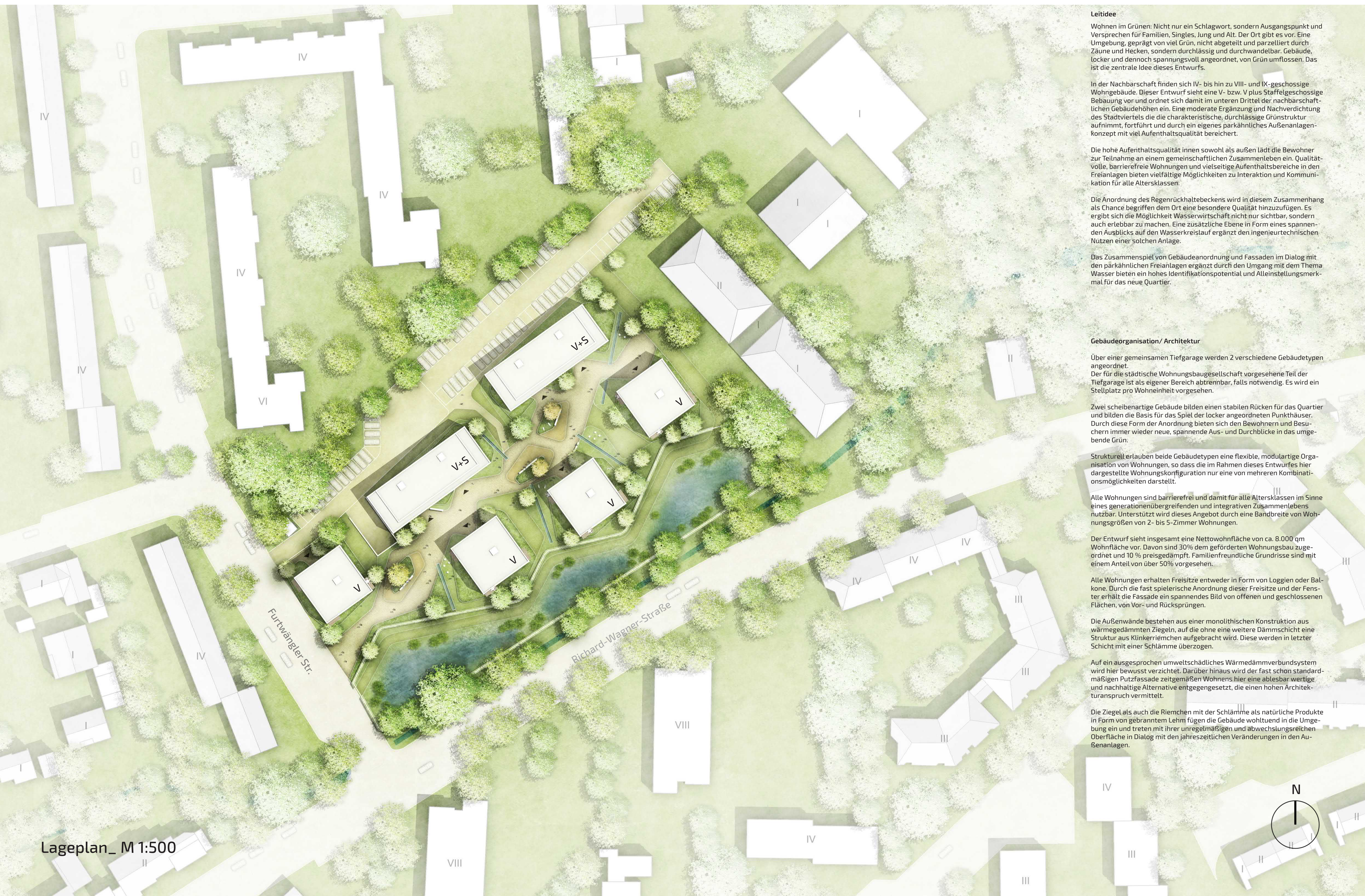


Bebauungsplan Nr. 59A der Stadt Hilden
Plangebietsgrenze





Beispielhafte Ansicht_Städtebau_Freianlagen



Leitidee

Wohnen im Grünen: Nicht nur ein Schlagwort, sondern Ausgangspunkt und Versprechen für Familien, Singles, Jung und Alt. Der Ort gibt es vor. Eine Umgebung, geprägt von viel Grün, nicht abgeteilt und parzelliert durch Zäune und Hecken, sondern durchlässig und durchwandelbar. Gebäude, locker und dennoch spannungsvoll angeordnet, von Grün umflossen. Das ist die zentrale Idee dieses Entwurfs.

In der Nachbarschaft finden sich IV- bis hin zu VIII- und IX-geschossige Wohngebäude. Dieser Entwurf sieht eine V- bzw. V plus Staffelgeschossige Bebauung vor und ordnet sich damit im unteren Drittel der nachbarschaftlichen Gebäudehöhen ein. Eine moderate Ergänzung und Nachverdichtung des Stadtviertels die die charakteristische, durchlässige Grünstruktur aufnimmt, fortführt und durch ein eigenes parkähnliches Außenlagenkonzept mit viel Aufenthaltsqualität bereichert.

Die hohe Aufenthaltsqualität innen sowohl als außen lädt die Bewohner zur Teilnahme an einem gemeinschaftlichen Zusammenleben ein. Qualitätvolle, barrierefreie Wohnungen und vielseitige Aufenthaltsbereiche in den Freianlagen bieten vielfältige Möglichkeiten zu Interaktion und Kommunikation für alle Altersklassen.

Die Anordnung des Regenrückhaltebeckens wird in diesem Zusammenhang als Chance begriffen dem Ort eine besondere Qualität hinzuzufügen. Es ergibt sich die Möglichkeit Wasservirtschaft nicht nur sichtbar, sondern auch erlebbar zu machen. Eine zusätzliche Ebene in Form eines spannenden Ausblicks auf den Wasserkreislauf ergänzt den ingenieurtechnischen Nutzen einer solchen Anlage.

Das Zusammenspiel von Gebäudeanordnung und Fassaden im Dialog mit den parkähnlichen Freianlagen ergänzt durch den Umgang mit dem Thema Wasser bieten ein hohes Identifikationspotential und Alleinstellungsmerkmal für das neue Quartier.

Gebäudeorganisation/ Architektur

Über einer gemeinsamen Tiefgarage werden 2 verschiedene Gebäudetypen angeordnet. Der für die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft vorgesehene Teil der Tiefgarage ist als eigener Bereich abtrennbar, falls notwendig. Es wird ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen.

Zwei scheibenartige Gebäude bilden einen stabilen Rücken für das Quartier und bilden die Basis für das Spiel der locker angeordneten Punkthäuser. Durch diese Form der Anordnung bieten sich den Bewohnern und Besuchern immer wieder neue, spannende Aus- und Durchblicke in das umgebende Grün.

Strukturell erlauben beide Gebäudetypen eine flexible, modulartige Organisation von Wohnungen, so dass die im Rahmen dieses Entwurfs hier dargestellte Wohnungskonfiguration nur eine von mehreren Kombinationsmöglichkeiten darstellt.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und damit für alle Altersklassen im Sinne eines generationsübergreifenden und integrativen Zusammenlebens nutzbar. Unterstützt wird dieses Angebot durch eine Bandbreite von Wohnungsgrößen von 2- bis 5-Zimmer Wohnungen.

Der Entwurf sieht insgesamt eine Nettowohnfläche von ca. 8.000 qm Wohnfläche vor. Davon sind 30% dem geförderten Wohnungsbau zugeordnet und 10 % preisgedämpft. Familienfreundliche Grundrisse sind mit einem Anteil von über 50% vorgesehen.

Alle Wohnungen erhalten Freisitze entweder in Form von Loggien oder Balkone. Durch die fast spielerische Anordnung dieser Freisitze und der Fenster erhält die Fassade ein spannendes Bild von offenen und geschlossenen Flächen, von Vor- und Rücksprüngen.

Die Außenwände bestehen aus einer monolithischen Konstruktion aus wärmedämmten Ziegeln, auf die ohne eine weitere Dämmschicht eine Struktur aus Klinkerriemen aufgebracht wird. Diese werden in letzter Schicht mit einer Schlämme überzogen.

Auf ein ausgesprochen umweltschädliches Wärmedämmverbundsystem wird hier bewusst verzichtet. Darüber hinaus wird der fast schon standardmäßigen Putzfassade zeitgemäßen Wohnens hier eine ablesbar wertige und nachhaltige Alternative entgegengesetzt, die einen hohen Architekturanspruch vermittelt.

Die Ziegel als auch die Riemen mit der Schlämme als natürliche Produkte in Form von gebrannten Lehm fügen die Gebäude wohltuend in die Umgebung ein und treten mit ihrer unregelmäßigen und abwechslungsreichen Oberfläche in Dialog mit den jahreszeitlichen Veränderungen in den Außenanlagen.

Lageplan_ M 1:500



Beispielhafte Ansicht_Quartier, Materialität, Bepflanzung, Stadtmobiliar

Nachhaltigkeit/ Ökologie

Der Verzicht auf das im Wohnungsbau leider immer noch vielmals eingesetzte Wärmedämmverbundsystem ist uns von oberster Priorität.

Als wirtschaftlich valide Alternative wurde hier auf einen Ziegel mit integrierter Wärmedämmung gesetzt. Hierbei ist nicht nur der Grundstoff Lehm ein natürliches Produkt, sondern auch die Wärmedämmung in Form von Perlit als natürlichem Vulkangestein. Die Hohlkammern der Ziegel werden mit Perlit gefüllt, so dass eine weitere Schicht aus künstlich hergestellten Dämmstoffen in der Außenwand entfallen kann.

Man erhält eine monolithische Außenwand, die energieeffizient und klimaschonend produziert ist, keine umwelt- und gesundheitsschädlichen Stoffe abgibt und damit auch die Wohnqualität unterstützt. Die minimierten Betriebs- und Wartungskosten führen neben der positiven Umweltwirkung zudem zu geringen Lebenszykluskosten.

Die bereits beschriebene offene Führung des Regenwassers wird gespeist aus der Dachflächenentwässerung. Auf den Dächern wird eine extensive Begrünung vorgesehen die nicht nur Regenwasser speichert und verzögert wieder abgibt, sondern auch durch ihren Kühleffekt hilft der Entstehung von Wärmeinseln in urbanen Gebieten entgegen zu wirken.

Zusammen mit der abwechslungsreichen Bepflanzung trägt auch die Dachbegrünung zu einer erhöhten Biodiversität bei.

Das Thema Nachhaltigkeit wird nicht nur in Konstruktionen und Technikanlagen verarbeitet, sondern für Besucher und Bewohner anfassbar gemacht. Wenn das, wie in dieser Planung, noch zu einer besonderen Aufenthaltsqualität führt und das Zusammenleben, die Vielfalt und die Interaktion positiv beeinflusst, dann hat man Quartier mit einer hohen Lebensqualität und hohem Identifikationspotential geschaffen.

Wenn das, wie in dieser Planung, noch zu einer besonderen Aufenthaltsqualität führt und das Zusammenleben, die Vielfalt und die Interaktion positiv beeinflusst, dann hat man Quartier mit einer hohen Lebensqualität und hohem Identifikationspotential geschaffen.

Freianlagen

Das Regenrückhaltebecken wird vergrößert um das örtlich anfallende Regenwasser zusätzlich aufnehmen zu können. Sollte eine Zusammenlegung nicht möglich sein, könnte hier auch eine Aufteilung in getrennte Becken erfolgen. Über offene aber auch überfahrbare Rinnen soll das Regenwasser für jeden sichtbar dem Becken zugeführt werden.

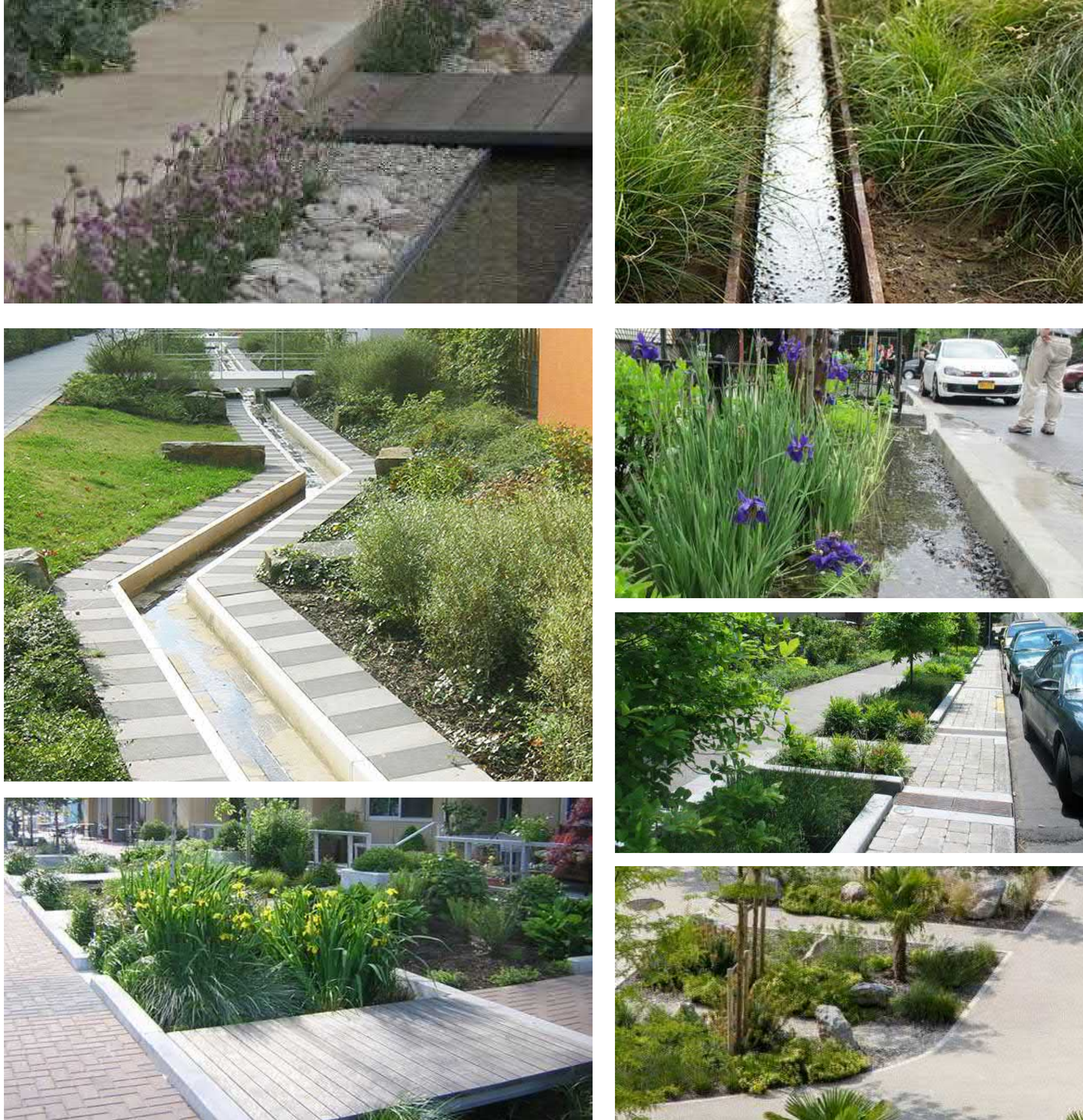
Wasser ist ein beliebtes Gestaltungselement klassischer Garten und Parkanlagen und wird hier zum sichtbaren Zeichen einer nachhaltigen Grundstücksentwässerung.

Zur Unterstützung des parkähnlichen Charakters wurde bewusst auf die Ausbildung eines zentralen Quartiersplatzes verzichtet und vielmehr eine Durchwegung mit einem spannungsvollen Wechselspiel von zum Verweilen einladenden Aufweitungen und schmalen Überleitungen gestaltet.

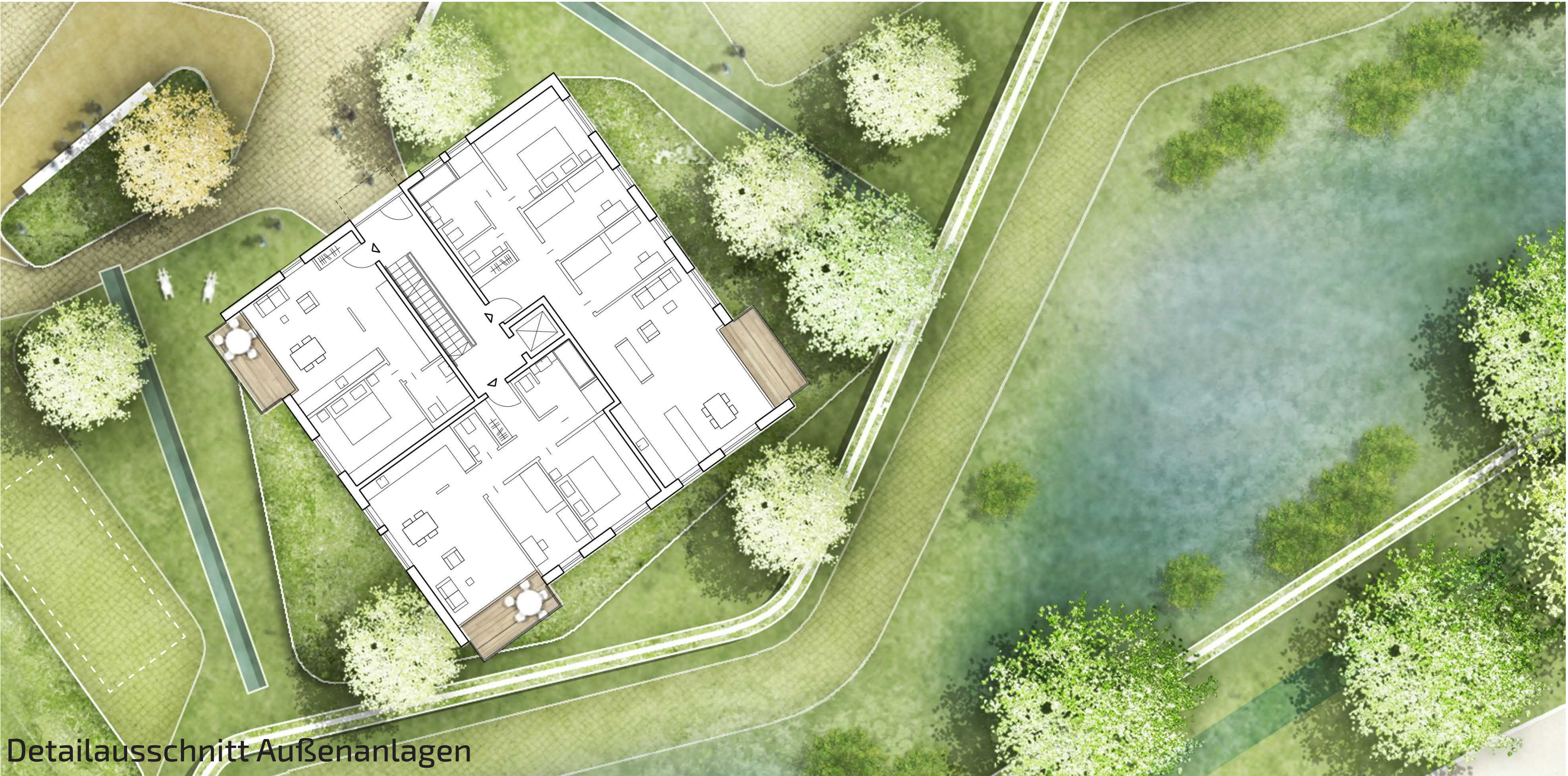
Die Anlage bietet damit nicht nur eine funktionale Erschließung von Hauseingängen, sondern schafft eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl aus der Perspektive des Fußgängers als auch als Ausblick von den umgebenden Wohnungen.

Der Erschließungsverkehr wird aus der Mitte des Quartiers herausgehalten, gleichwohl erlauben die Erschließungswege die Anfahrt z.B der Feuerwehr und aller sonstigen Rettungskräfte.

Beispiele zu den Freianlagen



Perspektive_ von Furtwängler Str.5



Detailausschnitt Außenanlagen



Beispielhafte Ansicht - Jahreszeit Winter

Energie- und Bauphysikalisches Konzept

Zur Einhaltung des KfW55 Standards werden voraussichtlich folgende Konstruktionen zum Einsatz kommen:

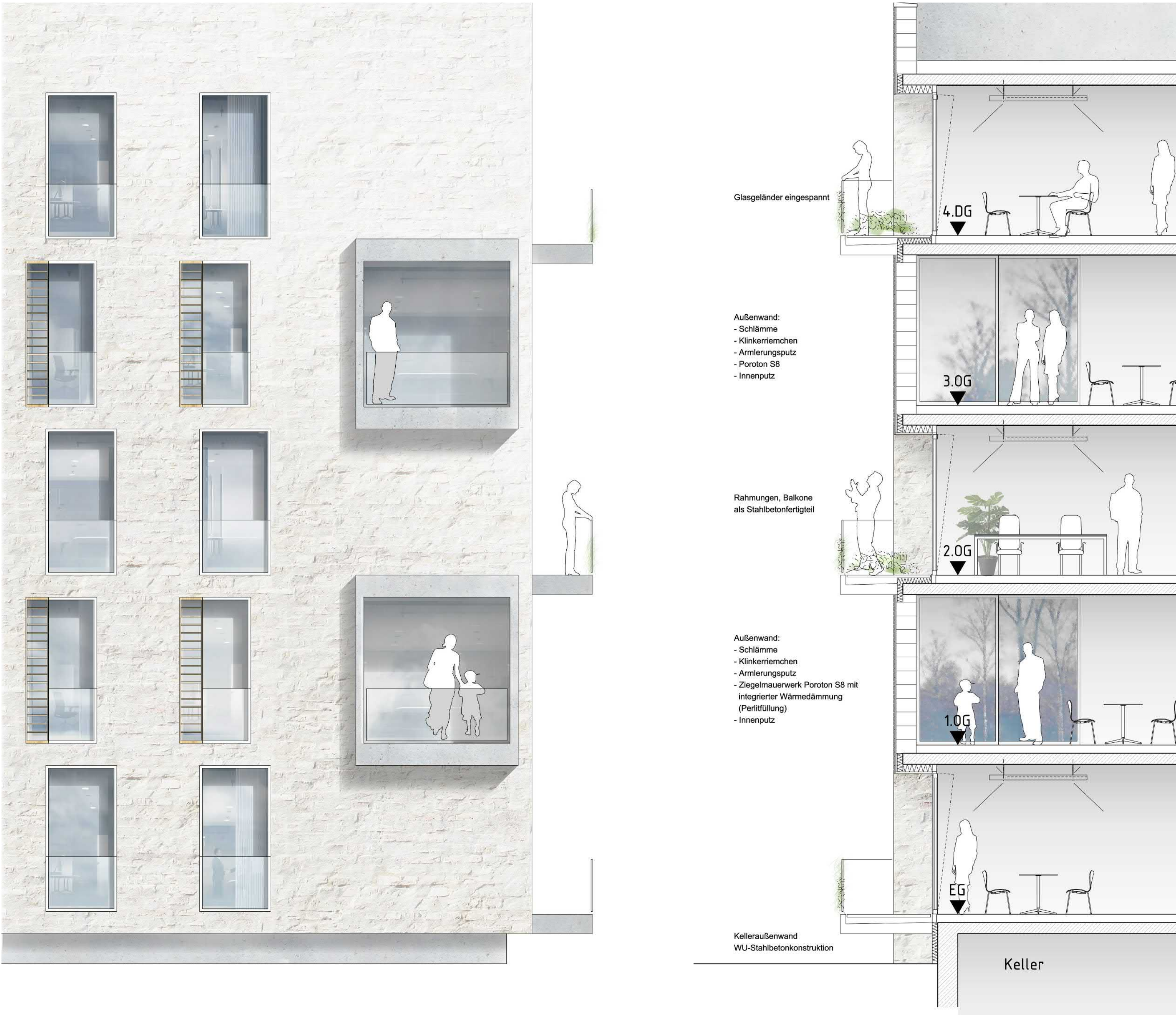
- Außenwand als Mauerwerkswand aus Poroton S8 mit 36,5 cm Stärke ($U = 0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$).
- Flachdach mit 24 cm Dämmstärke im Mittel als Warndach mit Gefälle ($U = 0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Decke über TG oder Außenluft mit 15 cm Dämmung und Fußbodenaufbau als schwimmender Estrich ($U = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Trennwand zur Tiefgarage und unbeheiztem Keller mit 12 cm Wärmedämmung ($U = 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Decke über unbeheiztem Keller mit 12 cm Dämmung und Fußbodenaufbau als schwimmender Estrich ($U = 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Bodenplatte des Treppenhauses mit 10 cm Wärmedämmung im Fußbodenaufbau ($U = 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Keine Außenwand von beheizten Räumen zum Erdreich
- Außentür/Tür zur Tiefgarage $UD = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Fenster mit einer Dreifachverglasung $UW = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$

Etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland entstehen beim Betrieb von Gebäuden. Um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten wird für eine möglichst umweltfreundliche Form der Wärmeerzeugung in diesem Entwurf eine Wärmepumpe in Verbindung mit Solarthermie und Photovoltaik eingesetzt werden. Somit kann für den gesamten Lebenszyklus des Objektes komplett auf den Verbrauch von fossilen Brennstoffen und einen CO₂-Ausstoß verzichtet werden. Daraus folgt auch die Ausstattung der Wohnungen mit Fußbodenheizungen.

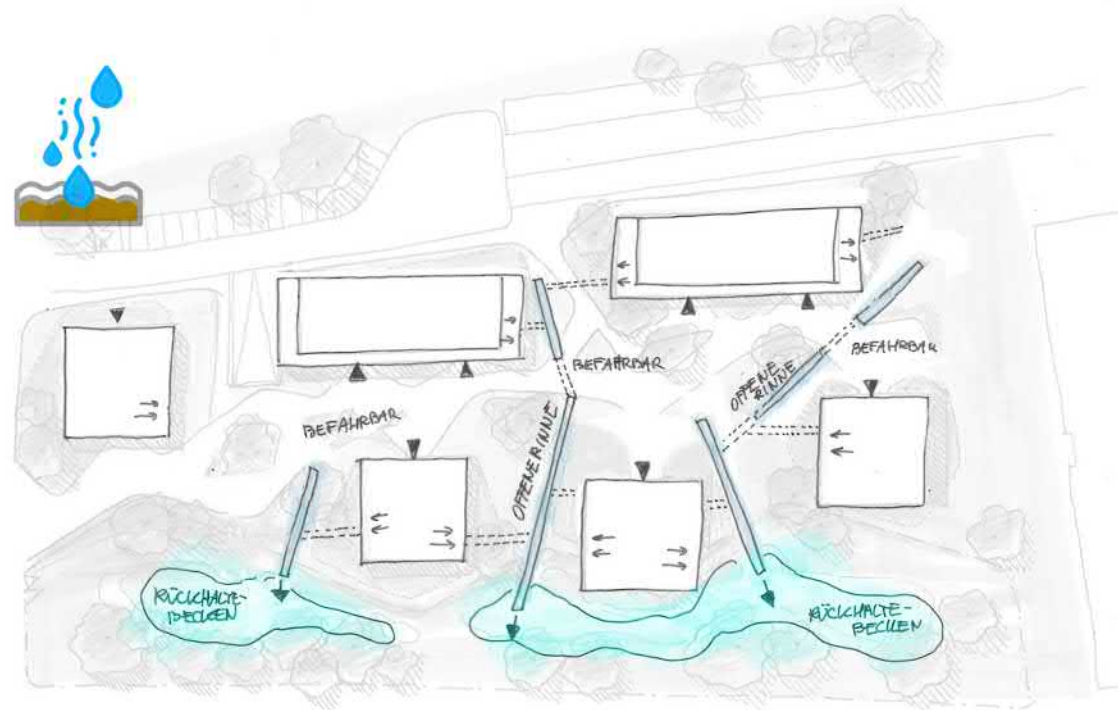
Eine Luftdichtheitsprüfung sowie eine detaillierte Wärmebrückenberechnung in der Planung werden vorgesehen.



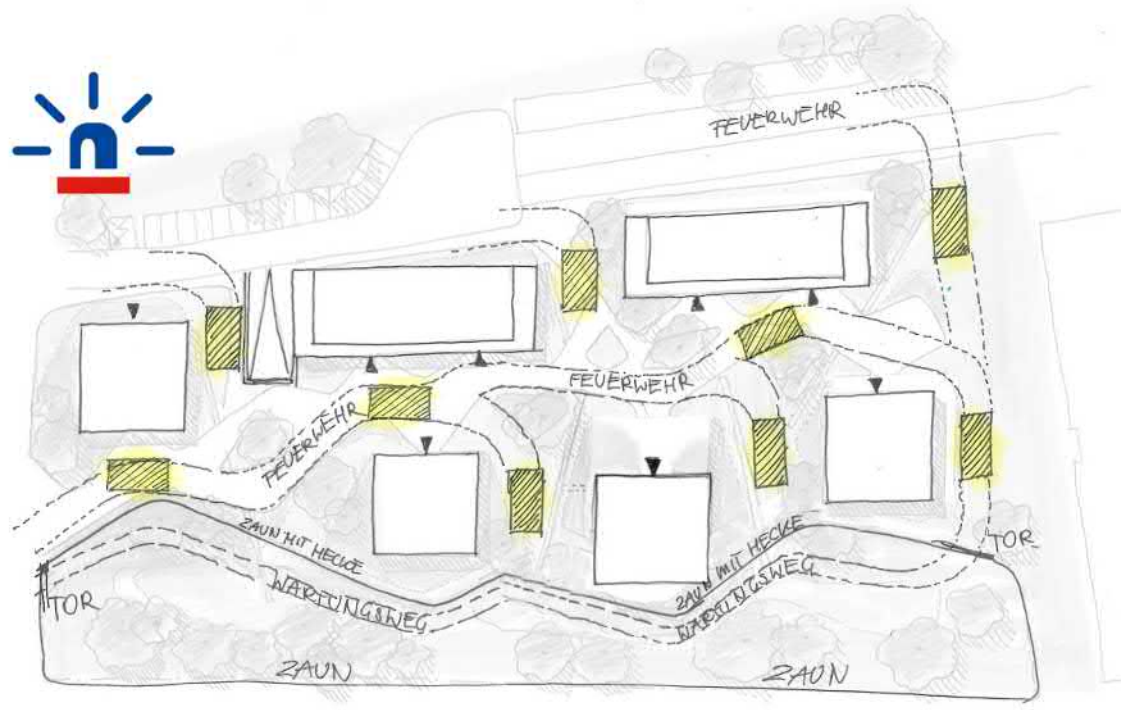
Beispielhafte Ansicht - Jahreszeit Herbst



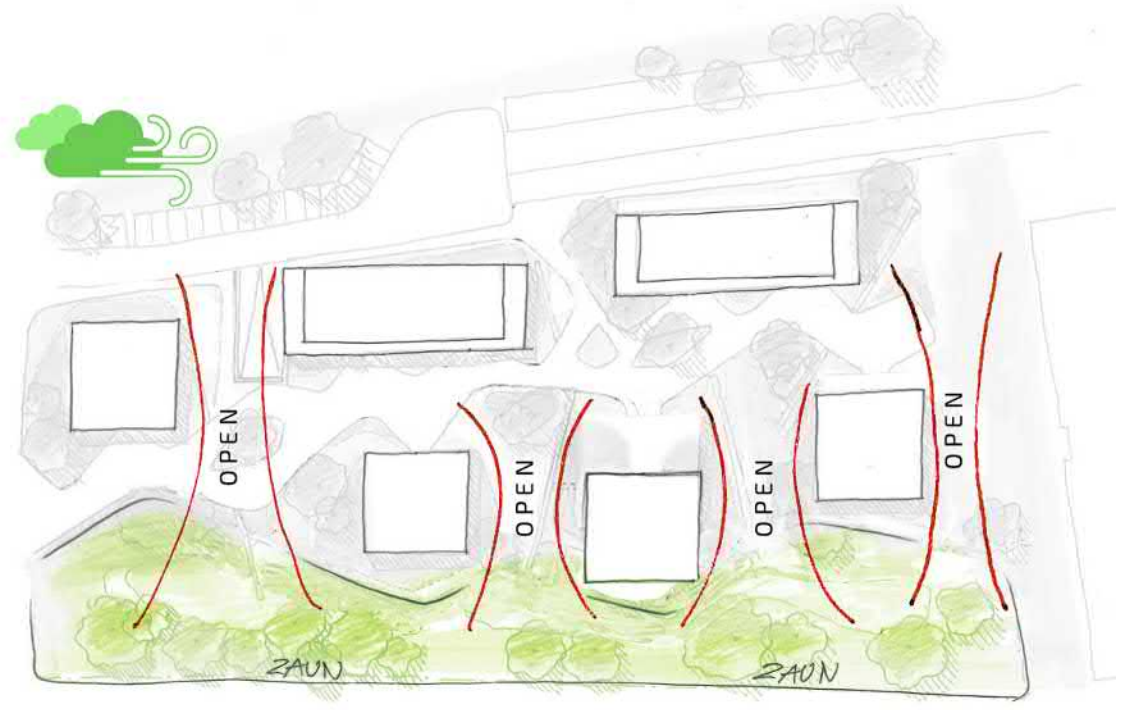
Fassadenschnitt_ M 1:50



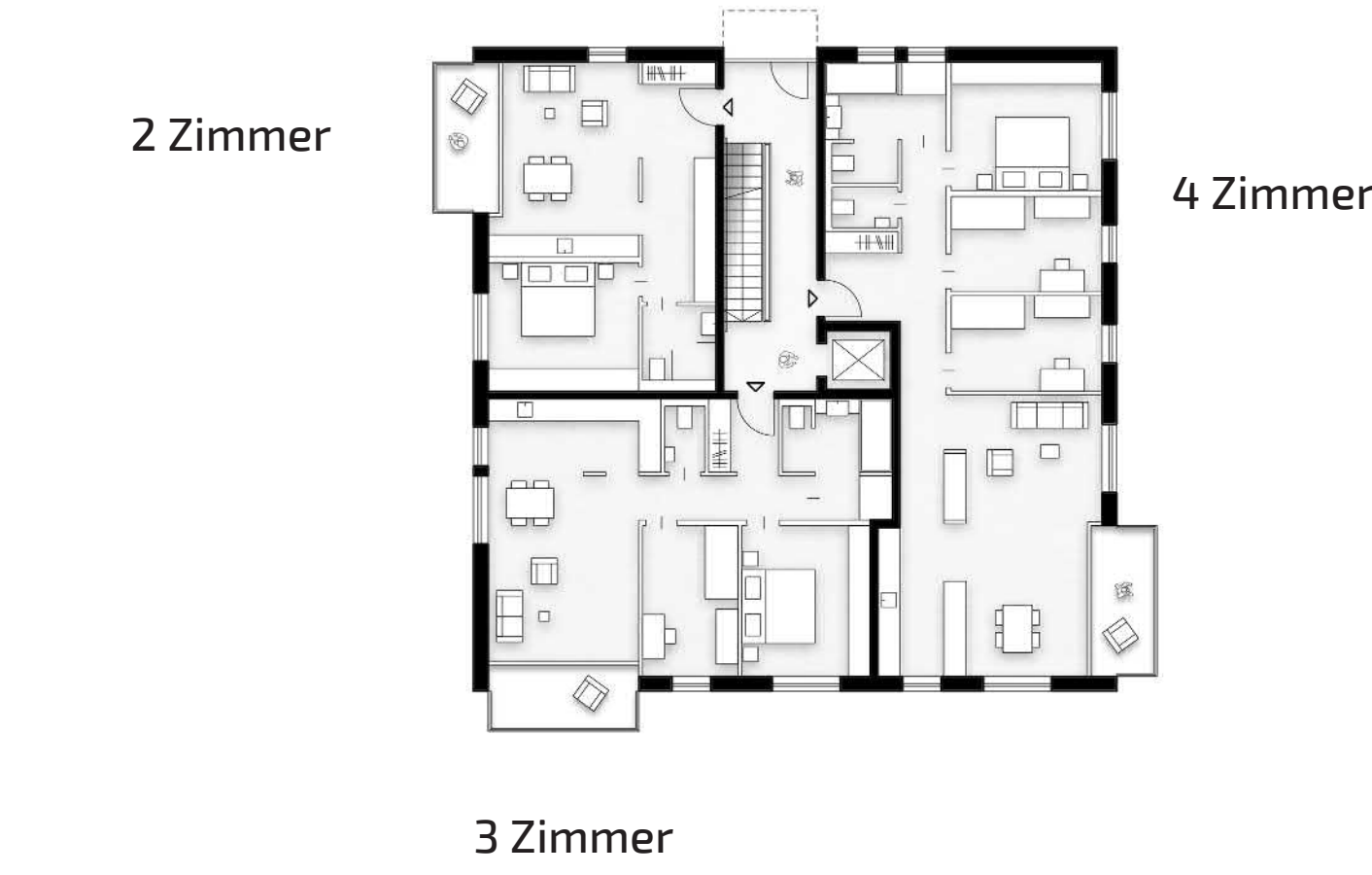
Nachhaltigkeit_Regenwasserbecken



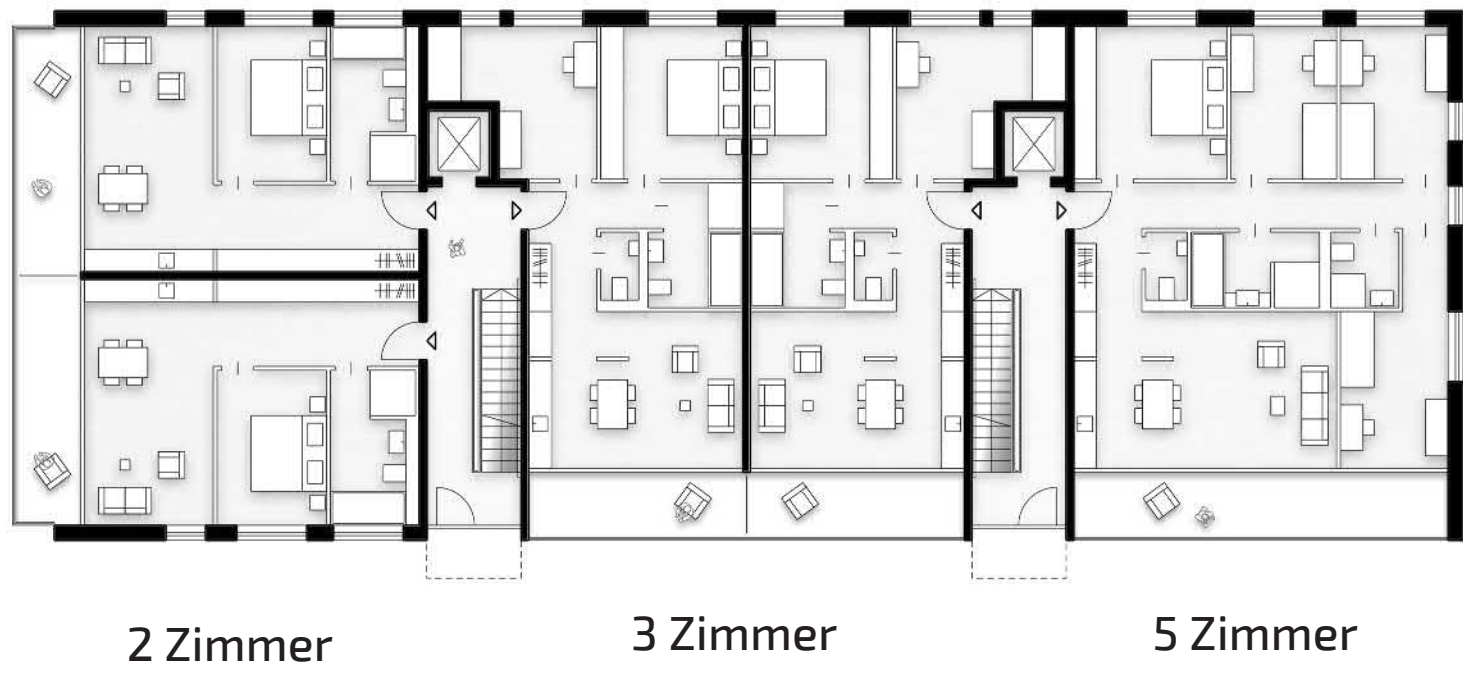
Erschließung_Feuerwehr



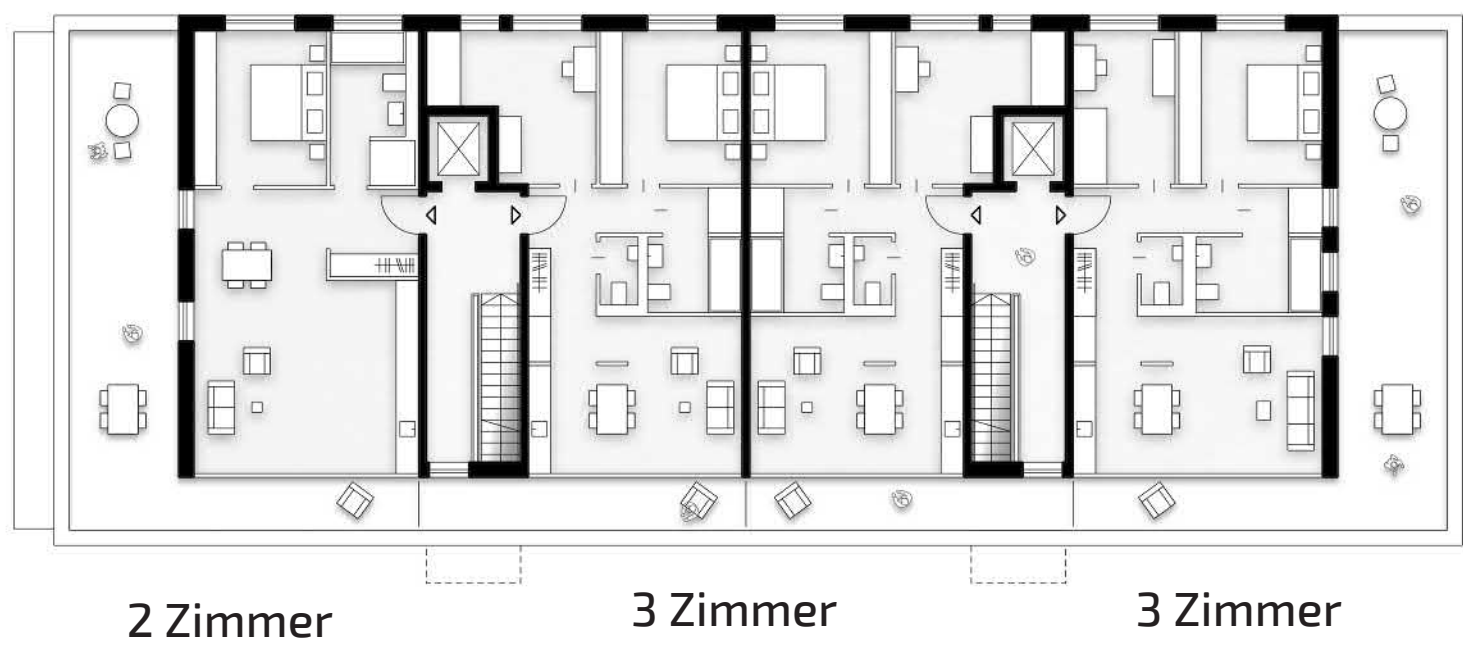
Offene Achse



Typ A
EG_ M 1:200



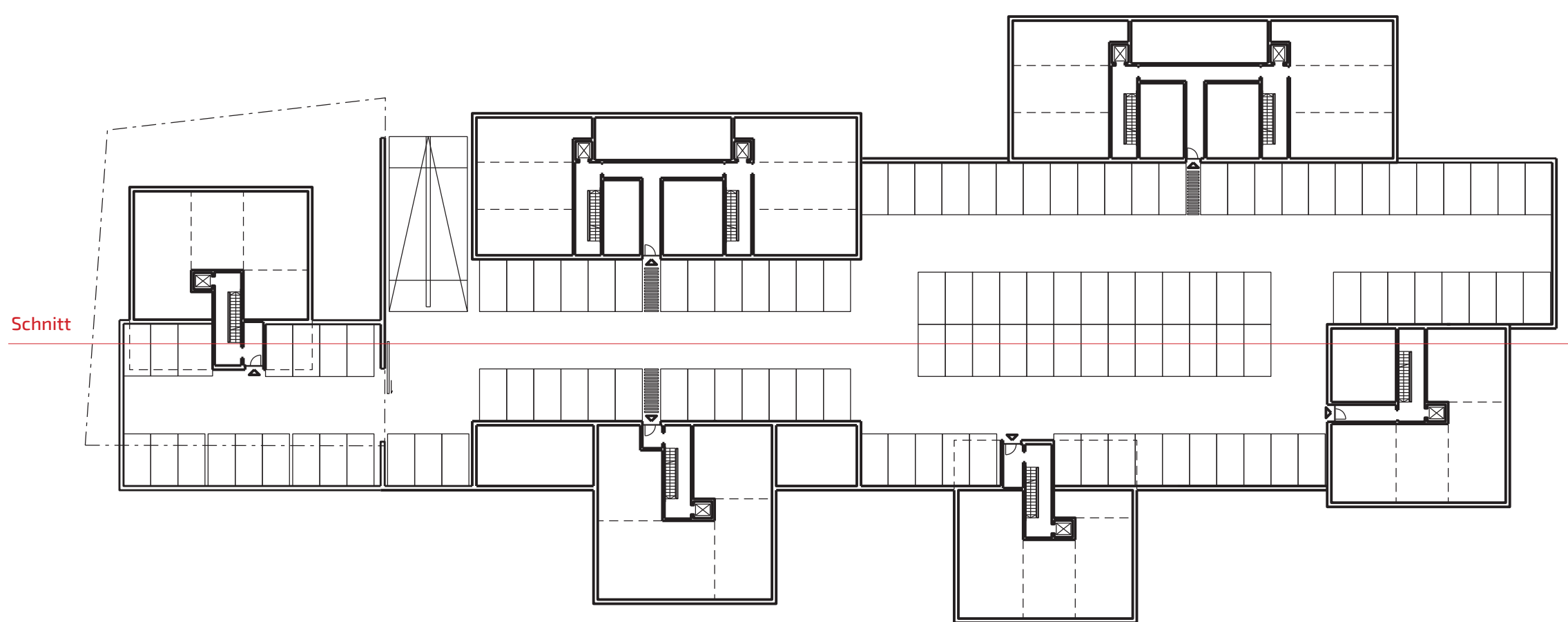
Typ B
EG_ M 1:200



Typ B
SG_ M 1:200



Beispielhafte Ansicht_Quartier Innenbereich



UG_M1:500_Konzept ruhender Verkehr



Perspektive_ von Richard-Wagner-Straße 58



Typ A
Ansicht Nord_ M 1:200



Typ B
Ansicht West_ M 1:200



Ansicht Südwest_ M 1:200



Schnitt Südwest_ M 1:200