

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 03.03.2022
AZ.: IV/61.1_BPlan 67C-00

WP 20-25 SV 61/074

Mitteilungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 67C für den Bereich Itterstraße/Neustraße: Vorstellung des Sachstands und eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens

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

11.05.2022

Kenntnisnahme

Anlage 1: Aufgabenstellung städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum städtebaulichen Qualifizierungsverfahren zur Kenntnis, das im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67C durchgeführt wird.

Erläuterungen und Begründungen:

Der unmittelbar am Rand der Innenstadt gelegene Bereich zwischen Itterstraße, Neustraße und Itter soll einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Es handelt sich um eine der letzten großen Potenzialflächen in zentraler Lage. Derzeit ist das Areal überwiegend von einer gewerblich-industriellen Nutzung geprägt, die aufgegeben werden soll.

Bereits im Jahr 2019 hat die Firma Brüninghaus & Drissner GmbH für ihre Grundstücksflächen im Bereich Itterstraße/ Neustraße/ Itter einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Wohnbebauung geschaffen werden, mit der wiederum die Verlagerung des Gesamtbetriebes in den Bereich Siemensstraße/Heinrich-Hertz-Straße wirtschaftlich ermöglicht werden soll. Seitens Stadtentwicklungsausschuss sowie Stadtverwaltung wurde dies als große städtebauliche Chance für die Stadt Hilden gesehen, das Areal künftig neu zu gestalten. Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11.09.2019 der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Planungsziel, dort eine Wohnbebauung zu entwickeln, zugestimmt (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/246).

Auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses hat die Brüninghaus & Drissner GmbH im Weiteren ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Für dieses Verfahren hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2020 städtebauliche Rahmenbedingungen formuliert (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/272).

Die Firma Interboden ist als Gewinner aus diesem Investorenauswahlverfahren hervorgegangen und konnte sich in der Zwischenzeit mit der Brüninghaus & Drissner GmbH hinsichtlich des Erwerbs ihrer Grundstücke einigen.

Der Stadtverwaltung ist es gelungen, die Akteure zu überzeugen, zur Auswahl eines städtebaulichen Entwurfs für den aufzustellenden Bebauungsplan ein vorgeschaltetes Qualifizierungsverfahren durchzuführen, um ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität zu erzielen. Basis des Qualifizierungsverfahrens sind die vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2020 formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie eine Reihe von Fachgutachten, die z.B. Themen wie Lärm, Verkehr und Artenschutz bereits frühzeitig beleuchten. Gegenstand des Verfahrens ist die Findung einer zukunftsweisenden und nachhaltigen städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet zur Schaffung unterschiedlicher Wohnformen im urbanen Kontext am Rande der Hildener Innenstadt.

Im Rahmen dieses Qualifizierungsverfahrens beauftragen die Investoren drei von ihnen unabhängige und anerkannte Planungsbüros städtebauliche Konzepte als Grundlage für ein nachfolgendes Bauleitplanverfahren zu erarbeiten. Die Ergebnisse sollen durch eine Jury bewertet werden.

Zudem ist es der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit der Firma Interboden gelungen, mit der Jost Schad Grundstücksverwaltung den Eigentümer der südlich anschließenden, derzeit überwiegend gewerblich genutzten Flächen ebenfalls für das Projekt zu gewinnen. Dadurch ist es nun möglich, das gesamte Quartier zwischen Itterstraße/Neustraße/Itter ganzheitlich, städtebaulich zu betrachten und in zwei Schritten aufzuwerten. Zwar wird aus heutiger Sicht die Jost Schad Grundstücksverwaltung ihre Grundstücke später als die Firma Interboden entwickeln, aber sie beteiligt sich bereits heute ebenfalls am Qualifizierungs- und an dem anschließenden Bebauungsplanverfahren.

Die Firmen Interboden und Jost Schad Grundstücksverwaltung wollen sich in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses kurz vorstellen.

In der Anlage ist die zwischen den Investoren und der Stadtverwaltung abgestimmte Aufgabenbeschreibung für das Qualifizierungsverfahren beigelegt.

Im Rahmen des Verfahrens sollen die drei Planungsbüros Rheinflügel Severin, Düsseldorf; Scheuven + Wachten Plus, Dortmund sowie De Zwarte Hond, Köln beauftragt werden. Die entwickelten städtebaulichen Konzepte werden durch eine Jury bewertet werden, die sich neben Herrn Dr. Pommer als Vertreter der Stadt Hilden und zwei Vertretern der Investoren überwiegend aus Fachleuten sowie dem Vorsitz des Gestaltungsbeirates der Stadt Hilden zusammensetzt.

Das durch die Jury bewertete Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird dann im Stadtentwicklungsausschuss - voraussichtlich in der Sitzung am 28.09.2022 - vor- und zur Diskussion gestellt. Im Idealfall kann das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens als Grundlage für das Bauleitplanverfahren bestätigt werden. Gleichwohl steht es dem Stadtentwicklungsausschuss natürlich frei, einen anderen der drei städtebaulichen Entwürfe für die weitere Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens auszuwählen. Auch besteht die Möglichkeit, ergänzende Vorstellungen und Anregungen des Stadtentwicklungsausschusses in den städtebaulichen Entwurf einfließen zu lassen.

Auf Grundlage des ausgewählten Entwurfes soll anschließend das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt werden. Das Bauleitplanverfahren ist ergebnisoffen. Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange könnten zur Modifikation der Planung führen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Stadtverwaltung Hilden zudem im üblichen Rahmen mit den Investoren jeweils einen städtebaulichen Vertrag abschließen, um die städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele abzusichern. Für weitergehende Infrastrukturfolgeverträge besteht aufgrund der Plangebietsgröße und der integrierten Lage im Stadtgefüge kein Raum.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

In dieser Sitzungsvorlage wird die Aufgabenstellung für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren vorgestellt und die Aufgabenstellung ist als Anlage beigefügt.

Im späteren Bebauungsplanverfahren werden die Auswirkungen des konzipierten Projektes auf das Klima weitergehend bewertet sowie mögliche Maßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen untersucht und in die städtebauliche Abwägung eingestellt.



AUFGABENSTELLUNG ZUR STÄDTEBAULICHEN STUDIE ITTERSTRASSE / NEUSTRASSE IN HILDEN

Impressum

Die Auftraggeberinnen

Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & CO. KG

Europaring 60
40878 Ratingen

Ansprechpartner:

Christian Höyng

E-Mail-Adresse: c.hoe yng@interboden.de

und

Jost Schad Grundstücksverwaltung

Münsterstraße 334 – 336
40470 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Stefan Schad

E-Mail-Adresse: stefan.schad@schad-wohnen.de

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Hilden,
vertreten durch das Planungs- und Vermessungsamt

Verfahrensmanagement

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Friedrich-Ebert-Straße 8

40210 Düsseldorf

Telefon: +49 211 936 545 – 210

E-Mail Adresse: wettbewerbe@isr-planung.de

Instagram: [isr_stadtundraum](https://www.instagram.com/isr_stadtundraum)

www.isr-planung.de

Ansprechpartner:

Christina Drenker

Anke Theis

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Karten und Luftbilder:

©Geodaten NRW, Tim-online, GeoPortal Hilden, Untersuchung Klima- und
immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden

Stand: 11.04.2022

Inhalt

Impressum	2
Teil A – Verfahren	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Allgemeine Verfahrensbedingungen	4
3. Verfahrensgegenstand	4
4. Auftraggeberin	5
5. Management	5
6. Ablauf	5
7. Teilnehmerteams	7
8. Plangrundlagen	7
9. Abschluss des Verfahrens	7
10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses	8
11. Aufwandsentschädigung	8
12. Weitere Beauftragung	8
13. Beurteilungskriterien	9
14. Bewertungsgremium, Sachverständige und Vorprüfer	9
15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise	9
16. Abgabetermine	11
17. Terminübersicht	12
Teil B – Rahmenbedingungen	14
1. Lage im Stadtgebiet	14
2. Plangebiet und Umgebung	14
3. Verkehrliche Erschließung	15
4. Planungsbedingungen	15
5. Schall	17
6. Natur- und Umweltbelange	18
Teil C – Aufgabe	20
1. Städtebauliche Ziele	20
2. Planungsvorgaben und Bauprogramm	21
3. Wohnungsmix	22
4. Erschließung und ruhender Verkehr	22
5. Freiraumqualität	23
6. Nachhaltigkeit, Klima und Energie	25
7. Bauabschnitte	26
8. Entwässerung	26

9. Entsorgung.....	26
--------------------	----

Teil A – Verfahren

1. Anlass und Ziel

Das Plangebiet stellt eine Potenzialfläche zur wohnbaulichen Nachverdichtung im innerstädtischen Kontext eines bisher größtenteils gewerblich genutzten Areals in Nähe des Hildener Stadtzentrums dar. Die Planung soll dem hohen Bedarf an innenstadtnahen Wohnraum gerecht werden. Die Stadt Hilden verfügt über nur noch wenige entwickelbare Flächen, insbesondere die Flächen im innenstadtnahen Bereich sind stark begrenzt. Demnach stellt die Fläche an der Itterstraße und Neustraße eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung dar. In der Planung sollen der Nachbarschaftsgedanke und die Gemeinschaft innerhalb des neuen Quartiers gefördert werden. Dabei soll insbesondere das Zusammenspiel zwischen den verschiedenen Qualitäten in Hinblick auf Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung zur Vielfalt sowie zur Schaffung einer lebendigen und identitätsstiftenden Wohnatmosphäre beitragen.

Ziel der städtebaulichen Studie ist es, ein tragfähiges städtebauliches Gerüst für das Plangebiet zu finden, welches eine eigenständige Identität mit Strahlwirkung für das neue Quartier entwickelt und die bestehenden Nachbarschaften sowie die bereits vorhandenen Qualitäten im Innenstadtnahbereich berücksichtigt. Der zu schaffenden Freiraumqualität, wird ebenfalls – auch in Hinblick der unmittelbaren Nähe zum Hildener Stadtpark – ein wichtiger Stellenwert beigemessen.

2. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Die Teilnehmenden sowie die Mitglieder des Bewertungsgremiums, Sachverständige und Vorprüfende erkennen durch ihre Teilnahme/Beteiligung an der städtebaulichen Studie die nachfolgenden Regelungen als verbindliche Grundlage der Aufgabenstellung an.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für alle Geschlechter (m/w/d).

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

3. Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Verfahrens ist die Findung einer zukunftsweisenden und nachhaltigen städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet in Hilden zur Schaffung unterschiedlicher Wohnformen im urbanen Kontext am Rande der Hildener Innenstadt.

4. Auftraggeberin

Auftraggeberinnen sind die Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG und die Jost Schad Grundstücksverwaltung. Das Verfahren erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Hilden.

5. Management

Die Organisation und Betreuung der städtebaulichen Studie wird durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH durchgeführt.

6. Ablauf

Die Auftraggeberinnen haben sich in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Hilden dazu entschlossen, eine städtebauliche Studie zur Findung einer städtebaulichen Lösung für das Plangebiet durchzuführen.

Die Auswahl der 3 teilnehmenden Büros erfolgte vorab durch die Auftraggeberinnen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Hilden.



Vorbesprechung

Das Bewertungsgremium tagt zu Beginn des Verfahrens zur Besprechung der Aufgabenstellung und Klärung von Rückfragen.

Auftakt

Anschließend ist ein Kolloquium geplant, in dem die Auftraggeberinnen den teilnehmenden Büros die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Aufgabenstellung darlegt. Den teilnehmenden Büros wird hierbei die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit den Auftraggeberinnen zu diskutieren und Rückfragen zu stellen.

Bearbeitungsphase Entwurf

Nach den Auftaktveranstaltungen beginnt die Bearbeitungsphase für die an der städtebaulichen Studie teilnehmenden Büros.

Vorstellung der Entwürfe durch Teams und Bewertungsgremiumssitzung

Nach Abschluss der Bearbeitungsphase berät das Bewertungsgremium in nicht öffentlicher Sitzung. Die Auftraggeberinnen informieren die teilnehmenden Büros unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Bewertungsgremiumssitzung. Nach Beendigung des Verfahrens wird das Ergebnis mit Empfehlung des Bewertungsgremiums im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss kann in Kenntnis der Empfehlung aus

dem Verfahren einen Entwurf als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan beschließen.

ENTWURF

7. Teilnehmerteams

Folgende drei Büros wurden von den Auftraggeberinnen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Hilden zur Teilnahme an dem Qualifizierungsverfahren ausgewählt:

1. Rheinflügel Severin, Düsseldorf
2. Scheuven + Wachten Plus, Dortmund
3. De Zwarte Hond, Köln

8. Plangrundlagen

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobung im pdf-Format
- Vermessungsgrundlage (dwg, dxf)
- Liegenschaftskataster
- Luftbild
- Fahrradabstellplatzsatzung Stadt Hilden
- Stellplatzsatzung der Stadt Hilden (Entwurfsstand vom 15.02.2022)
- Gutachten – *in Bearbeitung* –
- Auszug Niederschrift der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.01.2020
- Untersuchung Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden
- Karte Feuerwehraufstellflächen – *in Abstimmung* –
- Probelayou als Orientierung
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Verfassererklärung
- Formblatt anonyme Mailadresse

Nach Erhalt der Plangrundlagen haben die Teilnehmenden die Gelegenheit, ihre Rückfragen zu stellen. Die Rückfragen sind bis zu dem in der Terminübersicht genannten Datum per Mail zu richten an:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Anke Theis | E-Mail-Adresse: theis@isr-planung.de

Die Rückfragen werden im Rahmen des Kolloquiums beantwortet. Das Protokoll wird im Anschluss an alle Beteiligte versendet.

9. Abschluss des Verfahrens

Das finale Ergebnis der Beratungskommission wird den Teilnehmenden unmittelbar nach Abschluss mitgeteilt.

10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses

Die von den Büros erstellten Konzepte gehen in das Eigentum der Auftraggeberinnen über und können zur weiteren Bearbeitung verwendet werden. Unbeschadet des bei den Verfassenden verbleibenden Urheberrechts sind die Auftraggeberinnen unter Namensangabe des Verfassenden ohne Verpflichtung zur Zahlung einer zusätzlichen Vergütung berechtigt, die Arbeiten im Rahmen zukünftiger Verfahren zu verwenden, zu veröffentlichen, auszustellen und für eigene Zwecke zu vervielfältigen.

Da die Arbeiten ins Eigentum der Auftraggeberinnen übergehen, erfolgt keine Rückgabe der Arbeiten.

11. Aufwandsentschädigung

Allen teilnehmenden Büros wird für die vollständige Bearbeitung eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 15.000,- € netto inkl. aller Nebenkosten (Vervielfältigung, Modell, Visualisierung, Reisekosten, Porto, Telefon, etc.) zur Verfügung gestellt.

Mit der Aufwandsentschädigung sind auch die Honorare für Beraterleistungen und Planungsleistungen beteiligter Fachplaner bzw. Gutachter abgegolten, die durch die Teilnehmenden in die Planung eingebunden werden.

Bei der weiteren Beauftragung im Rahmen des Merkblatts 51 AKBW werden die geleisteten Honorare angerechnet.

12. Weitere Beauftragung

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen, gemäß des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden einen oder mehrere der Teilnehmenden mit der Überarbeitung und weiteren Ausarbeitung bis zum Rahmenplan als Vorbereitung für die weiterführenden Planungen zu beauftragen.

Der Rahmenplan dient als Grundlage für den daran anschließenden zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet. Die Auftraggeberinnen beabsichtigen den Rahmenplan durch ggf. anderweitige Büros im Bereich des Hochbaus und der Freiraumplanung vertiefen bzw. umsetzen zu lassen.

Es ist beabsichtigt, dass die Aufstellung des zukünftigen Bebauungsplans auf Grundlage der Empfehlung des Bewertungsgremiums beratend begleitet wird. Die Leistungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 19 HOAI gehören nicht zum Gegenstand der weiteren Beauftragung.

Die weitere Beauftragung steht grundsätzlich unter einem Genehmigungs- und Finanzierungsvorbehalt.

13. Beurteilungskriterien

- 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 auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Klimaresilienz und Klimafolgeanpassungen
- Sinnvolles, wirtschaftliches und flächensparendes Erschließungskonzept
- Innovative Konzepte für den ruhenden Verkehr
- Möglichkeit der Umsetzung in Bauabschnitten

14. Bewertungsgremium, Sachverständige und Vorprüfer

Stimmberechtigte Mitglieder

- Dr. Claus Pommer, Bürgermeister Stadt Hilden
- Alexander Schmitz, Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG
- Jost Schad oder Stefan Schad, Schad Grundstücksverwaltung
- Franz Stadler, GOETZEN GmbH
- Eckehard Wienstroer, Architekt und Stadtplaner, Neuss
- Annette Paul, Architektin und Stadtplanerin, Köln
- Prof. Dr. Volker Kleinekort, Gestaltungsbeirat Stadt Hilden

Stellvertreter

- Peter Stuhlträger, Planungsdezernent Stadt Hilden
- Prof. Carola Wiese, Gestaltungsbeirat Stadt Hilden – *angefragt* –

Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

- N.N., Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG
- Stadtverwaltung Hilden
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Die Auftraggeberinnen behalten sich vor, weitere Berater und Vorprüfer zu benennen.

15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise

Die Wettbewerbsunterlagen sind in allen Teilen durch eine Kennzahl zu bezeichnen, die aus sechs arabischen Ziffern gebildet wird. Die Kennzahl ist in einer Größe von maximal 1 cm Höhe und maximal 6 cm Breite auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück in der oberen rechten Ecke anzubringen.

Für die Abgabe werden folgende Leistungen verlangt:

- Schwarzplan im Maßstab 1:2.500
- Städtebauliches Gesamtkonzept im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu
 - Bautypologien / Wohnformen
 - Geschossigkeiten / Gebäudehöhen
 - Ggf. Dachgestaltung / -nutzungen
 - Darstellung der Erschließung inklusive Lage der Tiefgaragen-Zufahrten
 - Darstellung der Freiraumsystematik/-funktion
- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab

- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung und Wohnungstypologien, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung eines Nachhaltigkeitskonzeptes (Klimaresilienz, Klimafolgeanpassung, Starkregen und Hitze in der Stadt etc.)
- Schematische Darstellung des Verkehrskonzeptes mit Stellplatznachweis und Darstellung des grundsätzlichen Erschließungssystems sowie zusätzlichen Besucherparkplätzen, ohne Maßstab
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme / Prinzipskizzen (z.B. zu Städtebau, Freiraum, Erschließung, Bauabschnitte, Nachhaltigkeit und Klimaresilienz)
- Exemplarischer schematischer Grundriss (Erdgeschoss) im Maßstab 1:500 (Darstellung von Einteilung Wohneinheiten, Anordnung Erschließung)
- Exemplarischer schematischer Grundriss (Regelgeschoss) im Maßstab 1:500 (Darstellung von Einteilung Wohneinheiten, Anordnung Erschließung)
- Schematischer Grundriss der Tiefgarage
- Mindestens zwei zum Verständnis hilfreiche Schnitte im Maßstab 1:500
- Mindestens zwei zum Verständnis hilfreiche Ansichten im Maßstab 1:500
- Zwei aussagekräftige räumliche Perspektiven, davon eine Fußgängerperspektive sowie eine Vogelperspektive (einfache und skizzenhafte Darstellungen sind ausreichend, fotorealistische Darstellungen, wie Renderings, werden nicht erwartet)

Layoutvorgabe

Es sind die geforderten Leistungsbestandteile zur Endabgabe abzugeben als:

- Ein Satz à 2 Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Probelayou (s. Plangrundlagen), gerollt, einseitig bedruckt
- Ein Satz Präsentationspläne, verkleinert auf DIN A3, farbig, auf DIN A4 gefaltet
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
 - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
 - Schematischer Abstandsflächennachweis, Darstellung des Rettungswegekonzeptes



Probelayou

Ergänzend zum Entwurf werden folgende Unterlagen gefordert:

- Erläuterungsbericht, maximal zwei DIN A4 Seiten
- Flächenberechnungsbögen gemäß Formblatt
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen auf DIN A4
- Verfassererklärung gemäß Formblatt
- Formblatt anonyme Mailadresse
- Ein Einsatzmodell im Maßstab 1:500

Digitale Abgabe via Download-Link:

- Präsentationspläne und Vorprüfpläne als pdf-Dateien in hoher druckfähiger Auflösung (300 dpi) und reduzierter Auflösung (150 dpi)
- Zeichnungen als dwg / dxf-Dateien
- Bilddaten (z.B. Lageplan, Perspektiven) als Einzeldateien im Dateiformat jpg, tiff oder pdf
- Erläuterungsbericht als pdf- und docx-Datei
- Berechnungsbogen als pdf- und xls-Datei

16. Abgabetermine

Als Abgabetermin für die Arbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum.

Die Arbeiten müssen beim verfahrensbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages eingehen. Es gilt **nicht** der Poststempel. Abzuliefern ist die Arbeit unter Wahrung der Anonymität mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Kennwort „Itterstraße“
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf

Die digitalen Daten sind unter folgendem Download-Link unter Wahrung der Anonymität auf folgender Internetseite hochzuladen:

Download-Link wird im Weiteren von ISR ergänzt.

Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht gewertet. Die erbrachten Leistungen werden dann nicht vergütet.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

17. Terminübersicht

Versand Auslobung	16.05.2022
Rückfragenfrist	bis zum 23.05.2022
Vorbesprechung	31.05.2022 (nachmittags) oder 02.06.2022
Rückfragenkolloquium	31.05.2022 (nachmittags) oder 02.06.2022
Abgabe	02.08.2022
Bewertungsgremiumssitzung	15. oder 16.08.2022
Stadtentwicklungsausschuss	28.09.2022
(Vorstellung der Entwurfsbeiträge und Beschluss eines Entwurfs als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren.)	

WOHNEN

WOHNEN/
GEWERBE

ELLERSTRASSE

BERLINER STRASSE

KLOTZSTRASSE

MITTELSTR.



Bahnhof
Hildesheim S

BENRATHER STRASSE

WOHNEN/
GEWERBE

ITTERSTRASSE

WOHNEN

NEUSTRASSE

WOHNEN



STADTHALLE



STADTPARK

HOFSTRASSE

SENIOREN-
RESIDENZ

NEUSTRASSE

FINANZAMT

DIENT-
LEISTUNG

GEWERBE

BAHNSTRECKE S1

KLEINGÄRTEN

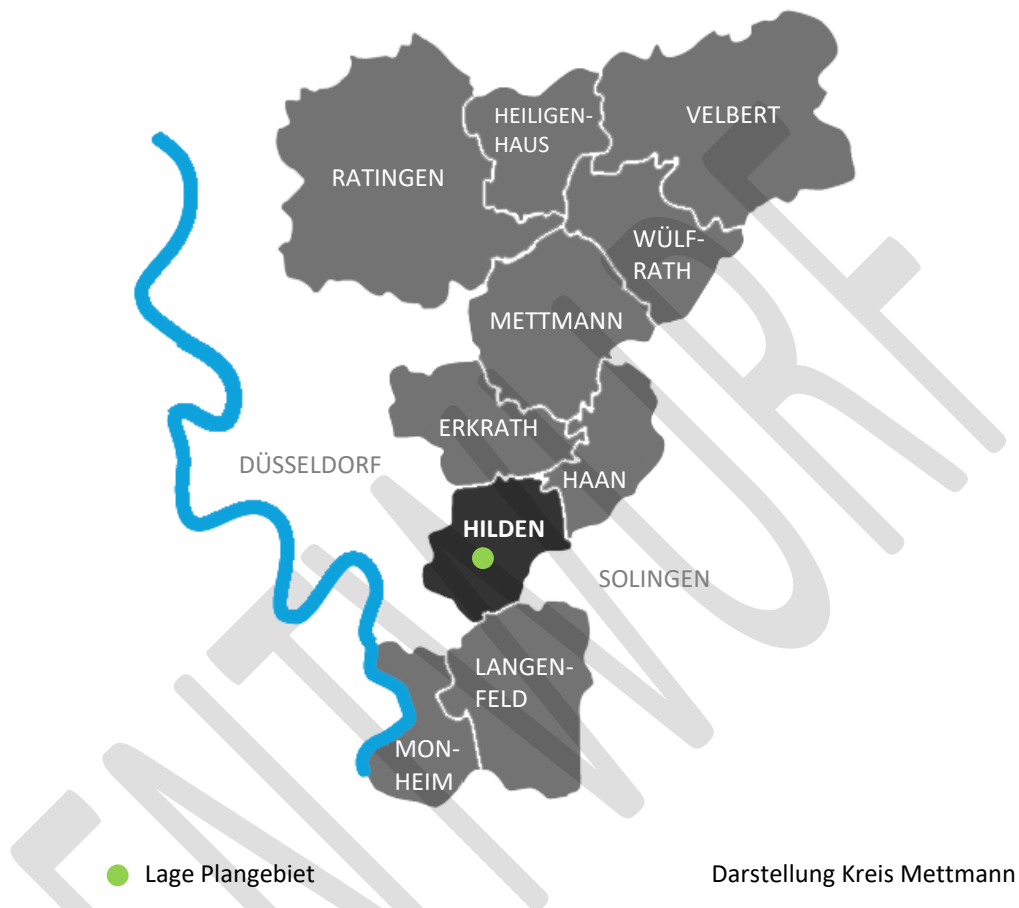
GEWERBE

WOHNEN

Teil B – Rahmenbedingungen

1. Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Hilden ist mit 55.274 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2020 Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt) die viertgrößte Mittelstadt des Kreis Mettmanns. Sie grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Städte Erkrath, Haan, Solingen, Langenfeld und die Landeshauptstadt Düsseldorf an.



Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtzentrums der Stadt Hilden, südwestlich des Stadtparks und der Stadthalle. Die Fußgängerzone mit einem breiten Angebot von Einzelhändlern befindet sich nur wenige Gehminuten östlich des Plangebiets gelegen.

2. Plangebiet und Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend von Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern geprägt. Nordöstlich sind kleine Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Itterbach grenzt östlich an das Plangebiet angrenzend an den Hildener Stadtpark. Der Park dient primär als Erholungs- und Aufenthaltsort und beherbergt unter anderem Spielplätze, einen Kindergarten, das Haus Hildener Künstler e.V. und einer (derzeit geschlossenen) Minigolfanlage. Nordöstlich des Parks befindet sich die Stadthalle der Stadt Hilden, welche auch über eine Zufahrt von der Itterstraße erreichbar ist. Südöstlich befinden sich verschiedene Gewerbe- und Verwaltungsgebäude (u.a. Finanzamt Hilden und TARGO Versicherungen).

Südwestlich verlaufen Bahntrassen, welche u.a. von der S-Bahn S1 (Solingen – Essen) und von Güterbahnverkehr genutzt wird.

Auf den nachfolgenden Seiten sind weiterhin einige Fotos aufgeführt, die einen Eindruck über das Plangebiet sowie die Umgebung des Plangebiets geben.

- Fotos werden im Weiteren von ISR ergänzt -

3. Verkehrliche Erschließung

Die Benrather Straße (B228) ist über die Wehrstraße und Neustraße in rund 100 m zu erreichen. Die B228 verläuft in einer Ost-West-Achse durch die Stadt Hilden und führt über Haan (Anschluss an die A46) nach Wuppertal und Richtung der Düsseldorfer Stadtteile Benrath und Garath (Anschluss an die A59). Das Hildener Autobahnkreuz (A46/A3) ist vom Plangebiet aus in ca. 4,5 km zu erreichen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet über den Fritz-Gressard-Platz (Buslinien 785 und 03), welcher fußläufig 500 m östlich entfernt ist, und den Hildener Bahnhof (S1 Essen – Solingen), fußläufig in rund 350 m erreichbar, regional gut angebunden.

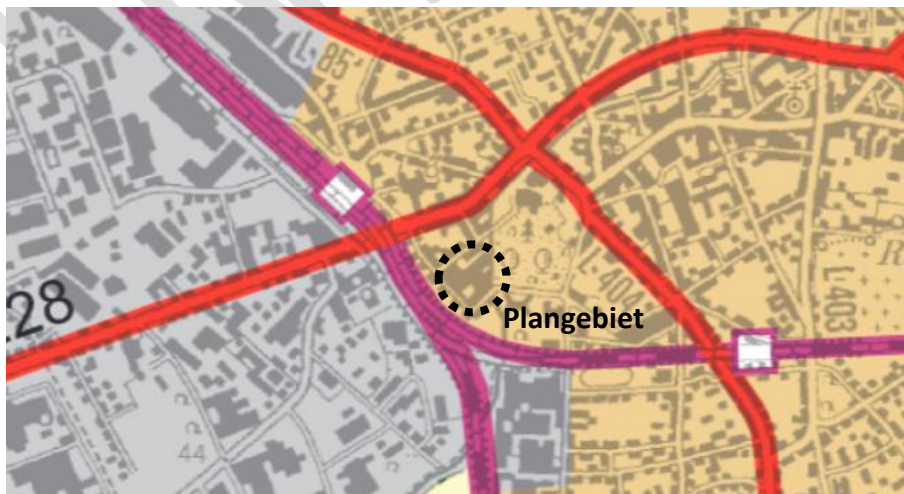
Die verkehrliche Erschließung des nordwestlichen Plangebiets erfolgt derzeit über die Itterstraße. Der südöstliche Teil wird über die Neustraße erschlossen.

Einarbeitung Verkehrskonzept – derzeit in Bearbeitung –

4. Planungsbedingungen

Regionalplan

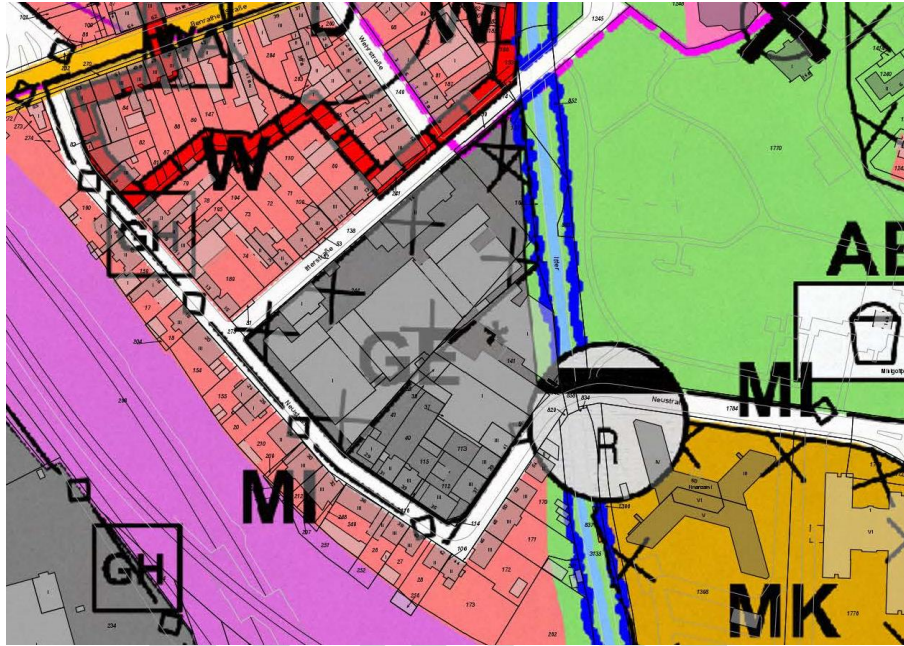
Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.



Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf

Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das Plangebiet als Gewerbefläche (gegliedert, GE*) für nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe aus. Des Weiteren sind Teile des Plangebiets als Altlastverdachtsfläche dargestellt. Im Zuge des auf Grundlage des Qualifizierungsverfahren anstehenden Bauleitplanverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Hilden

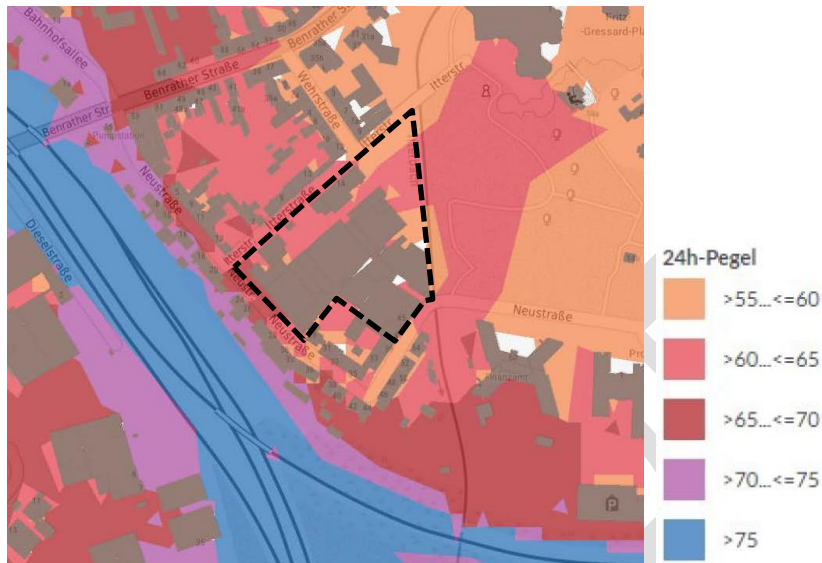
Bestehende Bebauungspläne

Derzeit gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets. Im September 2019 beschied der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Planungsziel Wohnen, den die ehemalige Eigentümerin Brüninghaus & Drissner vorgelegt hatte. Die städtebauliche Studie soll als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren dienen.

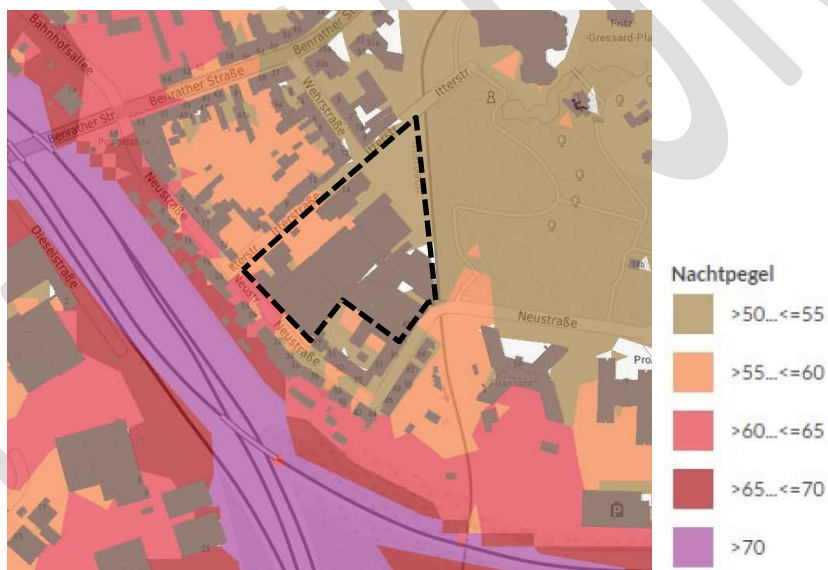
5. Schall

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm, insbesondere Schienenlärm ein.

Ergebnis schalltechnische Untersuchung – derzeit in Bearbeitung –



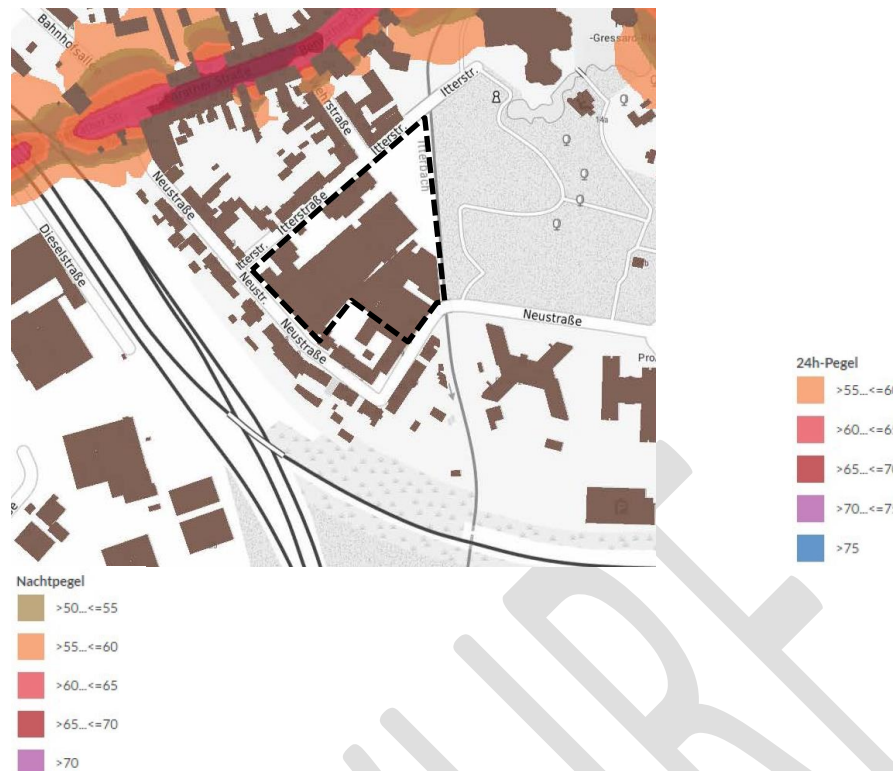
Schiene Bund, 24h-Pegel (Quelle: UvO NRW, bearb. ISR)



Schiene Bund, Nachtpegel (Quelle: UvO NRW, bearb. ISR)

Der Straßenlärm beeinträchtigt das Plangebiet in einer relevanten Größe.

- Weitere Vorgaben folgen nach Fertigstellung des Gutachtens -



Straße, Nacht- und 24h-Pegel (Quelle: UvO NRW, bearb. ISR)

Inwieweit Lärm von angrenzenden Betrieben auf das Plangebiet einwirkt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Es ist zu erwarten, dass von den Gewerbebetrieben westlich der Bahn eine Beeinflussung für das Plangebiet bestehen kann.

- Weitere Vorgaben folgen nach Fertigstellung des Gutachtens -

Unter Beachtung der Eigentumssituation und der geforderten autarken Entwicklung ist es derzeit anzunehmen, dass der nördliche Teil des Plangebietes (ehem. Fa. Brüninghaus und Drissner) als erster Teil realisiert wird. Sodann würden bei Errichtung und Bezug der Wohnungen im nördlichen die gewerbliche Bebauung und Nutzung im Süden noch bestehen können. Es wird jedoch vertraglich vereinbart, dass die verbleibende gewerbliche Nutzung im Süden wohnverträglich sein muss. Demnach sind bei einer phasenweisen Realisierung keine Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm aus dem eigenen Plangebiet zu beachten.

6. Natur- und Umweltbelange

Gehölze

Der gesamte Gehölzbestand an der Itter ist zu sichern und zu erhalten.

Wasser/Gewässer

Östlich des Plangebiets verläuft der Itterbach. Das Plangebiet ist demnach in der Hochwasserrisikokarte teilweise als gefährdet eingestuft. Der Verlauf der Itter und der anschließenden Böschungsbereiche sind als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nimmt im Nordosten des Plangebietes in Teilen auch die vorhandenen Stellplatzflächen des heutigen

Gewerbebetriebs ein. Eine Überplanung des Überschwemmungsgebiets ist nicht zulässig.

Zur gewässerökologischen Sicherung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens der Itter ist im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ein 5 m breiter bebauungs- und nutzungsfreier Streifen ab der Bachböschungsoberkante der Itter vorgesehen. Dieser ist von jeglicher Nutzung und gärtnerischen Nutzung freizuhalten.

- Eine Karte mit Kennzeichnung mit bebauungs- und nutzungsfreien Streifen wird nach Vorliegen der Vermessungsgrundlage von ISR erstellt und eingefügt. –

- Hinweise zu Wasserrahmenrichtlinien (Planung der Bez. Reg.) werden im Weiteren ergänzt -

Teil C – Aufgabe

1. Städtebauliche Ziele

Die Auftraggeberin Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des rund 9.750 m² großen nördlichen Teil des Plangebiets, welches die Flurstücke 244, 175 und 177 umfasst. Grundlage des Verkaufs und der Bebauung der Flurstücke war ein Investorenauswahlverfahren im Jahr 2020, welches die ehemalige Eigentümerin Brüninghaus & Drissner GmbH durchgeführt hat, und die Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG für sich entscheiden konnte.

Der Jost Schad Grundstücksverwaltung, welche ebenfalls als Auftraggeberin auftritt, ist im Eigentum der östlichen Flurstücke 35, 36, 37, 112, 113, 114, 116, 141 und 142. Das Grundstück misst eine Fläche von rund 3.500 m².

Es ist davon auszugehen, dass der räumliche Geltungsbereich des späteren Bebauungsplans für die oben genannten Flurstücke sowie zusätzlich für die zum Grundstück der Auftraggeberinnen benachbarten Flurstücke 176, 115, 40 und 41 festgesetzt wird. Aus diesem Grund werden diese in die Abgrenzung des Plangebiets aufgenommen und sollen perspektivisch in der städtebaulichen Studie mit einbezogen werden. Ggf. wird der aufzustellende Bebauungsplan noch umliegende Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich aufnehmen. Die mehrgeschossige Straßenrandbebauung an der Neustraße (Hausnummer 29 – 41) sind bei der Planung zu erhalten, hier gibt es derzeit keine Absichten zum Verkauf oder zur Veränderung. Des Weiteren sind die umliegenden öffentlichen Straßenflächen in der heutigen Funktion in der Planung zu berücksichtigen.

Aktuell sind die Flurstücke 244, 141, 142, 35, 36 und 37 größtenteils im Bestand mit Gewerbegebäuden/-hallen bebaut. Das Flurstück 175 dient derzeit als private Parkplatzfläche, die Flurstücke 41, 40, 115, 112, 113 und 116 dienen derzeit der Nutzung Wohnen und die Flurstücke 176 und 177 sind begrünt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine autarke Entwicklung der Flächen der jeweiligen Auftraggeberin sicherzustellen ist. Oberstes Ziel und von entscheidender Bedeutung ist eine kurzfristige Realisierbarkeit der Flächen der Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG im Anschluss an die städtebauliche Studie. Für die Flächen der Jost Schad Grundstücksverwaltung ist eine spätere mittelfristige Realisierbarkeit geplant.

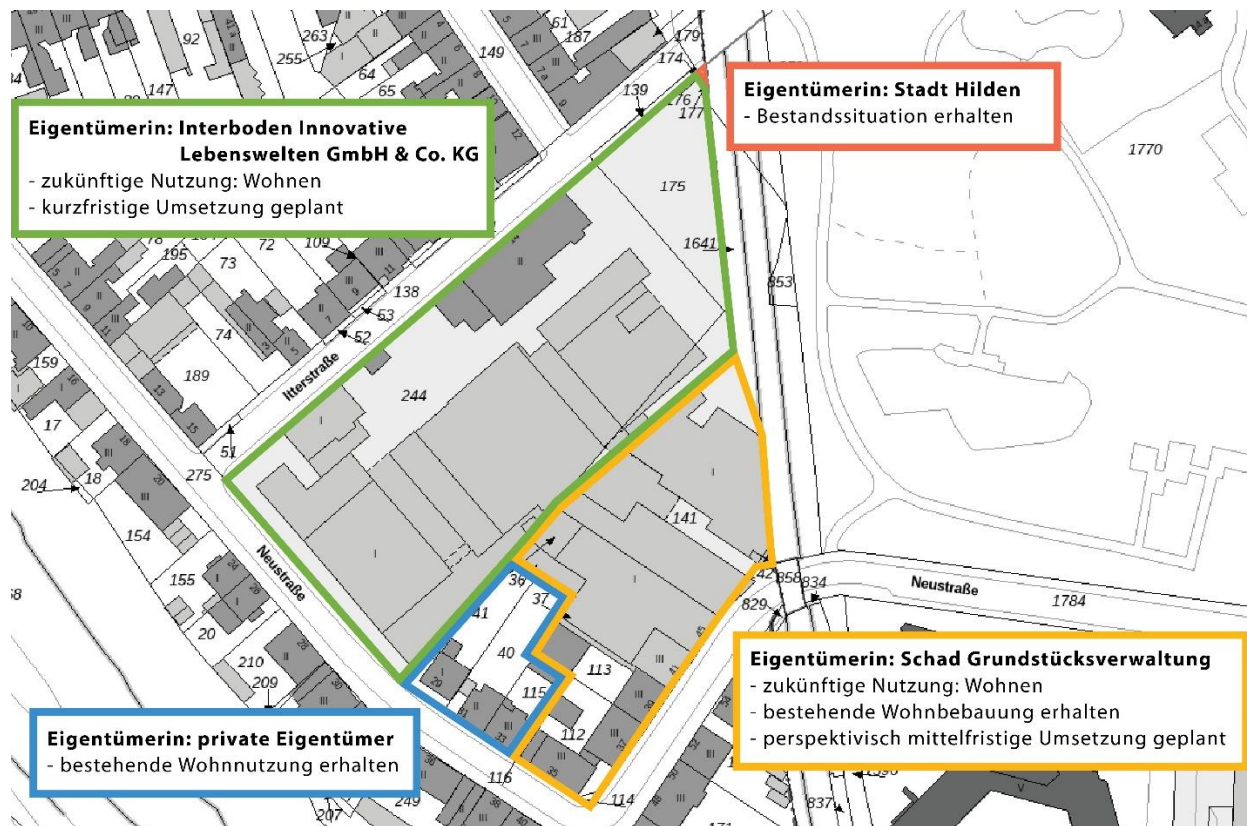
Es ist anzustreben, dass einseitige oder wechselseitige Abhängigkeiten bei der Erschließung des Quartiers sowohl öffentlich-rechtlich als auch privat-rechtlich nicht eintreten.

Eine qualitätsvolle städtebauliche und freiraumplanerische Umgestaltung des Plangebiets am Rand des Hildener Stadtzentrums stellt das wesentliche Ziel der vorliegenden städtebaulichen Studie dar.

Von den teilnehmenden Büros werden nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven, die zugleich die wirtschaftlichen Anforderungen der Auftraggeberinnen berücksichtigen, für den Standort erwartet.

Um die städtebauliche Qualität an dem Standort sicherzustellen, haben sich die Auftraggeberinnen in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Hilden dazu entschieden, diese Studie durchzuführen. Die Schaffung einer qualitativ

hochwertigen Struktur und die Aufwertung der Gesamtsituation unter Definition einer nachhaltigen Wohnnutzung unter Berücksichtigung gesunder und guter Wohnverhältnisse (Schallschutz, Besonnung und Klimaschutz) stellt ein weiteres Ziel für das Verfahren dar.



Eigentumsverhältnisse (Kartengrundlage: GEObasis NRW, bearbeitet ISR)

2. Planungsvorgaben und Bauprogramm

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat sich bereits im Vorgriff des erfolgreich durchgeführten Investorenauswahlverfahrens mit den Anforderungen und den Vorgaben für den nördlichen Teil des Plangebietes auseinandergesetzt. Berücksichtigung finden soll nach Auffassung des Stadtentwicklungsausschusses unter anderem die Nachbarschaft zur Neustraße im Südwesten, die Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die gewünschte Bebauungsdichte, die Einbeziehung öffentlich geförderter Wohnungen, die Nähe zum Itterbach, die Frage nach einem möglichen kleinklimatischen Beitrag (Dachbegrünung). Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.01.2020 diese und weitere Vorgaben für das Investorenauswahlverfahren zum Gelände der Firma Brüninghaus & Drissner GmbH an der Itterstraße/Neustraße beschlossen. Diese Vorgaben wurden beim Investorenauswahlverfahren beachtet und sind nach Auskunft der Stadtverwaltung Hilden auch weiterhin bei der Planung grundsätzlich zu berücksichtigen. In der Anlage sind die Vorgaben des Stadtentwicklungsausschusses beigelegt, die jedoch ausschließlich für die Fläche des Betriebsgrundstücks der Firma Brüninghaus & Drissner GmbH beraten und beschlossen wurden. Für die weiteren Flächen des Plangebietes sind diese Vorgaben zu übertragen. Die Anforderungen sind durch die teilnehmenden Büros zu bewerten, sofern von den Anforderungen abgewichen wird, ist dies zu begründen.

Für das Plangebiet ist eine verdichtete, insbesondere der Umgebung angemessene Bebauung vorzusehen. Aufgrund der integrierten Lage soll eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt werden, die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die beabsichtigten Wohngebiete sind grundsätzlich zu würdigen.

Die direkte Lage entlang des Itterbachs ist bei der Gebäudeplanung aufgrund von möglicher Übertretung des Flussbettes bzw. aufgrund der Anforderungen des Abstands zur Böschungsoberkante sowie eines Abstands zu den bestehenden und gewässerbegleitenden Gehölzen zu berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit der zu planenden Bebauung spielt eine große Bedeutung. Demnach sind wirtschaftliche Bautypologien zu berücksichtigen und ein kostensparender Umgang mit den Ressourcen zu verfolgen.

3. Wohnungsmix

Für die Wohnnutzung wird eine Mischung aus frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern angestrebt. Dabei sind 70 % des Wohnungsbaus als frei finanziert und 30 % als geförderter Wohnraum je Grundstück vorzusehen (jeweils bezogen auf die Zahl der Wohnfläche).

Es ist eine Durchmischung und somit ein breites Angebot an verschiedenen Wohnungsgrößen anzustreben. Hierbei sind 2-Raum-Wohnungen (bis 60 m²) und 3-Raum-Wohnungen (bis 85 m²) bevorzugt zu planen. 1-Raum-Wohnungen (bis 40 m²) sind untergeordnet zu betrachten. Zudem sollen Wohnungsgrößen von über 120 m² vermieden werden.

Für die öffentlich geförderten Wohnungen gelten die Bestimmungen der Öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen (Wohnraumförderbestimmungen 2021).

4. Erschließung und ruhender Verkehr

Der Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird aufgrund der innerstädtischen Lage ein hoher Stellenwert beigemessen. Grundsätzlich ist ein weitestgehend autofreies Quartier zu schaffen, das keinen Durchgangsverkehr für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zulässt. Von den teilnehmenden Büros sind entsprechend innovative Lösungen zur intelligenten Verkehrsabwicklung und Förderung des Ziels eines vom MIV weitestgehend befreiten Quartiers zu erbringen.

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen keine neuen Straßen innerhalb des Plangebietes zu errichten. Das Plangebiet ist auch unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse sowohl von der Itterstraße als auch der Neustraße ausreichend erschlossen.

Insgesamt sind Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen und Entfluchtung bei der Einteilung der Wohneinheiten zu berücksichtigen. Die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen als Aufstellflächen ist nur bedingt möglich. Hier sind lediglich Straßenabschnitte zu berücksichtigen, welche eine ausreichende Größe und insbesondere Breite der Fahrbahn für die Aufstellflächen aufweisen. Die Überplanung oder die Beeinträchtigung vorhandener Parkplätze oder Straßenbäume

im öffentlichen Verkehrsraum durch Feuerwehraufstellflächen sind nicht zulässig. Ebenso dürfen die Aufstellflächen keine Gehwege in Anspruch nehmen.

- *Finale Aussage zu Feuerwehraufstellflächen ausstehend* -

Bei der Planung des ruhenden Verkehrs (PKW und Fahrräder) ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden zu berücksichtigen (siehe <https://gi.hilden.de/bi/vo0050.asp?kvonr=7543>).

- *Stellplatzsatzung befindet sich in Erstellung (Entwurf der Satzung wird den Teilnehmenden zur Verfügung gestellt)* -

Zusätzlich sind für Besucherparkplätze 0,15 Parkplätze pro Wohneinheit zu berücksichtigen. Eine Reduzierung ist bei entsprechenden Konzepten möglich. Ein Mobilitätskonzept ist derzeit in Bearbeitung, Angaben und Maßnahmen werden ergänzt.

Die Unterbringung der Stellplätze ist in Tiefgaragen vorzusehen. Von den Teilnehmenden wird ein wirtschaftliches Erschließungskonzept erwartet. Hierbei ist ebenfalls die direkte Lage entlang des Itterbachs bei der Planung durch geeignete Maßnahmen und Gegenmaßnahmen zu berücksichtigen.

5. Freiraumqualität

Der Freiraumqualität wird trotz/aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte ein wichtiger Stellenwert beigemessen. Diesem kommt eine Erholungs- und Ausgleichsfunktion zu, weshalb er beispielsweise als Fläche für Treffpunkte, Förderung der Kommunikation sowie Begegnung wahrgenommen und genutzt werden soll und entsprechend hochwertig zu gestalten ist. Neben der städtebaulichen Planung sollen demnach die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung schematisch dargestellt werden. Es sollen für die Bewohner des Quartiers Raum für Platz- und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen werden. Die im Quartier zu begrünenden Freiflächen sind gemäß Zuordnung, Gliederung und Mieterorientierung der öffentlichen und privaten Freiräume darzustellen. Für die Erdgeschosswohnungen sollte jeweils ein privater Gartenbereich sichergestellt sein. Da jeder Wohnung ein Außenbereich zur Verfügung gestellt werden soll, sind in den oberen Geschossen Loggien, Balkone oder ähnliche Möglichkeiten vorzusehen.

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.01.2020 sind im Plangebiet 20% der Grundstücksflächen als Vegetationsfläche herzustellen. Die Niederschrift ist den Planunterlagen beigelegt.

Im Jahr 2009 wurde ein Gutachten zu Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. G. Gross im Auftrag der Stadt Hilden erstellt. Hieraus gehen unter anderem Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur stadtklimatischen Situation und Auswirkungen von Nutzungsänderungen hervor. Für Siedlungsräume sind laut Untersuchung planerisch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bei nutzungsintensivierenden Eingriffen die Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen berücksichtigen. Daher Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten.
- Bauhöhen möglichst geringhalten.
- Vegetationsanteil erhalten.

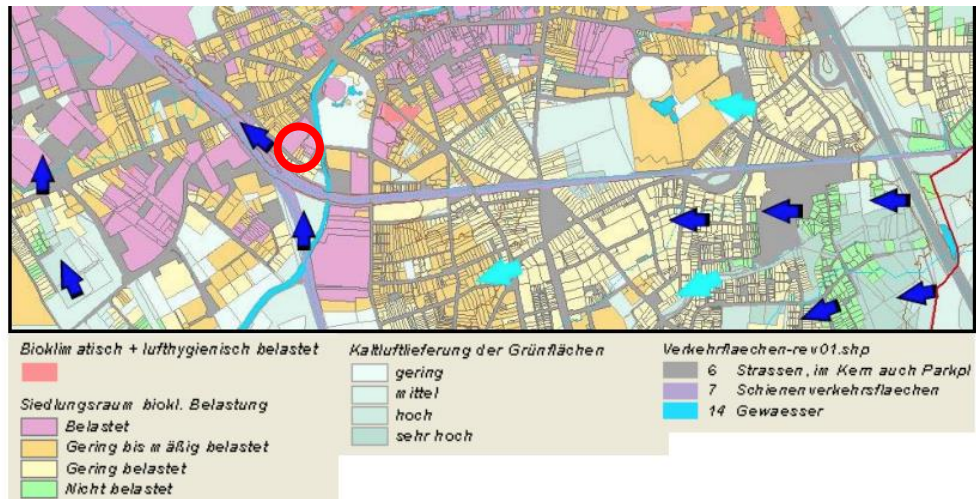
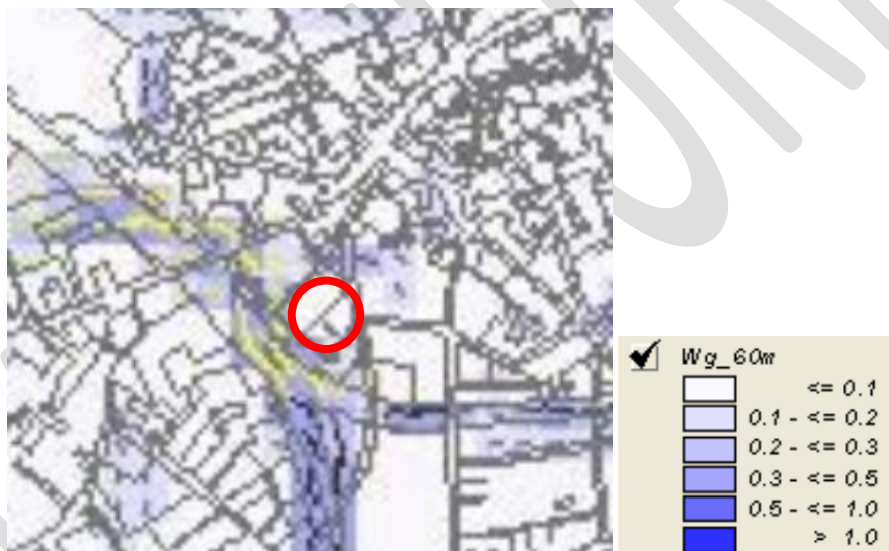


Abb. 7.1: Klimafunktionen im zentralen und östlichen Bereich von Hilden.

○ Plangebiet (ergänzt von ISR)

In Abbildung 4.16 „Strömungsgeschwindigkeiten in m/s im Untersuchungsgebiet“ sind Strömungsgeschwindigkeiten südlich des Plangebiets dargestellt, welche im Zuge der Aufgabenstellung zu berücksichtigen sind.



○ Plangebiet (ergänzt von ISR)

Ebenfalls ist in Abbildung 4.17 „Kaltluftvolumenstrom (grüne Flächen) und bodennahes Strömungsfeld, dargestellt durch Pfeile“ südlich und nördlich des Plangebiets ein Kaltluftstrom dargestellt.



○ Plangebiet (ergänzt von ISR)

Zum Aspekt des Luftaustauschs sind für Leitbahnen folgende Planungshinweise zu berücksichtigen:

- Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten
- Bauhöhe möglichst geringhalten
- Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- Randbebauung möglichst vermeiden
- Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils

Die Untersuchung Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden ist den Plangrundlagen beigelegt.

6. Nachhaltigkeit, Klima und Energie

Der Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit spielt bei der zukünftigen Entwicklung des Plangebiets eine wichtige Rolle. Es sind entsprechend städtebauliche Kubaturen in den Planungen zu berücksichtigen, sodass der Standard eines Effizienzhaus 40 bei Realisierung durch die Auftraggeberinnen umgesetzt werden kann.

Des Weiteren sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für Klima- und Ressourcenschutz geschaffen und grundlegende Aussagen getroffen werden, wie den verschiedenen Nachhaltigkeitszielen (Klimaresilienz, Klimafolgeanpassungen, Starkregenvorsorge, Niederschlagsentwässerung, etc.) begegnet werden kann. In den Konzepten der teilnehmenden Büros ist daher eine schematische Darstellung zu erbringen, die entsprechende Aussagen zu den Nachhaltigkeitsmaßnahmen zur Erreichung der vorgesehenen Ziele darstellt. Um die Entstehung und Auswirkungen von Sturzfluten zu minimieren und die Nähe zum Itterbach zu berücksichtigen.

Die zukünftigen Freibereiche und Gärten sind überwiegend zu begrünen. Tiefgaragen sind im nicht überbauten Bereich intensiv zu begrünen. Bei der geplanten Bebauung ist eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen vorzusehen.

7. Bauabschnitte

Für die Umsetzung des Vorhabens sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden. Dabei sind vorhandene Strukturen sowie die Eigentümerverhältnisse in der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen, sodass unabhängige Entwicklungen der Grundstücke möglich sind.

8. Entwässerung

In den angrenzenden Straßen Itterstraße und Neustraße sind sowohl Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanäle vorhanden, demnach kann das Plangebiet im Trennverfahren grundsätzlich entwässert werden. Innerhalb des Plangebiets sind die Planungen entsprechender Schmutzwasserkanäle für die Hausanschlussleitungen zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der durch die zukünftige Bebauung voraussichtlichen Änderung der abflussrelevanten befestigten Flächen und des überlasteten Regenwasserkanalnetzes im betroffenen Einzugsgebiet ist eine uneingeschränkte Ableitung des Regenwassers über die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Itterstraße und Neustraße nicht möglich. Um das bestehende Regenwasserkanalnetz nicht zu überlasten sind daher Versickerungsmöglichkeiten des Regenwassers im Plangebiet unterzubringen. Die Versickerungsmöglichkeiten sind bei der Festlegung von Tiefgaragenabgrenzung und möglicher Straßenverläufen zu berücksichtigen.

Für Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auch z.B. die Wahl der Oberflächenmaterialien für Plätze und Wege zu berücksichtigen. Zudem sind die verschiedenen Möglichkeiten der Rückhaltung von Regenwasser in Pflanzbeeten, Baumrigolen oder auf begrünten Dächern etc. mitzudenken.

9. Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nur über die öffentlichen Verkehrsflächen. Demnach sind Aufstellflächen in entsprechend ausreichender Größe an den öffentlichen Flächen zu berücksichtigen.