

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 20.10.2022
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan 0067C

WP 20-25 SV 61/097

Beschlussvorlage

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

1. Vorstellung der Ergebnisse des städtebaulichen

Qualifizierungsverfahrens

2. Beschluss über den städtebaulichen Entwurf

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

23.11.2022

Entscheidung

Anlage 1: Lageplan Plangebiet

Anlage 2a: 1.Runde Entwurf 1

Anlage 2b: 1.Runde Entwurf 2

Anlage 2c: 1.Runde Entwurf 3

Anlage 3a: 2.Runde Entwurf 1

Anlage 3b: 2.Runde Entwurf 2

Anlage 4: Protokollausschnitt_10-2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass der überarbeitete städtebauliche Entwurf, der als Anlage 3b der Sitzungsvorlage beigefügt ist, als Grundlage für die Erarbeitung des Masterplanes und später des Bebauungsplanes Nr. 67C verwendet wird.

Erläuterungen und Begründungen:**Vorgeschichte:**

Im September 2019 wurde dem Stadtentwicklungsausschuss ein Antrag der Fa. Brüninghaus&Drissner vorgelegt, in dem die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Firmengelände im Bereich Itterstraße/Neustraße angeregt wurde (Vorlage WP 14-20 SV 61/246). Mit einer Umwandlung des Firmengeländes von einem gewerblich-industriellen Produktionsstandort in eine Wohnbaufläche sollte die Grundlage für die Verlagerung des Firmenstandortes an die Siemensstraße/Heinrich-Hertz-Straße im Gewerbegebiet Hilden-Südwest geschaffen werden.

Aufgrund der Nähe des Standortes zu Innenstadt, Stadtpark und Bahnhof ist in der Umnutzung eines innenstadtnahen Industriegrundstückes ein hohes Entwicklungspotenzial gegeben, insbesondere in Richtung eines Wohnquartieres. Der Stadtentwicklungsausschuss folgte dieser Argumentation mit einer einstimmigen Zustimmung, so dass die Planungen weitergetrieben werden konnten.

Hierzu beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss im Januar 2020 (auf Basis der Vorlage WP 14-20 SV 61/272) mit den städtebaulichen Vorgaben für den betroffenen Bereich, um so eine inhaltliche Grundlage für ein Investorenauswahlverfahren zu schaffen. Dieses wurde vom Grundstückseigentümer angestrebt.

Städtebauliche Vorgaben:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss einstimmig folgende Vorgaben [für das damals nur in Rede stehende Areal der Fa. Brüninghaus&Drissner]:

1. Im Plangebiet soll aufgrund der integrierten Lage eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt werden können. Die Bruttogeschossfläche (BGF) soll auf maximal 14.000 m² begrenzt werden.
2. Bei der Schaffung einer Wohnbebauung im Plangebiet sind 30% der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren.
3. Im Plangebiet sind längs der Itterstraße vier freistehende Gebäude zu planen. Eine durchgehende, geschlossene Blockbebauung soll nicht erfolgen.
4. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf maximal vier begrenzt werden.
5. Staffelgeschosse entlang der Itterstraße müssen von der nördlichen Außenfassade zurückspringen.
6. Als Maßnahmen des Klimaschutzes sind bei Umsetzung von Flachdächern zwingend extensive Dachbegrünungen und bei Satteldächern Photovoltaikanlagen umzusetzen.
7. Im Plangebiet ist eine Fläche von 20% als Vegetationsfläche zu gestalten.

Das folgende Investorenauswahlverfahren und die sich anschließenden konkreten Verhandlungen nahmen eine gewisse Zeit in Anspruch. Letztlich konnte eine Lösung vorgestellt werden, mit der das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67C weitergeführt wird.

Die Firma Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG 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 in Zusammenarbeit mit der Firma Interboden im Folgenden gelungen, die Jost Schad Grundstücksverwaltung, den Eigentümer der südöstlich anschließenden, derzeit überwiegend gewerblich genutzten Flächen entlang der Neustraße, ebenfalls für das Projekt zu gewinnen, so dass der gesamte Baublock städtebaulich neu geordnet werden kann. Zur Auswahl

eines städtebaulichen Entwurfs für den aufzustellenden Bebauungsplan haben die beiden potentiellen Projektträger ein vorgeschaltetes Qualifizierungsverfahren angestoßen, um ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität zu erzielen. Hierzu berichtete die Stadtverwaltung mit der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/074 dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11.05.2022. Anschließend wurde seitens der Projektträger das dort vorgestellte städtebauliche Qualifizierungsverfahren durchgeführt.

Parallel wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss auf Basis der Vorlage WP 20-25 SV 61/087 im September 2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67C gefasst und so auch formell der „Startschuss“ für das Bebauungsplan-Verfahren gegeben.

Das Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens soll hier nun vorgestellt werden. Gleichzeitig ist der Beschlussvorschlag so formuliert, dass der Entwurf, der von der „Jury“ einstimmig als Gewinner des Verfahrens gewählt wurde, die Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren darstellen soll, sowohl für den noch auszuarbeitenden „Masterplan“ als auch für den eigentlichen Bebauungsplan.

Qualifizierungsverfahren:

Grundlage für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren ist das Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses, also der gesamte Baublock zwischen Iltterstraße und Neustraße. Hierbei sollte die bestehende Wohnbebauung nicht mit überplant werden, sondern nur die heute gewerblich genutzten Flächen der beiden Eigentümer Interboden und Schad.

In der Aufgabenstellung zum städtebaulichen Qualifizierungsverfahren wurden unter enger Mitwirkung der Stadtverwaltung die städtebaulichen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung der Entwürfe formuliert. Diese wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11.05.2022 zur Kenntnisnahme vorgelegt (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/074). Auf Kosten der Eigentümer wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung drei Planungsbüros beauftragt, im Sommer 2022 einen städtebaulichen Vorschlag zu entwickeln.

Die Bewertungsgremiumssitzung fand am 15.08.2022 statt. Hierbei waren alle drei Entwürfe anonymisiert. Das Gremium hat sich in dieser Sitzung nach ausführlicher Diskussion darauf verständigt, zwei der teilnehmenden Büros zu bitten, ihre Entwürfe in einer weiteren Bearbeitungsphase zu überarbeiten und hierzu Empfehlungen abzugeben.

Ein dritter Entwurf wurde nicht zur weiteren Bearbeitung und Umsetzung empfohlen.

Am 17.10.2022 fand eine weitere Sitzung des Bewertungsgremiums statt, diesmal mit zwei überarbeiteten weiterhin anonymisierten Entwürfen.

Zum **Bewertungsgremium** gehörten:

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

Als stellvertretende Mitglieder:

- Peter Stuhlträger, Techn. Beigeordneter der Stadt Hilden
- Prof. Carola Wiese, Gestaltungsbeirat Stadt Hilden

In der Sitzung am 17.10.2022 waren Frau Wiese und Herr Kleinekort nicht anwesend.

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

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

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

Nach dem Abschluss des Verfahrens und einer eindeutigen Entscheidung wurde die Anonymität der Entwurfsverfasser aufgehoben.

Der seitens des Bewertungsgremiums favorisierte Entwurf wurde verfasst vom Planungsbüro „Rheinflügel Severin, Düsseldorf“. Der Entwurf ist als Anlage 3b dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Die Qualitäten des Entwurfes werden in der Stellungnahme des Bewertungsgremiums zusammengefasst, die ebenfalls als Anlage beigefügt ist (Anlage 4).

Aus Sicht der Verwaltung ist mit dem Entwurf ein tragfähiges Konzept gefunden worden, mit dem das Aufstellungsverfahren fortgesetzt werden kann. So ist auch der Beschlussvorschlag formuliert. Jedoch ist im Verfahren ausdrücklich klargestellt worden, dass der Stadtentwicklungsausschuss die Entscheidung des Bewertungsgremiums „nur“ als Empfehlung bewertet und frei ist, zu entscheiden, welches städtebauliche Konzept in einem Entwurf ausgearbeitet werden soll

Das Büro, dass das vom Ausschuss ausgewählte städtebauliche Konzept erstellt hat, wird im nächsten Schritt einen sog. „Masterplan“ ausarbeiten, in dem das jetzige Konzept in den Details weiter ausgearbeitet werden wird. Das bezieht sich etwa auf die wahrscheinliche Größe der benötigten Tiefgaragen, auf die Umsetzbarkeit der Grundrisse, auf die Konkretisierung von Grünflächenplanung und Wohnungsanzahl sowie Aspekte der Geschossigkeit und der oberirdischen Erschließung. Die Ausarbeitung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Stadtverwaltung.

Erst wenn es Klarheit über die Inhalte des „Masterplanes“ gibt, lassen sich dessen Inhalte anschließend in einem Entwurf der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „übersetzen“.

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

Dieser Sitzungsvorlage sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Plangebiet
2. Entwürfe 1-3 aus der ersten Bewertungsrunde (August 2022)
3. Entwürfe 1 und 2 aus der zweiten Bewertungsrunde (Oktober 2022)
4. Protokollausschnitt zur zweiten Bewertungsrunde mit Aussagen zum Siegerentwurf.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

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

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 67C

für den Bereich Itterstraße/Neustraße

Maßstab 1:2.000



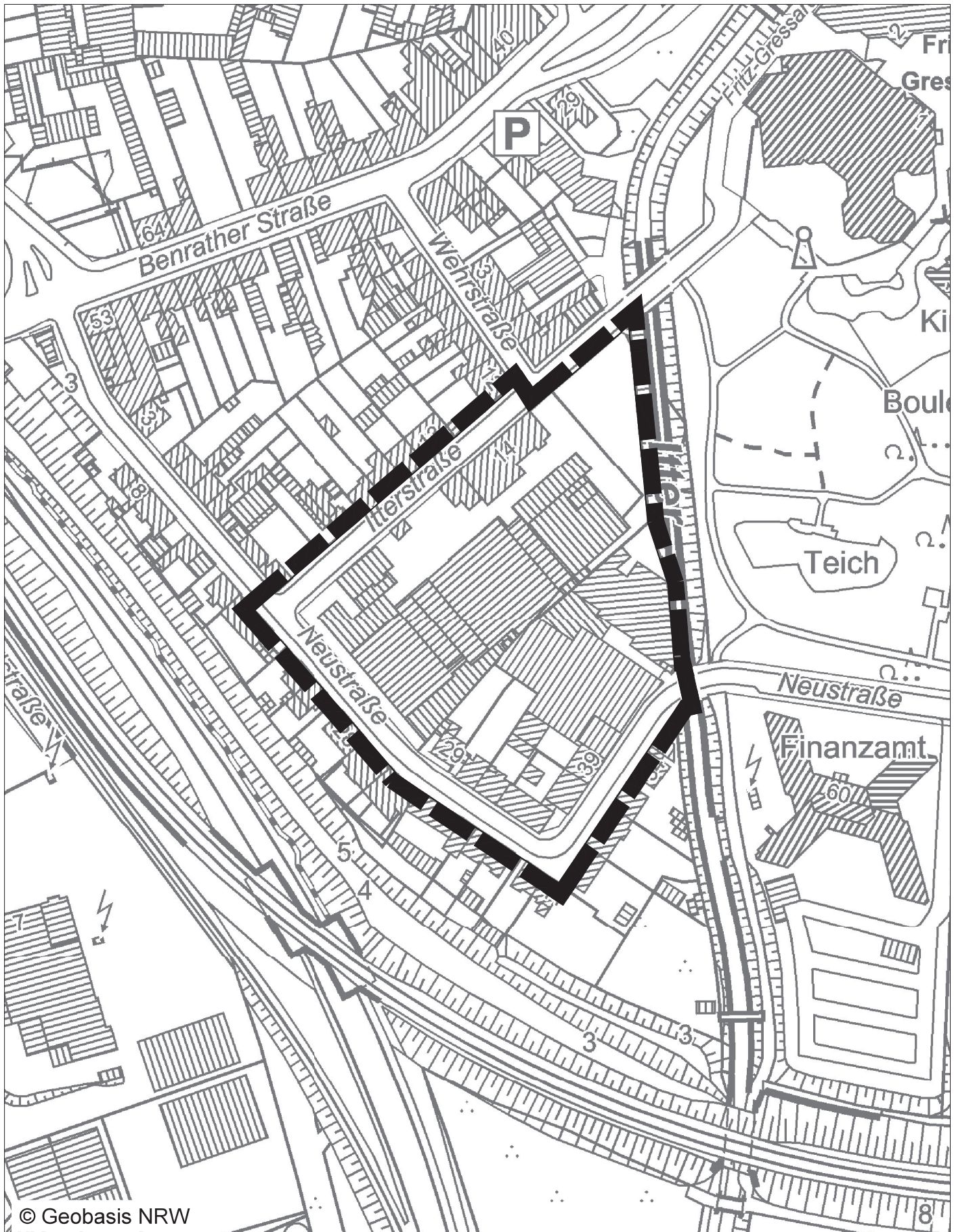
Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland

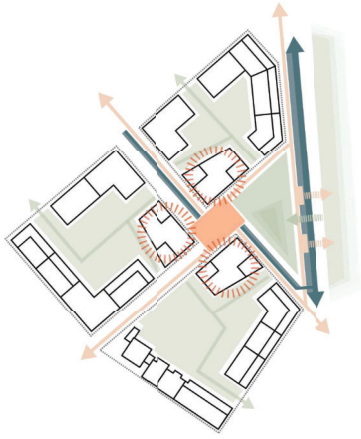
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de

Stand: 29.08.2022



POTENTIALFLÄCHE ITTERSTRASSE / NEUSTRASSE

- Städtebauliche Studie -
Wohnen am Itterbach



Leitbild
Robuste städtebauliche Struktur mit verändernden Freizeitebenen
in zentraler Lage

Das Plangebiet birgt aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt, dem Bahnhof und dem Hübner Stadtpark eine ungenutzte Potentialfläche, auf die es mit einer in die Umgebung integrierten städtebaulichen Formsprache zu reagieren gilt. Die angrenzende Bestandswohnbebauung prägt einen abgegrenzten Rahmen des Plangebiets für das neue Wohnquartier am Itterbach. Ziel ist es, mit der Transformation des derzeit gewerblich genutzten Areals einen neuen, stadtprägenden Baustein zu schaffen, der das nachbarschaftliche Besamensein in direkter Umgebung fördert.

Durch die herausgehobene Baublocke wird der Freiraum in privaten und halböffentlichen Bereichen gegliedert. Die Lage der Baublocke und der Achsen definiert dabei eine klare Mitte, die sich zum Itterbach öffnet und den Bezug zum Stadtpark herstellt. Das punktierte Aufbrechen der Blöcke stärkt die nachbarschaftlichen Beziehungen untereinander. Verknüpft wird dies mit einem ausgeglichen integrierten Freiraum- und Klimakonzept.

Die Idee des Konzepts besteht darin, dem neuen Wohnquartier ein eigenes, ausdrucksstarkes Gesicht zu geben, das dem urbanen Kontext gerecht wird, diesen allerdings nicht überlagert und übertrifft. So entsteht ein Quartier mit angemessener Dichte und unterschiedlichen Wohnungstypologien. Es fungiert als Bindeglied zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Stadtpark und strukturiert das Siedlungsgefüge.

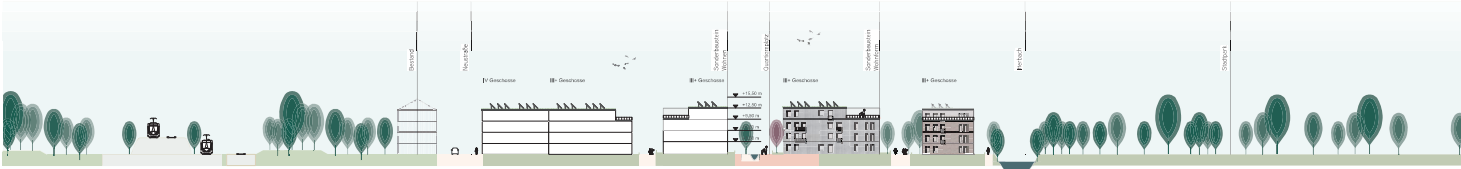
Baubabschnitte
Unabhängige sukzessive Entwicklung von Norden nach Süden

Die städtebauliche Struktur ermöglicht eine Umsetzung des neuen Stadtquartiers in Etappen von Norden nach Süden. Dies entspricht der Eigentümersstruktur des Plangebiets und der damit einhergehenden Verfügbarkeit der Flächen.

Zunächst wird die Bebauung auf dem Grundstück der 'Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG' entwickelt. Mit der Ausbildung von 2 Blockstrukturen auf dem Grundstück und zwei Begrünungspatches wächst die Attraktivität des Standortes. In diesem Entwicklungstadium gibt es bereits ein funktionierendes städtebauliches Konzept qualitativer Wohnbebauung und Außenbereichen. Gleichmaßen wird ein durch die Bildung der Raumkanten ein Beitrag zur neuen städtebaulichen Adresse zur Itterstraße geleistet.

In der zweiten Etappe können die gewerblichen Großstrukturen auf dem Grundstück der 'Joel Sched Grundstücksverwaltung' rückgebaut und der dritte und letzte Solar am Gelenkplatz entwickelt werden. Mit der Vervollständigung des letzten Solar und der einheitlichen Architektur wird die Mitte definiert und akzentuiert.

Im dritten und letzten Baubabschnitt können die bestehenden Wohngebäude im südlichen Bereich des Plangebiets abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese komplettieren den dritten Baublock. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Grundstücksentwicklung nicht voreinander abhängig ist und unter unterschiedlichen Zeithorizonten entwickelt werden kann.



Schnitt A Süd-West/ Nord-Ost 1:500

POTENTIALFLÄCHE ITTERSTRASSE / NEUSTRASSE

- Städtebauliche Studie -
Wohnen am Itterbach



Fußgängerperspektive Nachbarschaftstreff Richtung Westen

Städtebau
Klare Aufwertung mit qualitativem Innenbereich und Integration in das städtische Gefüge

Die Grundstruktur der Planung entwickelt sich aus drei gleich proportionierten Baublocken, die zueinander gerichtet drei sich kreuzende Mittelachsen bilden. Das neue Wohnquartier am Itterbach positioniert sich nach außen durch die Bildung von Freiräumen mit Plätzen, in den Bestand einfließenden Strukturen und fest dabei den Straßennutzen. Nach innen entstehen im Quartier verändernde Beziehungen zwischen halböffentlichen Freiräumen. Es bilden sich durch die Anordnung der Baublocke und Vor- und Rücksprünge attraktive Freiräume. Der begrünte Innenraum schafft eine ökologische und gemeinschaftliche Funktion.

Verkehr
Aufwertung der Quartiersmitte und Erschließung entlang der Itter

Die Erschließung des neuen Quartiers zielt auf eine auf die Zukunft ausgerichtete, nachhaltige Mobilität ab. Die prägnante und kompakte städtebauliche Struktur ermöglicht eine autofreie Erschließung zugunsten des Rad- und Fußverkehrs. Die Promenade für Fuß- und Radverkehr entlang der Itter erfüllt zusätzlich eine Verbindungsfunktion im gesamten Quartier und ist nicht nur für die Bewohnerinnen des Quartiers von Bedeutung. Feuerwehrein- und Ausfallstellen sowie die Erschließung wurden bei der Einplanung der Wohnbereiche berücksichtigt. Diese sind als multifunktionale berücksichtigt und können flexibel genutzt werden.

Freiraum
Grün-blaue Verknüpfung und Hierarchisierung der Freiraumstruktur

Der Freiraum wird trotz der hohen städtebaulichen Dichte ein wichtiger Standortfaktor. Aufgewertet wird dieses System durch die Aufwertung zum Itterbach im Süden. Hier entwickelt sich aus dem Geländeplan eine große Freifläche, die als Retentions- bzw. Überschwemmungsfläche sowie als Spielplatz dient. Eine am Itterbach parallel verlaufende Wegführung besitzt sogenannte Wasserbänke, die das Erleben des Wassers ermöglichen und Blickbeziehungen zum angrenzenden Stadtpark zulassen. Zugleich bleibt der Abstand zu den bestehenden gewässerbegleitenden Gehwegen gewahrt.

Nachhaltigkeit
Landflächensparendes Entwicklungsmodell und energetische Selbstversorgung

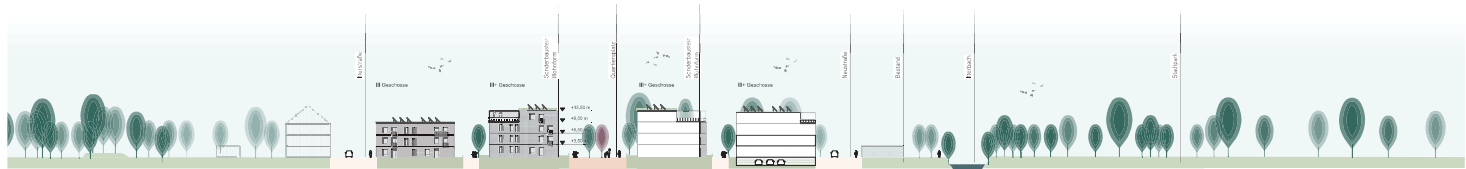
Trotz seiner hohen städtebaulichen Dichte, weist das Gebiet einen Grünflächenanteil von über 30 % auf. Zusätzlich wurde die Lage der Fußgänger so gewählt, dass eine Versickerung in jedem Baublock möglich ist. Das anfallende Regenwasser im Gebiet versickert nach dem Kaskadensystem. Die Gründächer auf den Dächern nehmen anfallendes Regenwasser auf, halten dieses zurück und geben es verzögert ab. Das von Gebäuden abfließende Niederschlagswasser kann in Zisternen gespeichert und zur Wiederverwendung nutzbar gemacht werden.



- Wohnfläche insgesamt: ca. 16.500 m²
- Wohneinheiten insgesamt: 180
- davon geförderter Wohnungsbau: 55
- davon freifinanzierter Wohnungsbau: 125

- variable Grundrisstypologien
- flexible / modulare Entwicklungsoption
- wirtschaftliche Bauweise mit gemeinsamen Erschließungskernen

Grundrisse 1:500



Schnitt B Nord-West/ Süd-Ost 1:500

Mitten im Grünen - Mitten in Hilden

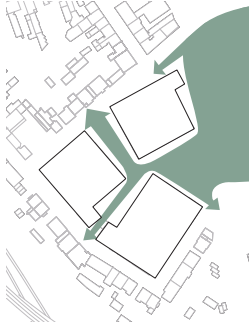
Nachbarschaftliches Wohnen am Park



Schwarzplan M 1:2500

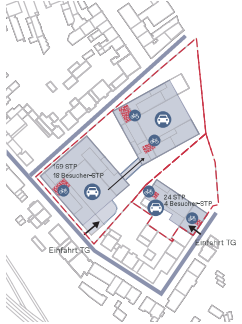


Lageplan M 1:500



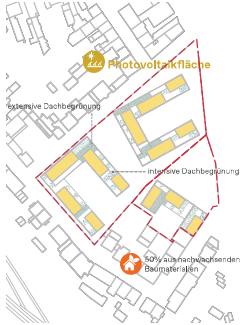
Konzept

Das räumliche Gerüst des Gebiets entsteht durch einen Gebäudetyp, der drei mal leicht gedreht wird und so Bezug zur bestehenden Bebauung sowie angrenzenden Wegeverbindungen aufnimmt, und sich maximal zum Stadtpark öffnet. Die drei Gebäude stehen als Objekte mitten in einem umfließenden grünen Raum, der den benachbarten Park auch innerhalb des Gebietes für alle Bewohnenden erlebbar macht.



Ruhender Verkehr und TG

Das Gebiet ist durch die äußere Erschließung gänzlich autofrei, sodass eine sichere Durchwegung für die Bewohnenden entstehen können. Für den Bedarf des ruhenden Verkehrs befindet sich unter den Gebäuden jeweils eine Tiefgarage. Die erforderlichen zusätzlichen Besucherstellplätze und Sharing-Angebote sind im ersten Abschnitt der Tiefgarage vorortet. Fahrradstellplätze werden innerhalb der Gebäude in Sammelräumen direkt am Eingangsbereich bereitgestellt.



Nachhaltigkeit

Auf allen Dächern, die keine Nutzung als Dachterrassen haben, werden PV-Anlagen eingesetzt. Die Sheddächer sind mit ihrer Neigung direkt für eine besonders gute Leistungskurve ausgebildet. Dachflächen werden sowohl intensiv als auch extensiv begrünt. Die Ausbildung kompakter Baukörper und der Einsatz von nachwachsenden Baustoffen, um CO2 zu speichern, sind ebenfalls wichtige Bausteine für ein Plus-Energie-Konzept.



Freiraum

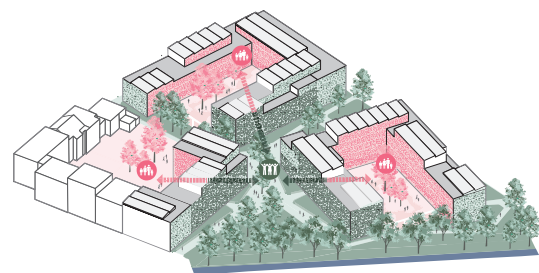
Aktive Regenwassernutzung in den Fugen zwischen den Gebäuden, extensive und intensive Gründächer und biodiverse Innenhöfe sind Teil des Konzepts. Ziel ist es das gesamte anfallende Regenwasser im Quartier festzuhalten, welches dem sommerlichen Vegetationsschutz zur Verfügung steht. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr werden in das Freiraumkonzept integriert.



Schnitt Ost-West M 1:500



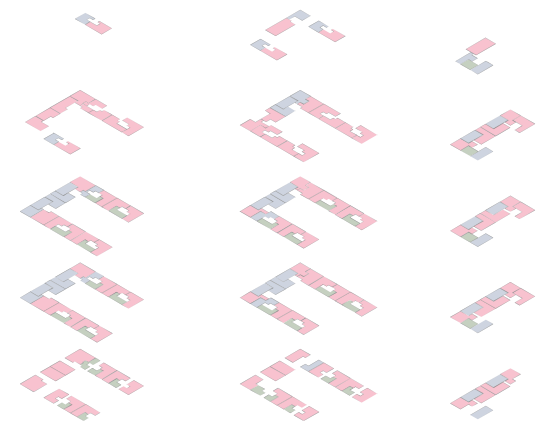
Ansicht Ost-West M 1:500



Wohnen an zwei Freiraumqualitäten

Mitten im Grünen - Mitten in Hilden

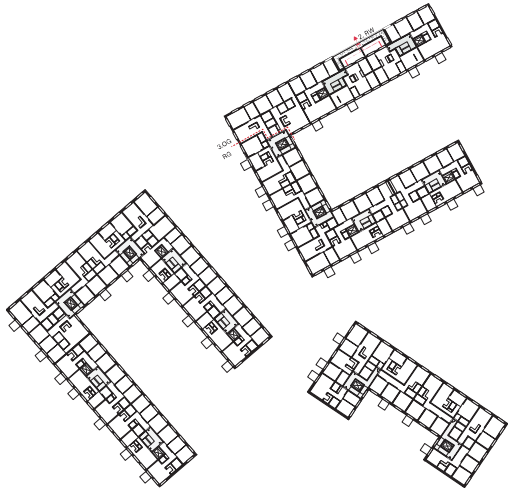
Nachbarschaftliches Wohnen am Park



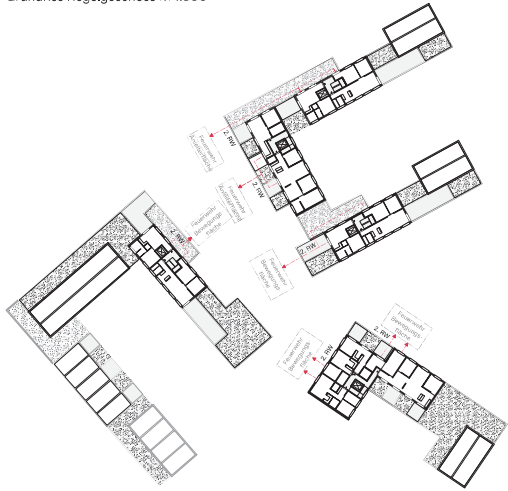
Wohnungen 75-85 qm
Wohnungen 60-75 qm
Wohnungen <60 qm
Nutzungsverteilung Wohntypologien



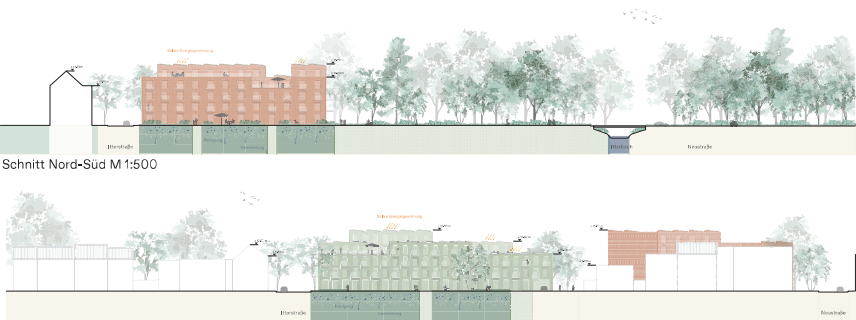
Grundriss Erdgeschoss M 1:500



Grundriss Regelgeschoss M 1:500

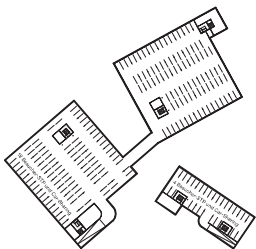


Grundriss Dachgeschoss M 1:500



Schnitt Nord-Süd M 1:500

Ansicht Nord-Süd M 1:500



Grundriss Tiefgarage M 1:1000

ITTERHÖFE HILDEN



Schwarzsplan | 1:2.500

IDEEN

Verbindung + Identität Der Entwurf sieht eine langfristige wie integrative bauliche Struktur vor, die den Kontakt selbstverständlich regelt und den Südwestrand der Hildesheimer Innenstadt deutlich aufwertet. Das neue Quartier zeichnet sich durch eine wohldefinierte Urbanität aus, welche die Komponenten Hierarchy, Adressierung, Gemeinschaft und Vernetzung miteinander verknüpft und hieraus eine unverwechselbare Identität entwickelt. Zentrale Elemente der neuen Quartiers sind zwei großzügige Spielplätze an der Itter, welche den Stadtpark räumlich ergänzen, ebenso die funktionale Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr. Es entsteht eine Schnittstelle, von der das Quartier eigenständig besteht, sowie der Stadt park gleichwohl profitiert.

Gliederung + Struktur Die bauliche Struktur kann sich aus einem Verbund von Wohnblöcken zusammen, um ein Atrium des gemeinschaftlichen Wohnens zu formen. Es handelt sich um archaische gestalterische Bausteine, bei denen Kontext und Funktion über die Höhe hinausgehende vernetzte Durchgangsräume zusammenfassen die gleichwertige Ausrichtung. Bei allen Einheiten des vernetzten gemeinsamen Wohnens verfügt jeder Hof über eine eigene Gesamtheit, sodass unter Einbeziehung von Fassaden- Gestaltungselementen eine Unverwechselbarkeit zwischen den Höfen entsteht. Die Tradition bietet Raum für individuelle Begrenzungen und zur individuellen Ausprägung durch die Neugestaltung.

Höhenentwicklung + Dachlandschaft Die Wohngebäude erzeugen hinsichtlich der Geschosshöhe ein Spektrum von III – V wobei sich die 5-geschosshohe Bebauung auf den natürlichen Abschlussschicht. Somit dominiert eine drei- viergeschossige Bebauung, welche lebendige Überlappung zum Bestand formt. Die Höhenstaffelung wird unter anderem dazu genutzt attraktive Dachdrinnen und Dachterrassen für die Bewohner zu erschaffen. Es handelt sich dabei sowohl um archaische Elemente Gemeinschaftlichen, wie um unmittelbare den Wohnungen zugehörige Privatterassen im kleineren Maßstab.



ORGANISATION

Phasierung + Lärmschutz Die Gliederung der Quartiersstruktur erfolgt einseitlich der Freizeitanforderungen entsprechend der Staffelung der zeitlichen Verfügbarkeit der Grünflächen, sodass die Bebauung im Südwesten später erfolgen kann. Das Prinzip der gestaffelten Höhe wird auch im Bereich des Südwestens fortgeführt. Hier sorgen zwei- bis dreigeschossige Balkone mit einseitiger Verglasung im Übergang der Balkone für einen optimalen Lärmschutz für den südwestlichen Hof. Die vom Lärm betroffenen Gebäude verfügen über Lärmschutzmassen-Bauweise. Dazu werden alle schallabsorbierenden Außenflächen um eine zentrale vertikale, jedoch räumlich isolierte Lärmschutzmauer angeordnet. Stufenmäßig kann über eine Staffeldifferenzierung auf 40 m eine erhöhte Lärmschutzwand erreicht werden, sodass in den schallbedingten Räumen mit natürlicher Lüftung ein Innenklima von unter 25 dB gewährleistet werden kann.

Mobilität + ruhender Verkehr Das neue Quartier ist im Inneren autofrei, sodass alle neu angelegten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen Fußgänger und Radfahrer vorbehalten sind. Einzigartig wird dies durch eine konsequente Unterbringung aller Stellplätze in Tiefgaragen, welche von den umliegenden Straßen erreichbar sind. Die Garagen können alle Stellplätze der Bewohner einschließlich der Besucher aufnehmen, jedoch keine weiteren Stellplätze aus der Nachbarschaft. Die Fahrradstellplätze sind zu gleichen Teilen im Außenraum sowie in den Garagen untergebracht.

Grün + Freiraum Neben den halböffentlichen auf die Nachbarschaft ausgerichteten Höfen prägen die großzügigen Grünräume an der Itter wesentlich den Charakter des Quartiers. Den Grünräumen wurden Sport- und Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen ebenso zugeordnet wie Ausgleichs- und Rezonanzflächen. Die Grünflächen sind naturnah gestaltet und mit einer offenen Regenwasserführung versehen, welche auf Hochhaltung, Verankerung und Veränderung setzt. Die Starkregenereignisse dienen weitere Flächen in den Grünräumen als Retentionsvolumen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über kleine Lärmschutz nach Süden und Westen mit Haken zur optimalen Harmonie von privaten und wohlführenden Freizeiträumen. Auf den Nord- und Westseiten gewahrt zuwärtswandrecht absteigend die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen.

NACHHALTIGKEIT

Smart City Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende auf und zielt auf eine sektorübergreifende Vernetzung des Gebäudes und Mobilitätsinfrastruktur. Ziel ist das „Smart City Quartier“, das eine effiziente Energieversorgung und einen ressourcenorientierten Umgang mit Bauelementen beinhaltet. Hierzu werden intelligent vernetzte Netze in Kombination mit intelligenten Smart Grids (SG) und intelligenten Smart Meter (SM) eingesetzt.

Strom + Wärme Für einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz werden die Dachflächen konsequent mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die erforderlichen Heizenergiequellen werden u. a. durch eine Kombination mit externer Begrünung erreicht. Die Energieversorgung könnte durch ein mit Bio- bzw. Zoonologie betriebenes Blockheizkraftwerk ergänzt werden. Von einem zentralen Standort z.B. in der Tiefgarage ließe sich ein Nahwärmenetz speisen.

Ökologie + Klimaanpassung Die weitgehend Begrünung unter Einbeziehung von Dach- und Fassadenflächen schafft ein angenehmes Mikroklima und ist in Kombination mit den vorgesehenen Verankerungs- und Retentionsflächen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Freizeiträume sind mit klimaverträglichen Bauelementen ausgestattet. Langfristige Überlegungen erhöhen die Biodiversität und leisten einen Beitrag zur „extremen Natur“ (Umwelt) und tragen dazu bei, einen großen Anteil an attraktiven Klimawandel anpassung die neuen und modernen Nutzung und Lebensraum bieten. Die Multifunktionalität der Flächen fördert Naturerfahrung und Naturverständnis und das gleichzeitige Nebeneinander von Menschen und Natur.



Nachhaltigkeit | 1:1.000



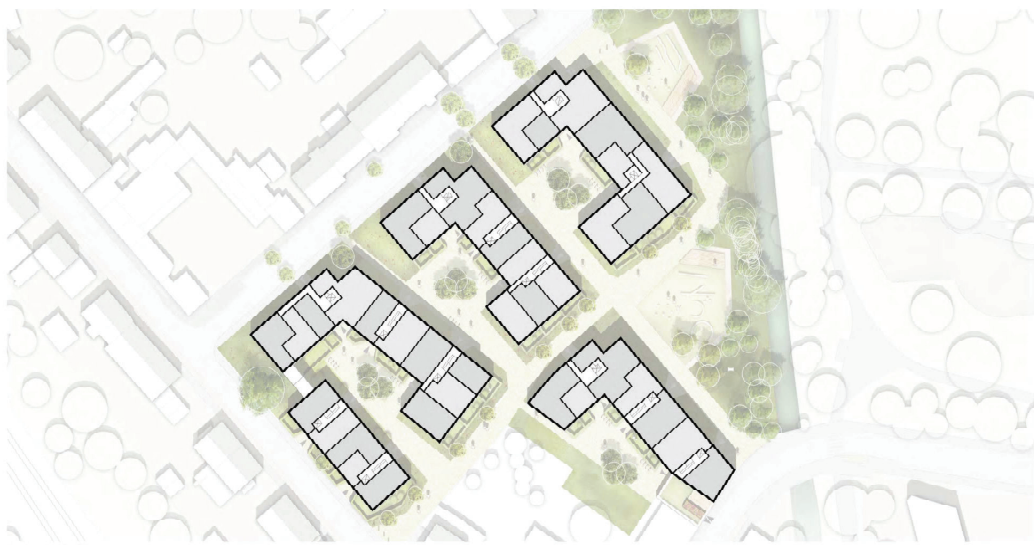
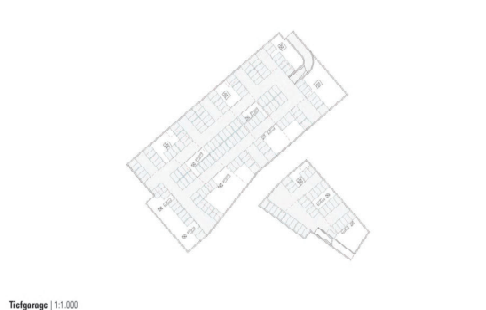
Blick von Westen



Lageplan | 1:500



Längsschnitt | 1:500



POTENTIALFLÄCHE ITTERSTRASSE / NEUSTRASSE

- Städtebauliche Studie -
Wohnen am Itterbach



Leitbild
Robuste Städtebauliche Struktur mit verbundenen Freiräumen in prominenter Lage

Das Plangebiet birgt aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt, dem Bahnhof und dem Hildener Stadtpark eine ungenutzte Potentialfläche, auf die es mit einer in die Umgebung integrierten städtebaulichen Formsprache zu reagieren gilt. Die angrenzende Bestandswohnbebauung prägt einen abgesteckten Rahmen des Plangebiets für das neue Wohnquartier am Itterbach. Ziel ist es, mit der Transformation des derzeit gewerblich genutzten Areals einen neuen, städteprägenden Baustein zu schaffen, der das nachbarschaftliche Besamensein in direkter Umgebung fördert.

Durch drei herausgehobene Baublocke wird der Freiraum in private und halböffentliche Bereiche gegliedert. Die Lage der Baublocke und der Achsen definieren dabei eine klare Mitte, die sich vom Itterbach öffnet und den Bezug zum Stadtpark herstellt. Das punktuell Aufbrechen der Blöcke stärkt die nachbarschaftlichen Beziehungen untereinander. Verknüpft wird dies mit einem ausgewogenen integrierten Freiraum- und Klimakonzept.

Die Idee des Konzepts besteht darin, dem neuen Wohnquartier ein eigenes, ausdrucksstarkes Gesicht zu geben, das dem urbanen Kontext gerecht wird, diesen allerdings nicht überflügelt und überfrachtet. So entsteht ein Quartier mit angemessener Dichte und unterschiedlichen Wohnungstypologien. Es fungiert als Bindeglied zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Stadtpark und strukturiert das Siedlungsgefüge.

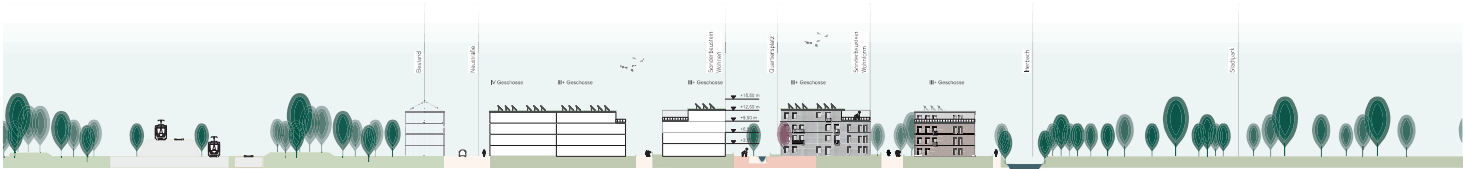
Baubabschnitte
Unabhängige sukzessive Entwicklung von Norden nach Süden

Die Städtebauliche Struktur ermöglicht eine Umsetzung des neuen Stadtquartiers in Etappen von Norden nach Süden. Dies entspricht der Eigentumsstruktur des Plangebietes und der damit einhergehenden Verfügbarkeit der Flächen.

Zunächst wird die Bebauung auf dem Grundstück der "Joel Schol Grundstücksverwaltung" rückgebaut und der dritte sowie vierte Solitär am Gaterplatz entwickelt werden. Mit der Verabschiedung dieser und der einheitlichen Architektur wird die Mitte definiert und akzentuiert. In diesem Baubabschnitt wurden die nicht überplanbaren Bestandgrundstücke auf dem Grundstück Schol rausgenommen. Gemeinsam mit den nicht überplanbaren Gebäuden entlang der Neustrasse deutet sich bereits ein dritter Baublock an.

In der zweiten Etappe können die gewerblichen Grundstrukturen auf dem Grundstück der "Joel Schol Grundstücksverwaltung" rückgebaut und der dritte sowie vierte Solitär am Gaterplatz entwickelt werden. Mit der Verabschiedung dieser und der einheitlichen Architektur wird die Mitte definiert und akzentuiert. In diesem Baubabschnitt wurden die nicht überplanbaren Bestandgrundstücke auf dem Grundstück Schol rausgenommen. Gemeinsam mit den nicht überplanbaren Gebäuden entlang der Neustrasse deutet sich bereits ein dritter Baublock an.

Im dritten und letzten Baubabschnitt können die bestehenden Wohngebäude im südlichen Bereich des Plangebiets abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese komplettieren den dritten Baublock. Insgesamt lässt sich behaupten, dass die Grundstücksentwicklung nicht voneinander abhängig ist und unter unterschiedlichen Zeitrahmen entwickelt werden kann.



POTENTIALFLÄCHE ITTERSTRASSE / NEUSTRASSE

- Städtebauliche Studie -

Wohnen am Itterbach



Fußgängerperspektive Nachbarschaftstreff Richtung Westen

Städtebau
Klare Abgrenzung mit qualitativen Innenbereichs- und Freiraumcharakteristika

Verkehr
Autonome Quartierseinfahrt und Einbeziehung des Verkehrs

Freiraum
Grünfläche, Verkehrsfläche und Freizeitanlage

Nachhaltigkeit
Landschafts- und Wassermanagement, Energieeffizienz und Regenwasserbewirtschaftung

Die Grundstruktur der Planung entwickelt sich aus drei gleich proportionierten Baublocken, die zueinander gerichtet sind und kreuzende Mittelachsen mit Platzcharakter ausbilden. Das neue Wohnquartier am Itterbach positioniert sich nach außen durch die Bildung von Raumkanten mit klaren, in den Bestand einfließenden Strukturen und lässt dabei den Straßenraum. Nach Innen entstehen im Quartier verbindende Beziehungen zwischen halböffentlichen Freiräumen. Es bilden sich durch die Anordnung der Baukörper und Vor- und Rücksprünge attraktive Freiräume. Der begrünte Innenraum schafft eine ökologische und gemeinschaftliche Funktion.

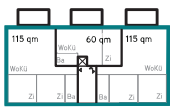
Die Erschließung des neuen Quartiers zielt auf eine auf die Zukunft ausgerichtete, nachhaltige Mobilität zugunsten städtischer Qualitäten ab. Die prägnante und kompakte städtebauliche Struktur ermöglicht eine autonome Erschließung zugunsten des Rad- und Fußverkehrs. Die Promenade für Fuß- und Radverkehr führt entlang der Itterbach und verbindet die Quartiere. Hier entwickelt sich aus dem Gelände heraus eine größere Freifläche, die als Retention- bzw. Überschwemmungsbecken sowie als Spielplatz dient. Eine am Itterbach parallel laufende Wegführung besitzt separate Wasserbänke, die das Erleben des Wassers ermöglichen und Blickbeziehungen zum angrenzenden Stadtpark zulassen. Zugleich bleibt der Abstand zu den bestehenden gewässerbegleitenden Gehöben gewahrt.

Trotz seiner hohen städtebaulichen Dichte, weist das Gebiet einen Grünflächenanteil von über 30 % auf. Zusätzlich wurde die Lage der Tiefgaragen so gewählt, dass eine Versickerung in jedem Baublock möglich ist. Das anfallende Regenwasser im Gebiet versickert nach dem Kaskadensystem. Die Gründächer auf den Dachflächen wie auch Gründassaden nehmen anfallendes Regenwasser auf, halten dieses zurück und geben es verzögert ab. Das von Gebäuden abfließende Niederschlagswasser kann in Zisternen gespeichert und zur Wiederverwendung nutzbar gemacht werden.

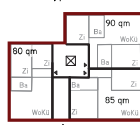
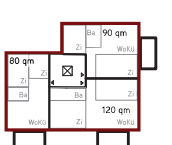
Gebäudetyp A



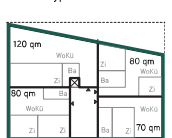
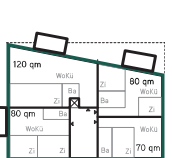
Gebäudetyp B



Gebäudetyp C



Gebäudetyp D



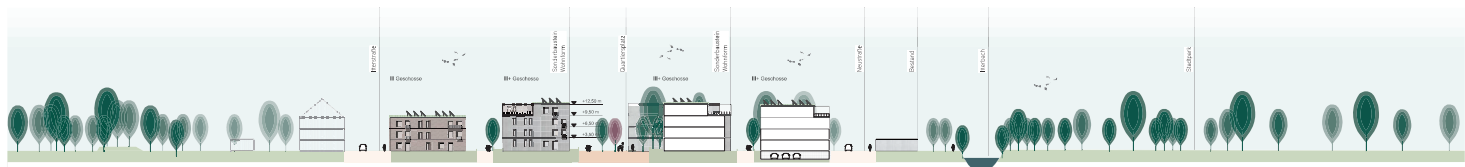
Ausgewählte Grundrisse Erdgeschoss 1:300

Ausgewählte Grundrisse Regelgeschoss 1:300

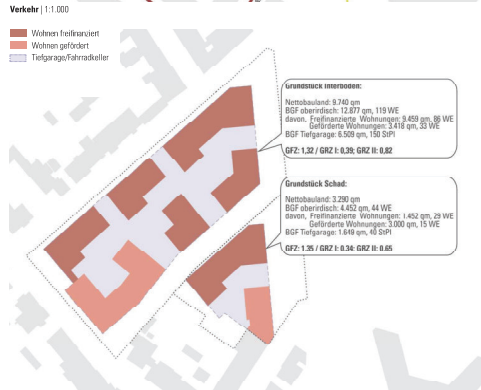


- Wohnfläche insgesamt: ca. 15.500 m²
- Wohneinheiten insgesamt: 173
- davon geförderter Wohnungsbau: 52
- davon freifinanzierter Wohnungsbau: 121
- variable Grundrissstypologien
- flexible / modulare Entwicklungsoption
- wirtschaftliche Bauweise mit gemeinsamen Erschließungskernen

Grundrisse 1:500



Schnitt B Nord-West/ Süd-Ost 1:500



IDEA

Verbindung + Identität. Der Entwurf sieht eine kompakte wie integrative bauliche Struktur vor, die den Kontext selbstverständlich einbezieht und den Südwestrand der Hildener Innenstadt deutlich aufwertet. Das neue Quartier zeichnet sich durch eine wohldefinierte Identität aus, welche die Komponenten Freiraumbau, Adressbildung, Gemeinschaft und Vernetzung miteinander verknüpft und hieraus eine unverwechselbare Identität entwickelt. Zentrales Element des neuen Quartiers ist eine Promenade an der Itter, welche den Stadtpark räumlich ergänzt, obwohl sie funktional einbezug dem Quartier zugeordnet ist. Es entsteht eine Schnittstelle, von der das Quartier entscheidend besteht, sowie der Stadtpark durch den öffentlichen Charakter gleichwohl prallt.

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

Höhenentwicklung + Dachlandschaft. Die Wohngebäude erzeugen hinsichtlich der Geschosshöhe ein Spektrum von III – VI, wobei sich die 8-geschossige Bebauung auf den nordöstlichen Abschluss beschränkt. Somit dominiert eine drei- viergeschossige Bebauung, welche behutsame Übergänge zum Bestand formuliert. Die Höhenstaffelung wird unter anderem dazu genutzt attraktive Dachterrassen und Dachterrassen für die Bewohner zu erschließen. Es handelt sich dabei sowohl um großzügig angelegte Gemeinschaftsräume, wie um unmittelbar den Wohnungen zugeordnete Privatterrassen.

ORGANISATION

Phasierung + Lärmschutz. Die Gliederung der Baubauabschnitte erfolgt einschließlich der Erschließungsfähigkeiten entsprechend der Stafflung der zeitlichen Verfügbarkeit der Grundstücke, sodass die Bebauung im Südosten später erfolgen kann. Das Prinzip der geöffneten Höfe wird auch im lärmbelasteten Südwesten fortgeführt. Hier sorgen zweiseitig belichtete Balkone mit stützender Verkleidung im Übergang der Baukörper für einen optimalen Lärmschutz für den südwestlichen Hof. Die vom Lärm betroffenen Gebäude verfügen über lärmschutzoptimierte Grundrisse. Dazu werden alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume um eine zentrale verglaste, jedoch natürlich belichtete Loggia angeordnet. Straßenseitig kann über eine Spaltbegrenzung auf 40 mm eine erhöhte Lärmreduzierung erreicht werden, sodass in den schutzbedürftigen Räumen mit natürlicher Lüftung ein Innenpegel von unter 25 dB gewährleistet werden kann.

Mobilität + ruhender Verkehr. Das neue Quartier ist im Inneren aufzufallen, sodass alle neu angelegten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen Fußgängerinnen und Radfahrerinnen vorbehalten sind. Es ermöglicht wird dies durch eine konsequente Unterordnung aller Stellplätze in Tiefgaragen, welche von den umliegenden Straßen erreichbar sind. Die Garagen können alle Stellplätze der Bewohner einschließlich der Besucher aufnehmen, jedoch keine weiteren Stellplätze aus der Nachbarschaft. Die Fahrradstellplätze sind zu gleichen Teilen im Außenraum sowie in den Garagen untergebracht.

Grün + Freiraum. Neben den halböffentlichen auf die Nachbarschaft ausgerichteten Höfen prägt die grüne Promenade an der Itter wesentlich den Charakter des Quartiers. Den grünen Höfen wurden Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen zugeordnet. Die Grünflächen sind naturnah gestaltet und mit einer offenen Regenwasserführung versehen, welche auf Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung setzt. Die Versickerung erfolgt über Rigolen unterhalb der Rasenunterstruktur, welche die Haupterschließungsachsen zur Sicherstellung der Feuerwehrebewegungsfähigkeiten begleiten. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über

Meine Gärten nach Süden und Westen mit Hecken zur signifikanten Trennung von privaten und halböffentlichen Freizeiträumen. Auf den Nord- und Ostseiten gewährt abwechslungsreiches Abstandsgrün die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen.

NACHHALTIGKEIT

Smart City. Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende auf und zielt auf eine sektorenübergreifende Vernetzung der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur. Ziel ist das „Smart Quarter“, das eine effiziente Energieversorgung und einen ressourcenschonenden Umgang mit Baumaterialien beinhaltet. Hierzu werden möglichst viele Neubauten in Hybridbauweise gemäß KfW Effizienzhäuser 55 Standard oder besser errichtet.

Strom + Wärme. Für einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz werden die Dachflächen konsequent mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die erforderlichen Retentionsqualitäten werden u. a. durch eine Kombination mit extensiver Begrünung erreicht. Die Energieversorgung könnte durch ein mit BtG- bzw. Deponiegas betriebenes Blockheizwerk ergänzt werden. Von einem zentralen Standort z. B. in der Tiefgarage ließe sich ein Nahwärmenetz speisen.

Ökologie + Klimaanpassung. Die weitgehende Begrünung unter Einbeziehung von Dach- und Fassadenflächen schafft ein angenehmes Mikroklima und ist in Kombination mit den vorgesehenen Versicherungen- und Retentionsflächen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Freizeiträume sind mit klimaverträglichen Saumarten bepflanzt. Eingestrichelte Dachgehäuze erhöhen die Biodiversität und leisten einen Beitrag zur „sauberen Stadt“. Die offenen Grünflächen sind zu einem großen Anteil als artenreiche Blühwiesen angelegt; die Bienen und Insekten Nahrung und Lebensraum bieten. Die Muldbildung der Flächen fördert Naturerfahrung und Naturverständnis und das gleichberechtigte Nebeneinander von Mensch und Natur.

BEWERTUNGSGREMIUMSSITZUNG II

städtebauliche Studie Itterstraße | Neustraße in Hilden

PROTOKOLL

Datum: Montag, den 17.10.2022, 10:00 Uhr – 12:15 Uhr

Ausschnitt

1013

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

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



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

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

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

Überarbeitungsempfehlungen

Das Gremium formuliert für die Arbeit 1013 folgende Überarbeitungsempfehlungen:

- Die Geschossigkeiten, die Höhe der oberen Etage sowie die städtebauliche Dichte sind im Weiteren zu überprüfen. Im Zuge dessen soll geprüft werden, ob punktuell zusätzlich höhere Geschossteile ausgebildet werden können (Nicht-Vollgeschosse; zurückspringende Nicht-Vollgeschosse sind jedoch zu vermeiden).
- Die Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen (Geschossigkeit Neustraße).
- Die Dimensionierung und der Nutzwert des „freien Raumes“, der durch die Platzbildung an der Ecke Itterstraße/Neustraße entsteht, sind kritisch zu überprüfen und klarzustellen.
- Auch ist die Dimensionierung und Anordnungen von privaten und öffentlichen Frei-/Grünflächen zu prüfen.
- Die Ausbildung der Tiefgarage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen und sonstigen Kellerräumen (Lager, Technik, etc.) sowie die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze und Anordnung von Müllräumen sind hinsichtlich Funktionalität zu überprüfen und entsprechend

auszuarbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Reduzierung von Stellplätzen erst mit einem abgestimmten Mobilitätskonzept möglich ist.

- Der Nachweis der Abstandsflächen ist in der weiteren Ausarbeitung zu erbringen.
- In der weiteren Ausarbeitung sind die Belange der Feuerwehr darzustellen und nachzuweisen.