

Sachstandsbericht –  
aktuelles städtebauliches Konzept  
zu B-Plan Nr. 325

# Baugebietsentwicklung

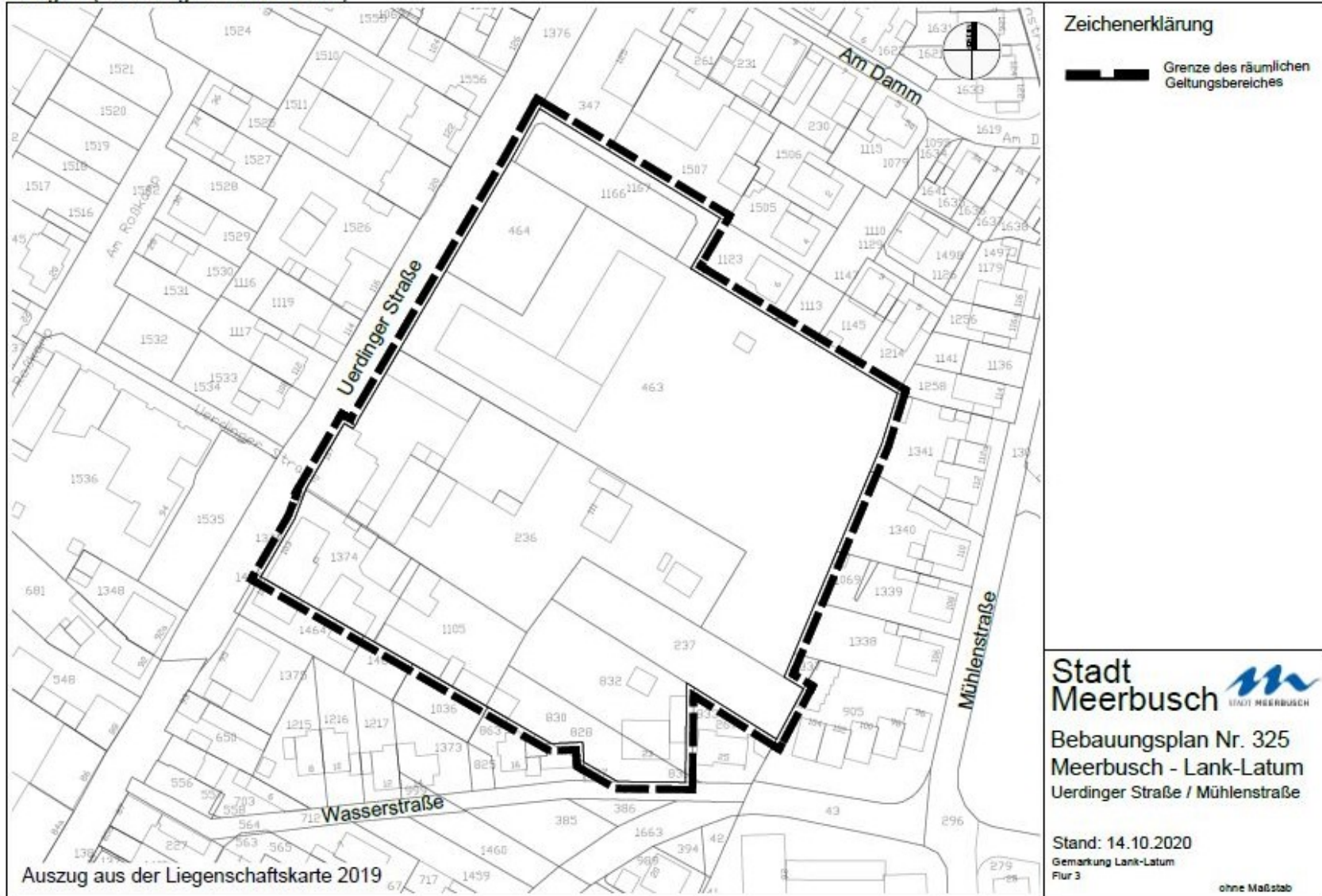
## „Uerdinger Straße / Mühlenstraße“

Städtebaulicher Entwurf - Weiterentwicklung

APL 30.03.2023 | 19:00 Uhr

# Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 325

Anlage 1 (zur Vorlage FB4/1177/2020)



Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1, 01. September 2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3.1 BauGB

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4.1 BauGB**

Erarbeitung des Planentwurfs und Entwurf zur Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit – Auslegung gem. § 3.2 BauGB

Beteiligung der Behörden – Einholung der Stellungnahmen  
gem. § 4.2 BauGB

→ Sofern keine Änderungen

Satzungsbeschluss





# Städtebauliches Konzept WILMA 2022

- Beschluss Wohnentwicklung und Nachverdichtung
- Dreigeschossiger Wohnungsbau (plus Dachgeschoss) entlang der Uerdinger Straße
- Kleinteilige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich in Form von Einfamilienhäuser (DHH, EH und Hausgruppe)
- Parken in TG und oberirdisch in Garagen und auf Stellplätzen
- Begegnungs- und Bewegungsfläche für das Quartier
- ca. 70 Wohneinheiten MFH
- ca. 30-34 EFH





# Städtebauliches Konzept WILMA Bspl.



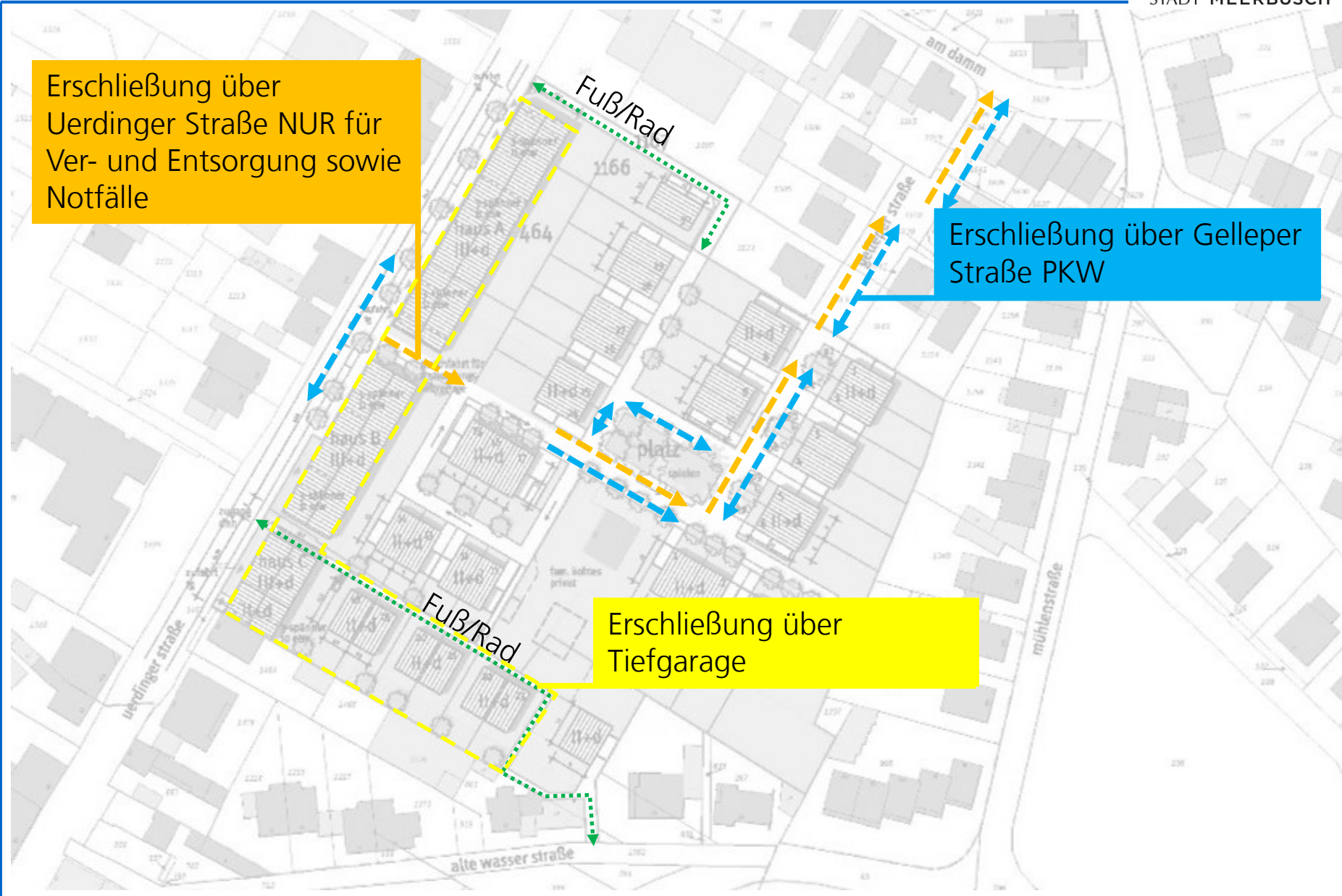
Vogelperspektive

# Erschließungsvariante

Erschließung über  
Uerdinger Straße NUR für  
Ver- und Entsorgung sowie  
Notfälle

Erschließung über Gelleper  
Straße PKW

Erschließung über  
Tiefgarage





# Städtebauliches Konzept WILMA 2023

- Erste Prüfung Schallschutz → Tankstelle im Norden mit Werkstatt emittiert → Anpassung des nördlichen Bereichs → Schallschutzriegel
- Daraus Folgen für den Städtebau → Anpassung im inneren Teil
- Bunker im Süden sollte nach erhalten bleiben → konnte gut in der Weiterentwicklung des Städtebaus integriert werden
- Durchmischung der Wohnformen MFH und Stadthäuser → heterogenes Straßenbild durch unterschiedliche Gebäudetypologie und Fassadenabfolge an der Uerdinger Straße
- Anbindung 8 Gebäude im inneren Teil über Gelleper Straße, Uerdinger Straße und 4 weitere EFH über TG an Uerdinger Straße
- Dachlandschaft geteilt → Regenrückhaltung und städtebauliche Prägung werden berücksichtigt





# Städtebauliches Konzept WILMA 2023

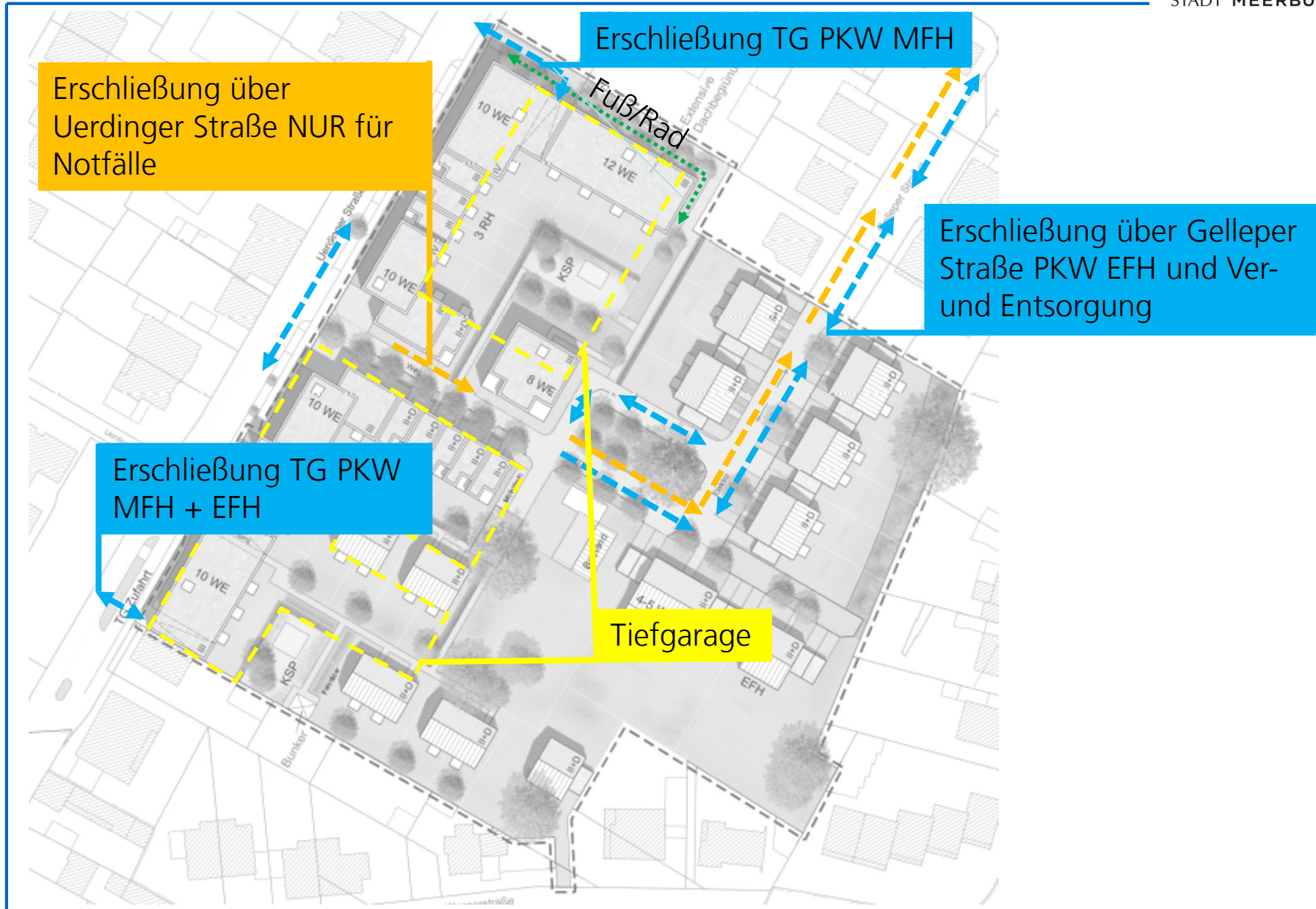
- 65 WE im Geschosswohnungsbau, 31 in EFH
- Die geplante städtebauliche Erschließung über die Uerdinger Straße und über die Gelleper Straße ist aus verkehrlicher Sicht ohne Leistungsfähigkeitseinschränkungen im Verkehrsablauf und / oder Überschreitung von Kapazitätsgrenzen umsetzbar



# Städtebauliches Konzept WILMA 2023









# Beispielhafte Fassadengestaltung der Wilmabau



Ansicht Uerdinger Straße



Ansicht Innenbereich

