



Bebauungsplanverfahren Tiefgestade IV, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Merkmale, Ziele, Stärken und Schwächen der drei Varianten

	Variante 1 Kostenminimiertes Neubaugebiet für Familien	Variante 2 Klimaneutrales und ressourcenschonendes Wohnquartier für alle	Variante 3 Klimagerechtes Wohnquartier für Familien																																				
Wohnen	Schwerpunkt Einfamilienhausbau, keine Aussage zum demographischen Wandel, kein qualitativ hochwertiges, barrierefreies Wohnungsangebot für Ältere	Durchmischtes Wohngebiet für alle einschließlich gefördertem Wohnungsbau	Schwerpunkt Einfamilienhausbau, außerdem geförderter Wohnungsbau, keine Aussage zum demographischen Wandel, kein qualitativ hochwertiges, barrierefreies Wohnungsangebot für Ältere																																				
Geförderter Wohnungsbau	Keine Aussage zu gefördertem Wohnungsbau	Geförderter Wohnungsbau verteilt entlang der Kreisstraße und im Nordwesten	Geförderter Wohnungsbau im Nordwesten																																				
Sonderwohnformen	Keine Aussage	Groß-WGs für Ältere, Menschen mit Behinderungen im EG, Wohnmischformen u.a.m. am Quartiersplatz anbieten	Keine Aussage																																				
Geschosswohnungsbau	Freifinanzierter Geschosswohnungsbau nur entlang der Kreisstraße (unteres Preissegment)	Freifinanzierter Geschosswohnungsbau im Gebiet verteilt, mit allen Qualitäten	Freifinanzierter Geschosswohnungsbau nur entlang der Kreisstraße (unteres Preissegment)																																				
Versorgung	Nicht vorgesehen	Am Quartiersplatz anbieten (Einzelhandel, Gastronomie für TG I – IV und das Gewerbegebiet (Mittagspause))	Nicht vorgesehen																																				
Gewerbe	Büros im Mischgebiet nördlich der Kreisstraße	Büros im Mischgebiet nördlich der Kreisstraße	Büros im Mischgebiet nördlich der Kreisstraße																																				
Städtebau	Schwerpunkt freistehendes Einfamilienhaus	Viele Wohnformen für jeden Geschmack und Geldbeutel	Einfamilienhausbau mit unterschiedlichen Typen																																				
	Ausschließlich Geschosswohnungsbau entlang der Kreisstraße	Differenzierter Straßenraum an der Kreisstraße durch variierende Bebauung mit Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau, giebel- und traufständig	Ausschließlich Geschosswohnungsbau entlang der Kreisstraße																																				
	Keine Treffpunkte vorgesehen	Quartiersplatz als Treff- und Kommunikationspunkt	Allein Grünräume dienen als Treff- und Kommunikationsräume																																				
Wohneinheiten	<table border="0"> <tr><td>freistehende Einfamilienhäuser</td><td>72</td></tr> <tr><td>Doppelhaushälften</td><td>2</td></tr> <tr><td>Reihenhäuser</td><td>0</td></tr> <tr><td>Kettenhäuser</td><td>10</td></tr> <tr><td>Geschosswohnungen</td><td>72</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>156</td></tr> </table>	freistehende Einfamilienhäuser	72	Doppelhaushälften	2	Reihenhäuser	0	Kettenhäuser	10	Geschosswohnungen	72	Summe	156	<table border="0"> <tr><td>freistehende Einfamilienhäuser</td><td>19</td></tr> <tr><td>Doppelhaushälften</td><td>20</td></tr> <tr><td>Reihenhäuser</td><td>18</td></tr> <tr><td>Kettenhäuser</td><td>6</td></tr> <tr><td>Geschosswohnungen</td><td>110</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>173</td></tr> </table>	freistehende Einfamilienhäuser	19	Doppelhaushälften	20	Reihenhäuser	18	Kettenhäuser	6	Geschosswohnungen	110	Summe	173	<table border="0"> <tr><td>freistehende Einfamilienhäuser</td><td>40</td></tr> <tr><td>Doppelhaushälften</td><td>22</td></tr> <tr><td>Reihenhäuser</td><td>8</td></tr> <tr><td>Kettenhäuser</td><td>0</td></tr> <tr><td>Geschosswohnungen</td><td>76</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>146</td></tr> </table>	freistehende Einfamilienhäuser	40	Doppelhaushälften	22	Reihenhäuser	8	Kettenhäuser	0	Geschosswohnungen	76	Summe	146
freistehende Einfamilienhäuser	72																																						
Doppelhaushälften	2																																						
Reihenhäuser	0																																						
Kettenhäuser	10																																						
Geschosswohnungen	72																																						
Summe	156																																						
freistehende Einfamilienhäuser	19																																						
Doppelhaushälften	20																																						
Reihenhäuser	18																																						
Kettenhäuser	6																																						
Geschosswohnungen	110																																						
Summe	173																																						
freistehende Einfamilienhäuser	40																																						
Doppelhaushälften	22																																						
Reihenhäuser	8																																						
Kettenhäuser	0																																						
Geschosswohnungen	76																																						
Summe	146																																						



Flächen	Wohnbauland	4,95 ha	63,5 %	Wohnbauland	3,47 ha	44,5 %	Wohnbauland	3,78 ha	48,4 %
	Verkehrsflächen	0,97 ha	12,4 %	Verkehrsflächen	1,00 ha	12,8 %	Verkehrsflächen	0,99 ha	12,7 %
	versiegelt	5,92 ha	75,9 %	versiegelt	4,47 ha	57,3 %	versiegelt	4,77 ha	61,1 %
	Grünflächen	1,88 ha	24,1 %	Grünflächen	3,33 ha	42,7 %	Grünflächen	3,03 ha	38,9 %
Kenndaten	Wohneinheiten je ha brutto		20,0	Wohneinheiten je ha brutto		22,2	Wohneinheiten je ha brutto		18,7
	Wohneinheiten je ha netto		26,4	Wohneinheiten je ha netto		38,6	Wohneinheiten je ha netto		30,7
	Versiegelte Fläche je Wohneinheit		379,5 m ²	Versiegelte Fläche je Wohneinheit		259,0 m ²	Versiegelte Fläche je Wohneinheit		325,3 m ²
Natur und Landschaft	Erhalt der Schlute +10m zusätzlichen Schutzpuffer als Parkanlage (Vorgabe Naturschutzbehörde)			Erhalt der Schlute +10m zusätzlichen Schutzpuffer als Parkanlage (Vorgabe Naturschutzbehörde)			Erhalt der Schlute +10m zusätzlichen Schutzpuffer als Parkanlage (Vorgabe Naturschutzbehörde)		
	Keine weiteren öffentlichen Grünflächen, um Pflege und Kosten zu sparen (Ausnahme Spielplatz)			Durchgrünung des Wohngebiets für kurze Wege, Kommunikation			Durchgrünung des Wohngebiets		
	Bestehende Gehölzstrukturen werden zerstört			Maximaler Erhalt bestehender Gehölzstrukturen; Schutz durch entsprechende Maßnahmen (Zäune, Hecken)			Eingriff in Gehölzstrukturen im Süden, um mehr Einfamilienhäuser zu bauen		
	Sehr hoher externer Ausgleichsbedarf			Minimierter externer Ausgleichsbedarf			Externer Ausgleichsbedarf, der etwas höher ist als in Variante 2		
Regenwasser	Versickerung auf den Privatgrundstücken Regenversickerungsmulde im Nordwesten			Versickerung auf den Privatgrundstücken Regenwasser der Straßen wird in die Grünflächen versickert Ggfs. Regenversickerungsmulde im Nordwesten			Regenversickerungsbecken im Nordwesten Regenwasser der Straßen wird in die Grünflächen versickert Ggfs. Regenversickerungsmulde im Nordwesten		
Abwasser	Straßenwasser in Kanalisation			Straßenwasser in Kanalisation			Straßenwasser in Kanalisation		
Verkehr	Rückstufung der Kreisstraße (Tempo 50)			Rückstufung der Kreisstraße (Tempo 50)			Rückstufung der Kreisstraße (Tempo 50)		
	Verlegen der Ortseinfahrt nach Osten			Verlegen der Ortseinfahrt nach Osten			Verlegen der Ortseinfahrt nach Osten		
	Verschwenk am Ortseingang zur Geschwindigkeitsreduzierung			Verschwenk am Ortseingang zur Geschwindigkeitsreduzierung			Kreisel am Gewerbegebiet zur Geschwindigkeitsreduzierung		
	Einseitige Gehwege			einseitige Gehwege und/oder Mischverkehrsflächen			Mischverkehrsflächen		
	Parken im Straßenraum			Sammelparkplätze; Parken im Straßenraum minimieren (nur Besucher)			Mäandrierendes Parken im Straßenraum + Sammelparkplätze		
	Keine Durchwegung wg. Herstellungs- und Pflegekosten			Maximale Durchwegung für Verknüpfung öffentlicher Räume			Durchwegung ja, aber minimieren		
	Keine Aussage zu Fußgängerüberwegen			Fußgängerüberwege an allen Straßeneinmündungen (Entfernung dazwischen ca. 110 m und 120 m)			Fußgängerüberwege an den Kreiseln (Entfernung dazwischen ca. 250 m)		
	Großer Kreuzungsbereich zum Gewerbe			Kreuzungsbereich zum Gewerbe auf Mindestmaß reduziert für angemessenen Stadtraum			Großer Kreisel, um Schwerlastverkehr zu optimieren		



Wohnungsmarkt	<p>Ältere, die ihr großes Haus gegen eine kleine Eigentumswohnung tauschen wollen, bleiben ungehört; Frei werdender Wohnraum in Wohnquartieren der 60er und 70er Jahre bleibt unberücksichtigt; mittelfristig Gefahr des Wertverlustes durch Leerstand</p>	<p>Frei werdender Wohnraum in Wohnquartieren der 60er und 70er Jahre auf dem Markt Ältere mit Wunsch nach hochwertigen, ruhigen Wohnungen als Ersatz für ihre großen Einfamilienhäuser Strukturen schaffen, die auch langfristig Qualität bieten</p>	<p>Ältere, die ihr großes Haus gegen eine kleine Eigentumswohnung tauschen wollen, bleiben ungehört; Frei werdender Wohnraum in Wohnquartieren der 60er und 70er Jahre bleibt unberücksichtigt; mittelfristig Gefahr des Wertverlustes durch Leerstand</p>
Bodenpreise	<p>Vollständige Nutzung des Geltungsbereichs ⇒ Senkt die Bodenpreise Hoher Erschließungsaufwand ⇒ Erhöht die Bodenpreise Hoher externer Ausgleichsbedarf ⇒ Erhöht die Bodenpreise</p> <p>Kosten je m² Bauland am günstigsten, weil mehr Fläche zu Bauland gemacht wird.</p> <p>Kosten je Wohneinheit teuer, weil auf viel Fläche wenige Wohneinheiten errichtet werden (freistehende Einfamilienhäuser) und sehr hoher externer Ausgleichsbedarf entsteht.</p> <p>Gesamtherstellungskosten am höchsten.</p>	<p>Minimale Nutzung des Geltungsbereichs ⇒ Erhöht die Bodenpreise Minimaler Erschließungsaufwand ⇒ Senkt die Bodenpreise Minimaler externer Ausgleichsbedarf ⇒ Senkt die Bodenpreise</p> <p>Kosten je m² Bauland am höchsten, weil am wenigsten Fläche zu Bauland gemacht wird.</p> <p>Kosten je Wohneinheit deutlich günstiger als in den Varianten 1 und 3, weil der Wohnungsmix eine höhere Wohndichte produziert und die Gesamtherstellungskosten niedriger sind.</p> <p>Gesamtherstellungskosten am niedrigsten.</p>	<p>Hohe Nutzung des Geltungsbereichs ⇒ Senkt die Bodenpreise Höherer Erschließungsaufwand ⇒ Erhöht die Bodenpreise Höherer externer Ausgleichsbedarf ⇒ Erhöht die Bodenpreise</p> <p>Kosten je m² Bauland nur wenig günstiger als die Variante 2, weil etwas mehr Bauland durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Kosten je Wohneinheit teuer wie in Variante 1, weil Flächensparnis durch ökologische Maßnahmen finanziell aufgefangen und eine geringere Dichte realisiert wird (freistehende Einfamilienhäuser). Der Kreislauf spielt nur zu 25% in den Bodenpreis hinein. 75% (187.500,-€) muss die Gemeinde / der Steuerzahler aufbringen</p>
Fazit	<p>Viele bekommen ihr eigenes Stück Land + Quadratmeterpreis für Bauland niedrig + Hoher Flächenverbrauch - Nicht alle Bedarfe abgedeckt (qualitativ hochwertige, kleine Wohnungen) - Bedarf an EFH u.U. überschätzt - Wohnumfeldqualität nicht im Fokus -</p>	<p>Alle Bedarfe an Wohnformen abgedeckt + Flächenverbrauch minimiert durch Dichte + Angebot für Minimalversorgung + Maximale Wohnumfeldqualität + Sammelparkplätze reduzieren Autos im Straßenraum +</p>	<p>Viele bekommen ihr eigenes Stück Land + Mischverkehrsfläche für Verkehrsberuhigung + Hohe Wohnumfeldqualität + Mittelhoher Flächenverbrauch + - Geschwindigkeitsreduzierung durch Kreislauf bedeutet Lärm für das erste Wohngebiet - Kreislauf zu groß für innerörtlichen Stadtraum - Bedarf an qualitativ hochwertigen, kleinen Wohnungen u.U. unterschätzt, an freistehenden Einfamilienhäusern ggfs. überschätzt - Geförderter Wohnungsbau wird Investor überlassen -</p>