

Gemeinde Durmersheim

Bebauungsplan
„Tiefgestade IV“

Frühzeitige Beteiligung 20.07.2020 – 28.08.2020



01 Planungshistorie / wie denken wir Zukunft?



Ziele / Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung

Neues Wohngebiet in Würmersheim

Was darf die Gemeinde?

Für wen will die Gemeinde bauen?

Welche Ziele sind fest?

- Neues Wohnquartier
- Rückstufung der Kreisstraße
- Verschieben der Ortseinfahrt
- Lärmeinwirkungen minimieren



Ziele / Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung

Landratsamt

Gespräch mit der Straßenbauverwaltung

- Ergebnis

Rückstufung der Kreisstraße ja, aber nur wenn der Innerortscharakter hergestellt wird
das heißt: beidseitige Bebauung der Kreisstraße

Gespräch mit der Naturschutzbehörde

- Ergebnis

Erhalt der Schlute

10m Schutzstreifen zur Schlute

Oberflächenwasser zum Federbach

Eingrünung (Bsp. Hahnheck)

Ziele / Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung

Warum gibt es drei Varianten?

> Weil sich die Vorzeichen in der Politik geändert haben und Themen wie **Klimaschutz** und **demographischer Wandel** Eingang in die Planung finden sollen

Erste Entwurfsskizzen im Herbst 2017

Nach Gesprächen mit dem Landratsamt Konkretisierung im Frühjahr 2018

Erster Arbeitskreis mit Vertretern der Fraktionen im Sommer 2018 mit ersten Änderungen des Städtebaus

Weitere Arbeitskreise bis heute

Veränderung der Leitlinien ausgelöst durch die Wahlen im Mai 2019 mit weiteren Änderungen des Städtebaus

Neue / Alte Ideen von BIT-Architekten, starke Veränderung gegenüber 2018

Eine 3. Variante kommt aus dem Arbeitskreis

02 Alternativen städtebaulicher Entwicklung



02a klassische Variante



Klassische städtebauliche Entwicklung

Ausgangslage:

Steigende Bevölkerungszahlen

Eigentumsbildung

Wohnen im Grünen

Die Gemeindeziele werden von der Verwaltung noch sehr konservativ formuliert. Die Siedlungsentwicklung soll sich in der bekannten Weise fortsetzen, d.h. der Schwerpunkt steht auf freistehenden Einfamilienhäusern.

Deshalb „klassische Variante“



Klassische städtebauliche Entwicklung

Grundlagen der städtebaulichen Gestalt:

Innerortscharakter durch

- 2 Zufahrten an die K 3721
- Anbindung über die (heutige) Kreisstraße
- Bebauung im GE

Verschwenk am Ortseingang

Freihalten der Schlute

Große Anzahl von Einfamilienhäusern

Geschosswohnungsbau nur an der Kreisstraße

Kosteneinsparung in der Herstellung des Quartiers (keine Durchgrünung)

Einseitige Gehwege

Eingrünung im Osten





LEGENDE

-  Einfamilien-, Doppel-, Kettenhäuser
-  Geschosswohnungsbau
-  Gewerbebau (Büros) + Wohnen im OG
-  öffentliche Grünflächen
-  Sammelparkplätze mit e-Ladestation
-  Tiefgaranzufahrt / Garage
-  Fußweg / Kombiniertes Rad- + Fußweg
-  Offenlandbiotop
-  Baum: Erhalt / Anpflanzung (Vorschlag)
-  bestehende Bäume / Hecken

Gemeinde Durmersheim 

Baugebiet "Tiefgestade IV"
Städtebauliches Konzept
Variante 1

1:1.000
07DUR17052 / 20.06.2018

Planverfasser

BIT ARCHITEKTEN  BIT Architekten GmbH
Am Rosenacker 3 B
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Wilmannsweieringen | Öhringen | Dinslaken

Wohneinheiten

156	Wohneinheiten
davon	
72	Freistehende Einfamilienhäuser
2	Doppelhaushälften
10	Kettenhäuser
72	Geschosswohnungen

Flächen

7,80 ha	Plangebiet	
4,95 ha	Wohnbauland	63,5 %
0,97 ha	Verkehrsfläche	12,4 %
<hr/>		
5,92 ha	Versiegelte Flächen	75,9 %
1,88 ha	Grünflächen	24,1 %

Vorteile

Viele haben ihr eigenes Stück Land

Minimierte Unterhaltskosten, da kaum öffentliche Grünflächen

Nachteile

Hoher Flächenverbrauch

Geschosswohnungsbau nur an der Kreisstraße

Keine Berücksichtigung der Älteren bezüglich hochwertigem Wohnungsbau

Kein Erhalt der Biotope (Ausnahme Schlute)

Hoher externer Ausgleichsbedarf

Keine Versorgung vor Ort

Lange Wege (mit dem Pkw)

Energieversorgung individuell

Hohe Herstellungskosten, da viele Straßen

02b nachhaltige Variante



Alternative städtebauliche Entwicklung

Ausgangslage:

Nachhaltige Entwicklung (ökologisch, ökonomisch, sozial)

Berücksichtigung von Klimaschutz, demographischem Wandel und Ressourcen-/Flächenschutz

Mittelfristig stagnierende Bevölkerungszahlen auch im Raum Karlsruhe, ab 2030er Jahre negative Entwicklung

Haben wir eine uneingeschränkte Nachfrage nach Einfamilienhäusern?

60er + 70er Jahre-Quartiere stehen zur Übergabe an

Flächenreserven sind endlich

Flächenverbrauch fördert Klimawandel

Gemischte Quartiere sichern langfristig Wohnqualität

=> Forderung von Politik und Regionalplanung nach verdichteten und durchmischten Wohnquartieren



Alternative städtebauliche Entwicklung

Exkurs demographische Entwicklung:

Anteil der Älteren (60+) steigt überdurchschnittlich

Entwicklung seit Jahren zu immer mehr Singlehaushalten

Einwohner je Wohneinheit heute: 2,2

Bevölkerungsprognose Hauptvariante: Steigende Zahlen bis 2035, dann fallend

Untere Variante: Steigende Zahlen bis 2024, dann fallend

Anteil der Personen 60+ in 2018 3.448 (28,0 % der Gesamtbevölkerung)

Anteil der Personen 60+ in 2024 (Hauptvariante) 3.919 (31,3 %)

Anteil der Personen 60+ in 2035 (Hauptvariante) 4.351 (34,4 %)

Alternative städtebauliche Entwicklung

Folgen des demographischen Wandels:

Häuser in den Baugebieten der 60er und 70er Jahre stehen immer stärker zur Verfügung

steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen

Ohne Konsequenzen für den Wohnungsbau droht Leerstand - und Preisverfall

Experten prognostizieren und fordern für die Zukunft als Reaktion auf den demographischen Wandel mehr Gemeinschaftswohnformen

Alternative städtebauliche Entwicklung

Grundlagen der städtebaulichen Gestalt:

Innerortscharakter durch

- 2 Anbindungen an die K 3721
- Direkte Anbindung über die Kreisstraße
- Bebauung im GE

Freihalten der Schlute

Erhalt der Biotope und Gehölze

Durchgrünung des Gebiets

Eingrünung im Osten

Mix aus MFH, EFH, DH, RH, KH

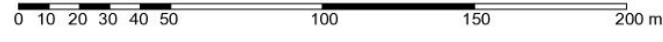
Nachfrage der Älteren nach barrierefreien Wohnungen

Treffpunkt / Platz

Einseitige Gehwege / shared space

100 % Versickerung vor Ort





LEGENDE

-  Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Kettenhäuser
-  Geschosswohnungsbau (Solar-/Gründach)
-  Gewerbebau (Büros) + Wohnen im OG (Solar-/Gründach)
-  Platz
-  öffentliche Grünflächen
-  Sammelparkplätze mit e-Ladestation
-  Tiefgaranzufahrt / Garage
-  Fußweg / Kombiniertes Rad- + Fußweg
-  Offenlandbiotope
-  Erhalt der Gehölze
-  Baum: Erhalt / Anpflanzung (Vorschlag)
-  bestehende Bäume / Hecken

Gemeinde Durmersheim 

Baugebiet "Tiefgestade IV"
Städtebauliches Konzept
Variante 2

1:1.000
07DUR17052 / 24.06.2019

Planverfasser

BIT ARCHITEKTEN  BIT Architekten GmbH
Am Störrenacker 3 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Wilmshausen | Öttingen | Dinslaken



Wohneinheiten

173	Wohneinheiten
davon	
19	Freistehende Einfamilienhäuser
20	Doppelhaushälften
18	Reihenhausscheiben
6	Kettenhäuser
110	Geschosswohnungen

Flächen

7,80 ha	Plangebiet	
3,47 ha	Wohnbauland	44,5 %
1,00 ha	Verkehrsfläche	12,8 %
4,47 ha	Versiegelte Flächen	57,3 %
3,33 ha	Grünflächen	42,7 %

Vorteile

Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
(jung, alt, Singles, Paare, Familien)

Erhalt von Biotopstrukturen steigern die
Wohnumfeldqualität

Minimalversorgung vor Ort

weniger Wege (mit dem Pkw)

Geringer externer Ausgleichsbedarf

100%-ige Versickerung vor Ort

Nachteile

Ländliches Wohnen noch anders verankert

02c Variante Arbeitskreis



Kompromiss Arbeitskreis

Ausgangslage:

Nachhaltig ja aber mit Anlehnungen an die klassische Variante



Kompromiss Arbeitskreis

Grundlagen der städtebaulichen Gestalt:

Innerortscharakter durch

- 2 Zufahrten an die K 3721
- Direkte Anbindung über die Kreisstraße
- Bebauung im GE
- Parkplätze entlang der Kreisstraße

Kreisel am Gewerbegebiet

Freihalten der Schlute und Biotope

Nicht geschützte Gehölze disponibel

Große Anzahl an Einfamilienhäusern

Geschosswohnungsbau nur an der Kreisstraße

Mischverkehrsflächen (shared space)

Eingrünung im Osten

Bezahlbarer Wohnraum im Nordwesten





LEGENDE

-  Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser
-  Geschosswohnungsbau (Solar-/Gründach)
-  Gewerbebau (Büros) + Wohnen im OG (Solar-/Gründach)
-  Geförderter Wohnungsbau
-  öffentliche Grünflächen
-  Sammelparkplätze mit e-Ladestation
-  Tiefgaranzufahrt / Garage
-  Fußweg / Kombierter Rad- + Fußweg
-  Offenlandbiotop
-  Erhalt der Gehölze
-  Baum: Erhalt / Anpflanzung (Vorschlag)
-  bestehende Bäume / Hecken

Gemeinde Durmersheim 

Baugelbiet "Tiefgestade IV"
 Städtebauliches Konzept
 Variante 3

1:1 000
 07DUR17052 / 04.12.2019

Planverfasser

BIT ARCHITEKTEN  BIT Architekten GmbH
 Am Rosenacker 3 b
 70539 Karlsruhe
 Telefon: +49 725 96232-70
 Telefax: +49 725 96232-46
 info@bit-architekten.de
 www.bit-architekten.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Württemberg | Baden-Württemberg | Österr. | Ostschweiz

Wohneinheiten

146	Wohneinheiten
davon	
40	Freistehende Einfamilienhäuser
22	Doppelhaushälften
8	Reihenhausscheiben
0	Kettenhäuser
76	Geschosswohnungen

Flächen

7,80 ha	Plangebiet	
3,78 ha	Wohnbauland	48,4 %
0,99 ha	Verkehrsfläche	12,7 %
4,77 ha	Versiegelte Flächen	61,1 %
3,03 ha	Grünflächen	38,9 %

Vorteile

Mehr freistehende Einfamilienhäuser

Erhalt von Biotopstrukturen steigern die Wohnumfeldqualität

100%-ige Versickerung vor Ort

Mischverkehrsflächen tragen zur Verkehrsberuhigung bei

Nachteile

Höherer externer Ausgleichsbedarf, da wertvolle Strukturen verloren gehen

Keine Versorgung vor Ort

Geschosswohnungsbau nur an der Kreisstraße

Keine Berücksichtigung der Älteren bezüglich hochwertigem Wohnungsbau

Geförderter Wohnungsbau wird Investor überlassen

Mehr Versiegelung je Wohneinheit

Kreisel bedeutet für die ersten Wohngebäude an der Kreisstraße noch höheren Verkehrslärm

Datenvergleich der 3 Varianten

	EFH	DHH	RH	KH	WE in EH	WE in MFH	Σ WE	Wohnbauland	Verkehrsfläche	Versiegelung	Grünfläche	WE / ha Wohnbauland	WE / ha Gesamtgebiet
Entwurf klassisch 20.06.2018 (Variante 1)	72	2	0	10	84	72	156	4,95 ha (63,5 %)	0,97 ha (12,4 %)	5,92 ha (75,9 %)	1,88 ha (24,1 %)	26,4	20,0
Entwurf nachhaltig 24.06.2019 (Variante 2)	19	20	18	6	63	110	173	3,47 ha (44,5 %)	1,00 ha (12,8 %)	4,47 ha (57,3 %)	3,33 ha (42,7 %)	38,7	22,2
Entwurf Arbeitskreis 04.12.2019 (Variante 3)	40	22	8	0	70	76*	146	3,78 ha (48,4 %)	0,99 ha (12,7 %)	4,77 ha (61,1 %)	3,03 ha (38,9 %)	30,6	18,7

* für das schraffierte Gelände in Variante 3 sind 26 WE angenommen, analog zur gleichen Fläche in der nachhaltigen Variante

Einfamilienhäuser sind

- EFH freistehendes Einfamilienhaus
- DHH Doppelhaushälfte
- RH Reihenhaus
- KH Kettenhaus

EH Summe der Einfamilienhäuser

MFH Mehrfamilienhaus

WE Wohneinheit

Datenvergleich der 3 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><u>Geschosswohnungen</u></td><td><u>72</u></td></tr> <tr><td>Summe</td><td>156</td></tr> </table>	freistehende Einfamilienhäuser	72	Doppelhaushälften	2	Reihenhäuser	0	Kettenhäuser	10	<u>Geschosswohnungen</u>	<u>72</u>	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><u>Geschosswohnungen</u></td><td><u>110</u></td></tr> <tr><td>Summe</td><td>173</td></tr> </table>	freistehende Einfamilienhäuser	19	Doppelhaushälften	20	Reihenhäuser	18	Kettenhäuser	6	<u>Geschosswohnungen</u>	<u>110</u>	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><u>Geschosswohnungen</u></td><td><u>76</u></td></tr> <tr><td>Summe</td><td>146</td></tr> </table>	freistehende Einfamilienhäuser	40	Doppelhaushälften	22	Reihenhäuser	8	Kettenhäuser	0	<u>Geschosswohnungen</u>	<u>76</u>	Summe	146
freistehende Einfamilienhäuser	72																																						
Doppelhaushälften	2																																						
Reihenhäuser	0																																						
Kettenhäuser	10																																						
<u>Geschosswohnungen</u>	<u>72</u>																																						
Summe	156																																						
freistehende Einfamilienhäuser	19																																						
Doppelhaushälften	20																																						
Reihenhäuser	18																																						
Kettenhäuser	6																																						
<u>Geschosswohnungen</u>	<u>110</u>																																						
Summe	173																																						
freistehende Einfamilienhäuser	40																																						
Doppelhaushälften	22																																						
Reihenhäuser	8																																						
Kettenhäuser	0																																						
<u>Geschosswohnungen</u>	<u>76</u>																																						
Summe	146																																						

Datenvergleich der 3 Varianten

Flächen	Wohnbauand	4,95 ha	63,5 %	Wohnbauand	3,47 ha	44,5 %	Wohnbauand	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 Geholzstrukturen werden zerstört			Maximaler Erhalt bestehender Geholzstrukturen; Schutz durch entsprechende Maßnahmen (Zäune, Hecken)			Eingriff in Geholzstrukturen 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		

Datenvergleich der 3 Varianten

Wohnungsmarkt	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	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	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
Bodenpreise	Vollständige Nutzung des Geltungsbereichs ⇒ Senkt die Bodenpreise Hoher Erschließungsaufwand ⇒ Erhöht die Bodenpreise Hoher externer Ausgleichsbedarf ⇒ Erhöht die Bodenpreise Kosten je m ² Bauland am günstigsten, weil mehr Fläche zu Bauland gemacht wird. Kosten je Wohneinheit teuer, weil auf viel Fläche wenige Wohneinheiten errichtet werden (freistehende Einfamilienhäuser) und sehr hoher externer Ausgleichsbedarf entsteht. Gesamtherstellungskosten am höchsten.	Minimale Nutzung des Geltungsbereichs ⇒ Erhöht die Bodenpreise Minimaler Erschließungsaufwand ⇒ Senkt die Bodenpreise Minimaler externer Ausgleichsbedarf ⇒ Senkt die Bodenpreise Kosten je m ² Bauland am höchsten, weil am wenigsten Fläche zu Bauland gemacht wird. Kosten je Wohneinheit deutlich günstiger als in den Varianten 1 und 3, weil der Wohnungsmix eine höhere Wohndichte produziert und die Gesamtherstellungskosten niedriger sind. Gesamtherstellungskosten am niedrigsten.	Hohe Nutzung des Geltungsbereichs ⇒ Senkt die Bodenpreise Höherer Erschließungsaufwand ⇒ Erhöht die Bodenpreise Höherer externer Ausgleichsbedarf ⇒ Erhöht die Bodenpreise Kosten je m ² 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
Fazit	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 -	Alle Bedarfe an Wohnformen abgedeckt + Flächenverbrauch minimiert durch Dichte + Angebot für Minimalversorgung + Maximale Wohnumfeldqualität + Sammelparkplätze reduzieren Autos im Straßenraum +	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 -

Verfahrensablauf

