

Anlage 4 zur Drucksache Nr. 162/18

Baugebiet Burdastraße-Nord

Berücksichtigung der Grundsätze zur Baulandentwicklung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.03.2017

Grundsatz	Wie berücksichtigt / zu berücksichtigen?
Baulandpolitische Grundsätze	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
Priorisierung	Die Entwicklung ist durch einen Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2017 priorisiert
Baulandbereitstellungsstrategie	<p>a) BSC-Gelände: Kooperationsmodell mit städtebaulichem Vertrag mit dem künftigen Eigentümer und Investor</p> <p>b) Für die Entwicklung der städtischen Flächen ist die Bereitstellungsstrategie noch festzulegen</p>
Planungs- und Erschließungskosten	<p>Die Kosten für Planung und Erschließung werden durch die künftigen Grundstückseigentümer getragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Einzelheiten geregelt sind.</p> <p>Für die städtischen Grundstücke trägt die Stadt als Eigentümer die anteilig auf diese Grundstücke entfallenden Kosten.</p>
Flächenbeitrag bei Umlegungsverfahren	Die Flächen für öffentliche Infrastruktur sind durch den Investor unentgeltlich bereitzustellen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt.
Bauverpflichtung	Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Auf Grund der Größe der Entwicklung ist eine Frist von 5 Jahren vorgesehen.
Aktive Liegenschaftspolitik	Bei dieser Entwicklung ist ein Grund-

	<p>stücksankauf durch die Stadt vor einer Entwicklung gegenwärtig nicht vorgesehen. Die Stadt ist bereits Eigentümer eines Teils der Grundstücke. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele ist nach derzeitigem Stand ohne weiteren Grunderwerb gewährleistet, da ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden kann.</p>
--	--

Wohnungspolitische Grundsätze	
Mindestanteil an Mietwohnungsbau	<p>Für das BSC-Gelände wird im städtebaulichen Vertrag ein Mindestanteil von preisgünstigem öffentlich gefördertem Mietwohnraum von 20 % vereinbart (bezogen auf die BGF).</p> <p>Für die städtischen Grundstücke sind die wohnungspolitischen Ziele noch im weiteren Planungsverlauf festzulegen.</p>
Mindestanteil an öffentlich gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau	
Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebenslagen	<p>Um unterschiedliche Wohnformen zu gewährleisten, ist für das BSC-Gelände ein Mindestanteil von 20 % Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen (bezogen auf die BGF).</p> <p>Für die städtischen Grundstücke sind die diesbezüglichen Ziele noch im weiteren Planungsverlauf festzulegen.</p>

Planungs- und baukulturelle Grundsätze	
Entwicklung von Lösungsalternativen	Ein städtebaulicher Wettbewerb für das Gesamtgebiet wird durchgeführt.
Umsetzung mit mehreren Architekten	Bei größeren Maßnahmen eines Bauherrn ist die Einbindung unterschiedlicher Architekten in der Entwurfsplanung vorgesehen. Der Investor auf dem BSC-Gelände plant preisgünstigen Wohnungsbau. Sich hieraus ergebende besondere Anforderungen sind zu berücksichtigen.
Gestaltungsbeirat	Bei größeren Bauvorhaben.

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung	
Energiestandard	Der Energiestandard KfW 55 wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.
Konzept zur Energieversorgung	Im Rahmen der Planung wird insbesondere die Möglichkeit einer Nahwärmeversorgung überprüft.
Dachbegrünung	Dies wird in der Planung berücksichtigt.
Grün im Quartier	Dies wird in der Planung berücksichtigt. Bestehende Strukturen sollen erhalten bleiben, soweit sinnvoll möglich. Ein öffentlicher Spielplatz ist voraussichtlich einzuplanen.
Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	Voraussichtlich nur in untergeordnetem Umfang erforderlich, da es sich um eine Innenentwicklung handelt. Im Detail noch zu prüfen.
Entwässerung und Hochwasserschutz	Ist in der Planung zu berücksichtigen. Vorzugsweise ist Niederschlagswasser zu versickern, falls im Hinblick auf die Bodenverhältnisse möglich. Bestehende Entwässerungsleitungen/-gräben sind zu berücksichtigen.

Mobilitätspolitische Grundsätze	
Mobilitätsstationen	Eine Mobilitätsstation ist voraussichtlich eher im Zentrum des Quartiers (Nähe Einkaufszentren, Kirchen) sinnvoll und nicht im Bereich der Entwicklung Burdastraße-Nord.
Fußgänger- und Fahrradverkehr	Ist in der Planung zu berücksichtigen.
Ruhender Verkehr	Ist in der Planung zu berücksichtigen. Bei Geschosswohnungsbau Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen. Bei öffentlich gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau ist je nach städtebaulicher Situation auch eine ebenerdige Anordnung denkbar, z.B. entlang der Bundesstraße in Verbindung mit der zu errichtenden Lärmschutzwand, soweit dies straßenrechtlich zulässig ist. Als Stellplatzschlüs-

	<p>sel ist grundsätzlich der reguläre Schlüssel gemäß der Landesbauordnung (1 Stellplatz je Wohnung) vorgesehen. Auf eine möglichst geringe Belastung des Quartiers durch Parkverkehre ist zu achten. Die Möglichkeit zur Einrichtung von Quartierssammelparkanlagen ist zu prüfen</p>
ÖPNV	<p>Die maximale Entfernung zu bestehenden Bushaltestellen beträgt ca. 550 m Wegstrecken. Wünschenswert wäre eine Entfernung von 300 m. Ob eine zusätzliche ÖPNV-Erschließung möglich ist, ist zu prüfen, auch im Hinblick auf vorhandene Einrichtungen (Montessori, Vita Ter-tia).</p>