Konzeptverfahren

Neue Ortsmitte Buschhütten

Stadt Kreuztal

August 2021

- Exposé -

Konzeptverfahren
zur Vergabe städtischer Grundstücke
im Bereich „Sportplatz Buschhütten"

Exposé, August 2021

Verfasserin:
Stadt Kreuztal
Sachgebiet Stadtplanung
Siegener Straße 5
57223 Kreuztal

kreuztal
meine stadt

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der Umsetzung des städtischen Wohnraumkonzeptes aus dem Jahr 2018 und unter Berücksichtigung des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 beabsichtigt die Stadt Kreuztal die Umnutzung und städtebauliche Entwicklung des Sportplatzes im Stadtteil Buschhütten vorrangig für Wohnzwecke. Ziel ist eine attraktive Wohnbebauung im Projektgebiet als Ergänzung zu dem im Rahmen des Förderprogramms „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier" geförderten Bau eines Dorfplatzes südlich des Projektgebietes/Konzeptbereichs, Näheres siehe unten. Der Dorfplatz und weitere, ihn funktional ergänzende Flächen sollen im Eigentum der Stadt verbleiben und der Bürgerschaft langfristig zur Verfügung stehen. Der Konzeptbereich soll auf Basis dieses Verfahrens unter Berücksichtigung der u.a. Bewertungskriterien und ihrer Gewichtung vermarktet werden.

Gegenstand dieses Konzeptverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung des Sportplatzes vorrangig für Wohnzwecke. Es handelt sich um ein nicht-förmliches Verfahren. Eine Vergütung für die Konzepterarbeitung sowie weiterer dafür notwendiger Ausgaben ist nicht vorgesehen; eine entsprechende Erklärung ist auf Seite 17 abgebildet. Mit der Teilnahme an dem Verfahren entsteht kein Rechtsanspruch auf die Veräußerung bzw. den Erwerb der zu bebauenden Grundstücke.

Aufgrund der Mindernutzung und des schlechten Zustands des Sportplatzes bietet sich der Konzeptbereich für eine Umnutzung und städtebauliche Neuordnung an. Angesichts der zentralen Lage in Kreuztals zweitgrößtem Stadtteil und des fast ebenen Geländes ist die Fläche für eine Wohnnutzung prädestiniert. Hier soll in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Grundschule, Sport- und Festhalle, Jugendeinrichtung, Lebensmittelmarkt etc. ein attraktives Wohnquartier mit einem vielfältigen Angebot für die verschiedensten Wohnansprüche entstehen. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt ist insbesondere seit 2015 im Zuge der Flüchtlingswelle noch einmal deutlich gestiegen, vor allem im Bereich der preisgünstigen Mietwohnungen. Eine weitere Gruppe, die verstärkt Mitwohnraum nachfragt, sind Personen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen, aber nicht auf Sozialleistungen angewiesen sind. Für diese Gruppe werden die steigenden Mieten immer deutlicher zu einem Problem. Ein Teil der Fläche soll somit dem geförderten sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein, der den steigenden Bedarf in diesem Wohnungssegment zukünftig bedienen soll.

Anlass und Aufgabenstellung

Ein weiteres Kernelement der Entwicklung soll eine öffentliche Grünfläche im Quartier mit Offenlegung des Mattenbachs darstellen. Hier sind verschiedene Ausführungen denkbar, wichtig ist jedoch, dass der Anschluss an die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des aktuellen Projektgebietes klar definiert wird, Näheres siehe unten. Die Grünfläche samt Bach soll im Eigentum der Stadt Kreuztal verbleiben, aber Gegenstand der Konzeptionierung sein.

Die übrigen Flächen innerhalb des Konzeptbereichs sollen im Zuge dieses Verfahrens seitens der Stadt Kreuztal zu einem Festpreis von **120 €/m²** an einen Investor / eine Investorin vermarktet werden. Die Teilnahme am Konzeptverfahrens begründet jedoch keinen Rechtsanspruch auf Veräußerung der zu bebauenden Grundstücke.

Abgabefrist für die einzureichenden Unterlagen (siehe S. 16) ist der **31.12.2021**.

Übersichtsplan
Städtebauliche Lage

Buschhütten ist mit rd. 4.900 Einwohnerinnen und Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil Kreuztals nach der Kernstadt. Es handelt sich um einen Siedlungsschwerpunkt. Das Nahversorgungszentrum — Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kreuztal — befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Projektgebiet, nähere Einzelheiten siehe unten.

ca. 2,8 km bis zum Stadtzentrum (Rath.)

geplanter Bahnhaltepunkt

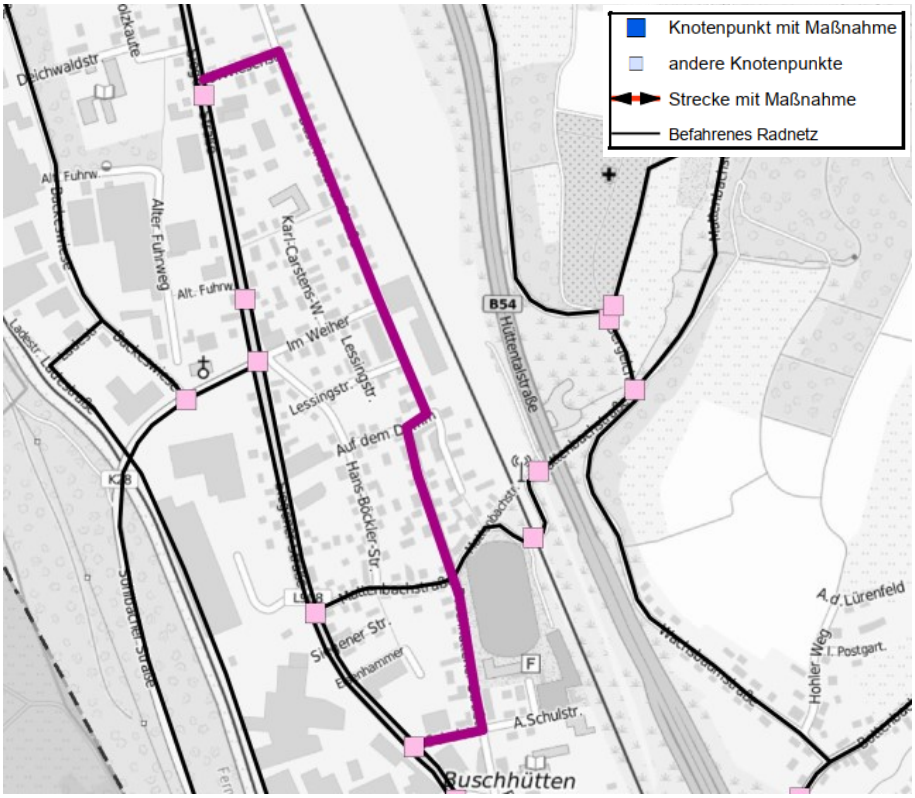
ca. 180 m zum Zubringer B 54 / A 4

In der Abbildung oben wurden lediglich die markantesten Rahmenbedingungen zur Orientierung angegeben; es gibt noch weiteren, kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen in der Buschhüttener Straße und der Schulstraße, siehe nächste Seite.

Übersichtsplan
Städtebauliche Lage

In der Schulstraße nahe dem Getränkemarkt ist ein Orthopädie- und Schuhfachgeschäft vorhanden. In der Buschhüttener Straße gibt es eine Bäckerei, ein Sonnenstudio, eine Physiotherapiepraxis, eine Sparkassenservicefiliale, eine Arztpraxis und einen Haustechnikfachbetrieb.

Bushaltestellen sind an der Siegener Straße in der Nähe des ALDI-Marktes und darüber hinaus in geringer Entfernung zum EDEKA-Markt vorhanden, ebenso in der Schulstraße nahe dem ALDI-Markt. Ein Bahnhaltepunkt nahe dem Wendehammer in der Bottenbacher Straße ist seitens der Stadt ausdrücklich gewünscht und auch als Maßnahme des städtischen Lärmaktionsplans benannt. Die Möglichkeiten dazu werden untersucht. Alternativ ist der Bahnhof der Stadt Kreuztal samt Busbahnhof in rd. 2,75 km über das Straßennetz erreichbar.



Entsprechend dem städtischen Radwegekonzept mit Stand Februar 2020 soll eine relevante Teilstrecke zwischen dem Kreuztaler Stadtzentrum und dem Stadtgebiet der Universitätsstadt Siegen am Projektgebiet entlang über die Buschhüttener Straße führen, siehe Abbildung oben.

Aktuelle Bestandssituation

Die Abbildung oben zeigt Teile des Sportplatzes Buschhütten, dessen schlechter Erhaltungszustand infolge der geringen Nutzung deutlich zu erkennen ist. Im Hintergrund ist die Turn- und Festhalle zu sehen, links im Bild die Baumallee an der vorhandenen Zuwegung neben dem Bahndamm, siehe unten.

Derzeit befindet sich auf dem nördlichen Teil des Projektgebietes zeitlich befristet — voraussichtlich bis August 2022 — eine Kindertagesstätte (KiTa). Nach Fertigstellung der KiTa am endgültigen Standort werden die Container entfernt und die Flächen wieder hergestellt.

Im südlichen Bereich des Sportplatzes, nördlich angrenzend an die Turn- und Festhalle, entsteht ein neuer Dorfplatz, der ein zentrales Element der Neuentwicklung der Buschhüttener Mitte darstellen und mit Städtebaufördermitteln finanziert wird. Des Weiteren soll parallel zur Bahntrasse eine Kleinsportanlage entstehen, die der angrenzenden Grundschule als Ersatz für den bestehenden Sportplatz dienen soll. In diesem Zusammenhang entfällt der hintere Tennisplatz. Außerdem soll die öffentliche Grünfläche an der Ecke Buschhüttener Straße / Alte Schulstraße attraktiviert werden („Gießpfannenplatz").

Die Planung für den gesamten Bereich des Dorfplatzes und des neuen Wohnquartiers ist auf der nächsten Seite abgebildet; für das Wohnquartier ist die Darstellung als unverbindliches Beispiel zu werten.

Aktuelle Planungssituation

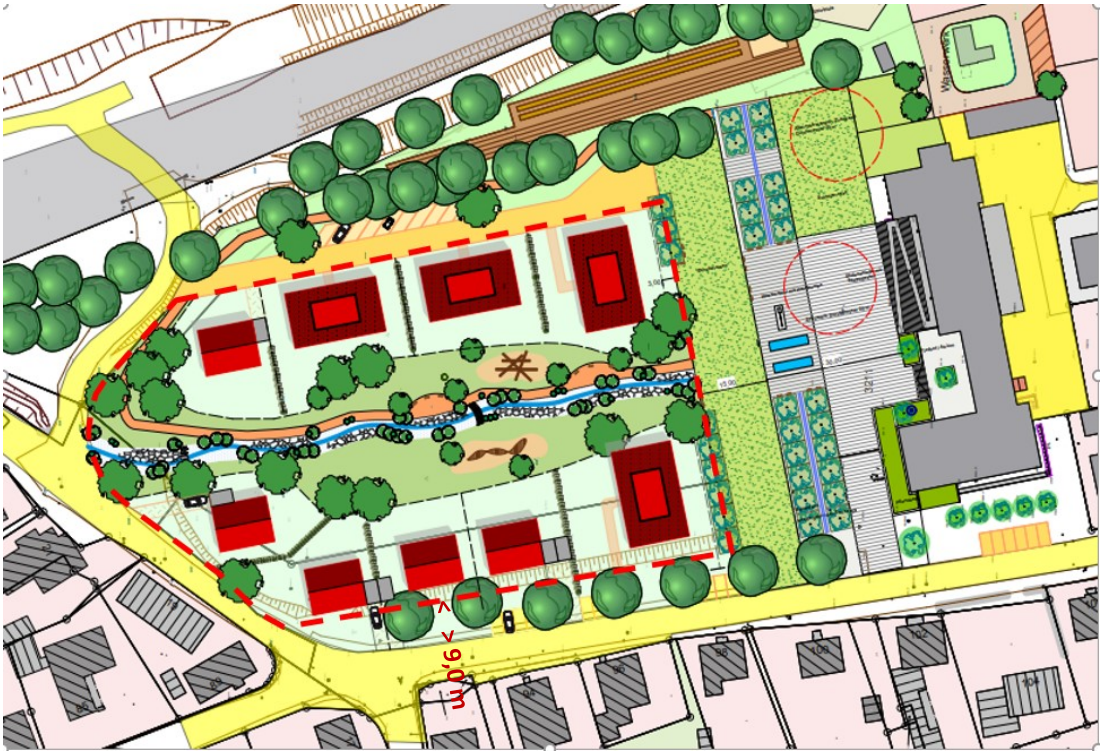
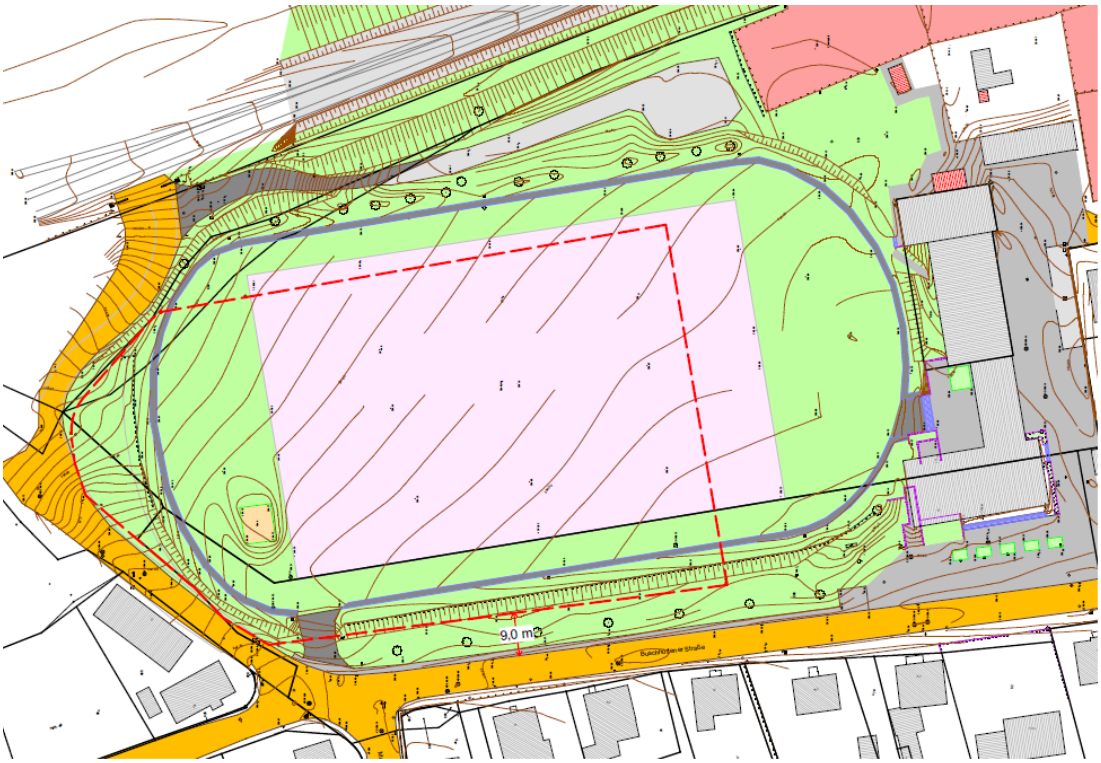


Abbildung oben: Abgrenzung des Projektgebietes mit **beispielhafter, unverbindlicher** Darstellung der Gestaltungsidee.

Abbildung unten: Vermessung aus dem Jahr 2019 (unmaßstäbl. Ausschnitt)



Technische Ver– und Entsorgung Gegebenheiten und Anforderungen

1. Versorgung

In der Buschhüttener Straße verläuft ein zentraler Versorgungsstrang mit Gasleitung, Stromversorgung und Telekommunikationsleitungen (Telekom und Vodafone), Versorgerpläne siehe Anlage 1 (Stand 07.07.2021).

2. Entsorgung

Im Bereich des vorhandenen Sportplatzes in Buschhütten sind in der Buschhüttener Straße und Mattenbachstraße Abwasserkanäle im Mischsystem mit Nennweiten von DN 300 bis 400 vorhanden. Darüber hinaus verläuft der Mattenbach derzeit in einer Bachverrohrung (Kastenprofil) über den Planbereich. Die genauen Verläufe sind den Planunterlagen zu entnehmen.

- Es ist eine abwassertechnische Erschließung für den Konzeptbereich zu entwickeln. Hierbei ist die Lage der Abwasserkanäle konzeptionell darzustellen. Die Entwässerung des Projektgebietes ist im Trennsystem vorzusehen. Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Mischwassersystem in der Buschhüttener Straße / Mattenbachstraße. Eventuelle Einleitbeschränkungen sind bei den weiteren Planungen zu klären.
- Das zu erstellende Konzept soll für die abwassertechnische Entsorgung nachhaltige und wassersensible Maßnahmen und Instrumente für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Ziele der weiteren Entlastung der Kanalisation und des Gewässerschutzes berücksichtigen, Näheres siehe unten („Planungsziele").
- Die Planungen sollten bereits auf ein dezentrales Regenwassermanagement ausgerichtet sein und Lösungsansätze zur Abflussvermeidung berücksichtigen, besonders auch im Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse, Näheres siehe unten („Planungsziele").

3. Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Im Bereich der Übergangs-KiTa wurden bereits Bodenerkundungen für die Errichtung der Übergangs-KiTa der AWO im Jahr 2020 vorgenommen. Die Ergebnisse liegen dem Tiefbauamt der Stadt Kreuztal vor und sind diesem Exposé als Anlage 2 beigefügt.

Technische Ver– und Entsorgung Gegebenheiten und Anforderungen

Da es sich um einen alten Tennenplatz handelt und über die vormaligen Bezugsquellen keine Angaben vorliegen, wurden eine Verwertungsanalytik nach LAGA Boden bzw. Deponieverordnung und nach Bundesbodenschutzverordnung durchgeführt (siehe Anlage 2). Im weiteren Planbereich erfolgen zeitnah zusätzliche Bodenuntersuchungen, die Auskunft über den anstehenden Boden, Oberbau- und Unterbauuntersuchungen sowie Grundwasserspiegelstand liefern sollen. Die Ergebnisse werden voraussichtlich Ende August vorliegen; die Unterlagen werden nachgereicht.

Nach Auskunft des Kreises Siegen-Wittgenstein liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten gemäß Bundesbodenschutzgesetz vor (Stand vom 07.07.2021).

4. Mattenbach

Der Mattenbach führt unterirdisch in einem Kastenprofil 2400/800 und anschließend in einem Rohr DN 1000 nahe der Buschhüttener Straße über den Konzeptbereich. Es ist zwingend erforderlich, den Bachlauf aus dem überbaubaren Bereich zu verlegen. Im Hinblick auf die Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist es Ziel der Stadt Kreuztal, den Mattenbach freizulegen und erlebbar zu machen. Hier soll ein qualitativ hoch ansprechender Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers und die Allgemeinheit entstehen, der Aufenthaltsmöglichkeiten, Spiel- und Naturerfahrung zulässt, Näheres siehe unten. Die bevorzugte Variante sieht eine Öffnung des Mattenbachs mit mittiger Führung durch das neue Quartier vor; alternativ dazu wäre eine Verlegung in Richtung Buschhüttener Straße oder Bahn möglich. Die bahnseitige Variante wäre wegen des natürlichen Geländeverlaufs anspruchsvoll und aufwändig und könnte Probleme bezüglich der Errichtung / des Neubaus der neben dem Dorfplatz geplanten Kleinsportanlage bereiten, welche Bestandteil der Planungen für die Dorfplatzkonzeption ist. Es könnte zudem zu Verzögerungen durch Grunderwerb von der Bahn oder die Regelung von Nutzungsrechten mit der Bahn kommen.

Angrenzend an die Konzeptfläche entsteht der neue Dorfplatz Buschhütten. Hierzu wird parallel die Entwurfs- und Ausführungsplanung erarbeitet. Eine Umsetzung des Dorfplatzes ist bis Ende 2024 geplant und förderrechtlich erforderlich.

Der Schnittpunkt bzw. der Anschlusspunkt der Bachoffenlegung in die neue Bachverrohrung des Mattenbachs liegt somit im Bereich des künftigen Dorfplatzes.

- Bei der Planung der zentralen Freianlagen mit Mattenbach-Offenlegung muss rechtzeitig eine Abstimmung mit der Stadt bezüglich des Anschlusspunktes auf der Platzfläche erfolgen.
- Außerdem sollte schon vorab eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen, da die Arbeiten an der Bachverrohrung genehmigungspflichtig sind.

5. Kampfmittel

Für den Bereich des Sportplatzes wurden vor der Errichtung der Übergangs-KiTa sowohl eine Luftbildauswertung vorgenommen als auch eine Sondierung durchgeführt. Die Sondierung ergab Verdachtsmomente (Blindgängerverdachtspunkt), und es wurden metallische Gegenstände bei Bohrungen gefunden, die allerdings nicht von Kampfmitteln stammten. Insgesamt war die Auswertung als schwierig zu bezeichnen, da aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes (Ascheplatz) viele Störeinflüsse ein sehr diffuses Bild hervorgebracht haben. Der Blindgängerverdachtspunkt ist inzwischen als geräumt verzeichnet.

Der Bereich außerhalb des KiTa-Standorts wurde ausgewertet, jedoch zunächst nicht sondiert. Der weitaus größte Teil der ausgewerteten Fläche bis hin zur Turn– und Festhalle wies keine Hinweise auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln auf. Im Norden des Konzeptbereichs, zwischen Sportplatz, Mattenbachstraße und Bahn, befindet sich ein weiterer Blindgängerverdachtspunkt. Aus Gründen des Datenschutzes werden nähere Auskünfte nach Abschluss des Konzeptverfahrens an den ausgewählten Investor / die ausgewählte Investorin erteilt.

Planungsziele
Wohnbebauung

Ziel der Planung ist es, ein Wohnquartier zu entwickeln, das sich unter Berücksichtigung differenzierter Bautypen und Wohnungsgrundrisse harmonisch in die Bestandssituation einfügt und durch hochwertige Grünstrukturen ein attraktives Wohnumfeld schafft.

1. Bebauung Buschhüttener Straße

Die Bebauung entlang der Buschhüttener Straße bis zur Stichstraße entlang der Bahn soll als kleinteilige Bebauung in Form von 1- bis 2-Familienhäusern entwickelt werden. Die Bebauung soll sich in ihren Ausmaßen (z. B. Gebäudehöhe) an der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite orientieren. Es ist eine 1- bis 2-geschossige Bauweise vorgesehen.

2. Bebauung am Dorfplatz

Die Bebauung am zukünftigen Dorfplatz soll dem Platz einen städtebaulichen Rahmen geben und könnte beispielsweise aus zwei 3- bis 4-geschossigen Baukörpern bestehen. Des Weiteren sollten im Erdgeschossbereich flexible Lösungen für eine mögliche Gastronomie oder kleinteiligen Einzelhandel oder dergleichen mitgedacht werden. In diesem Bereich sind auch Dienstleistungen wie beispielsweise eine Arztpraxis, ein Frisör oder sonstige Büronutzungen, die das Wohnen nicht stören, denkbar.

3. Bebauung an der Bahntrasse

Hier gilt es, Konzepte für eine 3- bis 4-geschossige Bebauung zu entwickeln, die unterschiedliche Grundrisse und Wohnungsgrößen berücksichtigt. Insbesondere sind hier Lösungen zum Umgang mit den bestehenden Lärmimmissionen durch die Bahn aufzuzeigen und später im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

4. Zielgruppen

Generell soll sich die Planung an gesellschaftlich unterschiedliche Zielgruppen bezüglich des Alters, der familiären, ethnischen, beruflichen, finanziellen oder gesundheitlichen Situation richten, auch zur Verwirklichung der Inklusion.

Planungsziele
Wohnbebauung

Ältere, die auf ein barrierearmes Umfeld und nahe gelegene Versorgungseinrichtungen angewiesen sind, sollen ebenso berücksichtigt werden wie junge Familien, Paare, Alleinerziehende, Studierende, Wohngemeinschaften und Alleinstehende. Menschen, die Eigentum bilden möchten, sollen ebenso berücksichtigt werden wie Menschen mit dem Wunsch nach möglichst günstigem Mietwohnraum. Auf einer untergeordneten Teilfläche und in Kombination mit dem sonstigen, eigengestalteten Wohnen ist auch die Realisierung einer Pflegeeinrichtung bzw. von betreutem Wohnen innerhalb des Projektgebietes denkbar.

5. Sozialer Wohnungsbau

Im Quartier ist ein Anteil von mindestens 15 % der Wohnungen und zugleich der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) an öffentlich gefördertem Wohnraum zu realisieren. Bei der Einreichung des Konzeptes genügt eine überschlägliche Ermittlung. Der Zuschlag kann nur erteilt werden, wenn — ggf. auf Basis genauerer Berechnungen — mittels einer entsprechenden Bestätigung des Kreises Siegen-Wittgenstein der Nachweis darüber erbracht wird, dass 15 % der Wohnungen/Wohnfläche voraussichtlich den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

6. Stellplätze und Garagen

Im Konzeptbereich werden mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung für erforderlich erachtet.
Die Stellplätze für die Bebauung entlang der Buschhüttener Straße sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Die Stellplätze für die Bebauung am Dorfplatz sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen, sofern nicht andere Lösungen gefunden werden (z. B. Quartiersgarage, Tiefgarage).
Die Stellplätze für die Bebauung an der Bahntrasse können zum einen außerhalb des festgelegten Konzeptbereiches (siehe Abbildung auf Seite 7) entlang der Stichstraße und zum anderen auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden, sofern nicht andere Lösungen gefunden werden (z. B. Quartiersgarage, Tiefgarage).
Der öffentliche Straßenraum soll von Kfz möglichst freigehalten werden. Die Versiegelung von Stellplätzen soll möglichst gering gehalten werden.

Planungsziele
Grünstrukturen

1. Öffentliche Grünfläche

Im Zusammenhang mit der zu planenden Wohnbebauung soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die sowohl für die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner als auch für die Allgemeinheit nutzbar ist und neben einem Fuß- und Radweg die Freilegung des Mattenbaches vorsieht. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche soll von der Stadt Kreuztal gebaut und finanziert werden. Bei der Umsetzung der Grünfläche wäre, je nach Konzeptvorschlag des Investors, auch eine Kooperation zwischen Investor und Stadt denkbar.
Die Planung der Grünfläche soll folgende Elemente berücksichtigen:

- Herstellung eines Fuß- und Radweges mit wegbegleitenden Sitz- und Verweilflächen.
- Baum- und Strauchpflanzungen zur Abgrenzung der Wohnbebauung sowie als gestalterische Elemente innerhalb der Grünfläche.
- Integration einzelner naturnaher Spielelemente für alle Altersgruppen in die Grünfläche.
- Es soll kein klassischer Spielplatz, sondern eine multifunktional nutzbare Grünfläche entstehen, die aber als Ersatz für die sonst gemäß BauO NRW erforderlichen Spielplätze für Mehrfamilienhäuser dienen kann.
- Der freigelegte Mattenbach soll für die Nutzerinnen und Nutzer der Grünfläche erlebbar gestaltet werden.
- Die Fläche soll ausreichend mit Sitzelementen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen möbliert werden (Tische, Bänke, Stühle, Liegebänke, Abfallbehälter etc.).

2. Baumreihe an der Buschhüttener Straße, Garagen und Stellplätze

Bei der Planung ist insbesondere entlang der Buschhüttener Straße darauf zu achten, dass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Die Stadt Kreuztal wird einen 9 m breiten Flächenstreifen entlang der Buschhüttener Straße zwecks Sicherung dieser Bäume und ggf. Ergänzungspflanzungen im städtischen Eigentum behalten. Dies ist bei der Erschließung der Grundstücke, bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die einschlägigen Regelwerke zum Baumschutz auf Baustellen sind zu berücksichtigen (z.B. DIN 18920, beispielhafte Info-Flyer der Städte Düsseldorf und Siegen). Die Zufahrten müssen in Abstimmung mit der Stadt durch Baulast gesichert werden. (Quartiers-)Garagen und Stellplätze sollen begrünt werden.

Planungsziele
Klimaschutz, Klimafolgenanpassung

1. Klimaschutz

Das Konzept soll Maßnahmen zum Klimaschutz wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünungen, Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie) und sonstiger klimawirksamer Maßnahmen am Gebäude enthalten und soll nach Möglichkeit Synergieeffekte mit dem Dorfplatz sowie der Turn- und Festhalle aufzeigen und berücksichtigen (z. B. BHKW). Bei der Planung ist insbesondere entlang der Buschhüttener Straße darauf zu achten, dass die bestehenden Bäume erhalten bleiben sollen, Näheres siehe oben.

2. Klimafolgenanpassung/-resilienz

Das Konzept soll Aussagen treffen zu Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung/-resilienz. Das betrifft insbesondere die Folgen Überhitzung und Trockenheit, Stürme und Starkwindböen sowie Starkregen. Geeignete Maßnahmen sind u.a. der zielführende Einsatz von Grünstrukturen und Wasserflächen, die Verwendung geeigneter Baumaterialien sowie Vorkehrungen für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser.

Auswahlkriterien und formale Anforderungen Konzeptvergabe „Neue Ortsmitte Buschhütten“

1. Kriterien und ihre Gewichtung

Gestaltung und Funktionalität der Bebauung:	70 %
Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Grünfläche:	15 %
Klimaschutz und Klimafolgenanpassung/Klimaresilienz:	15 %

2. Einzureichende Unterlagen

Je ein Entwurf — ggf. mit Alternativen — pro Teilnehmer(in)!

a) Städtebaulicher Entwurf als Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:200 (ggf. zusätzlich Details, siehe unten) mit Darstellungen zu:
   - Baukörpern (Dachaufsicht mit Dachform, Einschnitten und ggf. Solaranlagen sowie Dachbegrünung, Angabe der Gebäudenutzung und Geschosszahl, Markierung der Haupt- und Nebeneingänge)
   - Grün- und Freiflächen (Gestaltung bzw. Verortung der Aufenthaltsorte, Differenzierung zwischen begrünten und versiegelten Flächen bzw. öffentlichen und privaten Flächen, Bepflanzung, Spielbereiche), Detaildarstellungen nach Bedarf
   - Erschließungsanlagen (Straßen, Fußwege, Stellplätze, Garagen)
   - Klimawirksame Flächen mit Erläuterungen

c) Jeweils mindestens zwei aussagekräftige farbige Ansichten oder wahlweise Perspektiven für die Bebauung der drei unterschiedlichen Bereiche (Buschhüttener Straße, Dorfplatz, Bahn) im Maßstab 1:250 oder 1:200, also sechs Ansichten oder Perspektiven,

d) Jeweils mindestens zwei beispielhafte Grundrisse mit Angabe der jeweiligen Raumnutzung für die Bebauung der drei unterschiedlichen Bereiche (Buschhüttener Straße, Dorfplatz, Bahn) im Maßstab 1:250 oder 1:200, also sechs Grundrisse,

e) Überschlägige Flächenberechnung für
   - die versiegelten und die teilversiegelten Flächen,
   - die Gründachbereiche,
   - die Wohnfläche,
   - die Bruttogeschossfläche,
   - den Bruttorauminhalt,
   - die Zahl der Wohnungen bzw. Zimmer (etwaiger Pflegebereich).

c) Kurze verbale Beschreibung und Begründung des Konzepts u.a. mit Angaben zur Materialwahl und Gestaltung (maximal 2 DIN-A-4-Seiten: Schriftgröße entsprechend Arial 11).

Erklärung

Hiermit erkläre ich,

_____

[Name und Anschrift des/der Vertretungsberechtigten]

in Vertretung für

_____

[Name und Anschrift der Firma]

gegenüber der Stadt Kreuztal, Siegener Straße 5, 57223 Kreuztal,

im Rahmen des „Konzeptverfahrens Neue Ortsmitte Buschhütten" den Verzicht auf eine Vergütung für die Konzepterarbeitung sowie weiterer dafür notwendiger Ausgaben.
Darüber hinaus ist bekannt, dass mit der Teilnahme an dem Konzeptverfahren kein Rechtsanspruch auf Veräußerung der zu bebauenden Grundstücke besteht.
Die Bewertungskriterien und ihre Gewichtung wurden zur Kenntnis genommen.

_____

[Unterschrift der/des Vertretungsberechtigten]