

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im:

---

**Betreff: Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung**

Bezug: Vorlage 17/2011

Anlagen: 1 Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung – Entwurf der Verwaltung

---

### **Zusammenfassung:**

Die Verwaltung hat Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung erarbeitet. Sie sollen dazu beitragen die Beurteilung und Abwägungsvorgänge im Zusammenhang mit einzelnen Vorhaben der Innenentwicklung transparenter zu machen. Sie werden in einem Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern, Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats und der Verbände diskutiert. Das Ergebnis der Diskussion soll zur Beschlussfassung der Beurteilungskriterien und ihrer Anwendung in den Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt eingebracht werden.

### **Ziel:**

Erarbeitung und Diskussion von Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung, die bei der Innenentwicklung angewandt werden sollen.

## **Bericht:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Wie in der Berichtsvorlage zur Innenentwicklung in Tübingen (Vorlage 107/2011) ausgeführt, will die Verwaltung das Ansinnen des Antrags der SPD-Fraktion (Vorlage 508/2010) aufnehmen, in dem die Erarbeitung von Grundsätzen und Richtlinien für eine geordnete bauliche Innenentwicklung der Kernstadt und der Teilorte angeregt wird. Sie sollen als Regelwerk zukünftig für ein Mehr an Sicherheit für Entscheidungsträger und Betroffene sorgen. Auch ist die Verwaltung bei vielen Innenentwicklungsprojekten auf Widerstände gestoßen.

Aus diesem Grund wurde in der Vorlage angesprochen, bei allen größeren Vorhaben künftig noch frühzeitiger als bisher zu versuchen, in einen Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern einzusteigen und bei den Projekten die Qualitätssteigerungen für den Bestand als wichtiges Ziel zu verfolgen. Dabei wurden erste Ansätze für Kriterien für die Innenentwicklung vorgestellt und deren Weiterbearbeitung angekündigt.

### **2. Sachstand**

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich ein Papier mit Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung erarbeitet (siehe Anlage). Im Papier werden die Beurteilungskriterien (z. B. zur Freiraumversorgung, zur Infrastrukturausstattung oder zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft) vorgestellt und erläutert, deren Anwendungs- und Einflussmöglichkeiten aufgezeigt sowie die Verfahrensweisen beschrieben, mit denen mehr Transparenz bei Vorhaben der Innenentwicklung erreicht werden soll.

Wie in der Vorlage zur Innenentwicklung begründet, setzt die Verwaltung weiterhin bewusst auf Innenentwicklung. Mit den Beurteilungskriterien sollen die Beurteilung und Abwägungsvorgänge im Zusammenhang mit einzelnen Vorhaben der Innenentwicklung transparenter gemacht werden. Für die Gesamtbeurteilung des jeweiligen Vorhabens werden nicht nur die Beurteilungskriterien herangezogen. Sie stellen aber eine transparente und systematische Entscheidungshilfe/ -grundlage dar. Letztendlich entscheiden die Gremien des Gemeinderats. Dabei spielen neben den Aspekten in den Beurteilungskriterien auch andere Aspekte (Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Notwendigkeiten etc.) eine Rolle, die in gleichem Maße auf Entscheidungen Einfluss nehmen können.

### **3. Vorgehen der Verwaltung**

Der von der Verwaltung vorgelegte Entwurf von Kriterien soll in einem Workshop mit Öffentlichkeit und Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats weiter bearbeitet werden. Der Workshop soll nach der Sommerpause durchgeführt werden. Ziel ist es festzustellen, ob

- die vorgeschlagenen Beurteilungskriterien die richtigen sind?
- es noch ergänzende Beurteilungskriterien gibt?
- dadurch Qualität und Transparenz bei den Vorhaben erhöht werden können?
- eine Gewichtung der Beurteilungskriterien untereinander möglich ist?

Am Ende des Workshops soll ein anwendbares Ergebnis stehen.

Das Ergebnis des Workshops soll dann in den Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt eingebracht werden – mit dem Ziel einer Beschlussfassung über die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung und ihrer Anwendung. Die Verwaltung sieht vor,

dass in diesem Verfahren eine Checkliste erstellt wird, deren Anwendung zukünftig dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit bei Entscheidungen über größere Vorhaben der Innenentwicklung transparent dargestellt wird.

Die Checkliste soll der Verwaltung helfen Defizite bei Vorhaben der Innenentwicklung zu erkennen und zur Qualitätsverbesserung bei solchen Vorhaben beitragen. Sie soll dabei ein einfaches, schlankes und leicht verständliches Instrument für die Beurteilung von Vorhaben der Innenentwicklung sein.

### 3.1 Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Workshop

Die Fraktionen des Gemeinderats sollen jeweils eine Vertreterin bzw. einen Vertreter entsenden. Vertreterinnen und Vertreter aus Verbänden und Institutionen (BUND, NABU, Wirtschaft u. a.) werden mit eingeladen.

Teilnehmen am Workshop sollen auch Vertreterinnen und Vertreter aus der Bürgerschaft. Dabei ist insbesondere an in Bürgerinitiativen bzw. Runden Tischen etc. engagierten und organisierten Bürgerinnen und Bürger gedacht, die sich bereits mit Innenentwicklungsprojekten beschäftigt haben. Zusätzlich können die Fraktionen noch Personen vorschlagen.

Darüber hinaus plant die Verwaltung bei einer bundesweiten Aktion zum Flächenverbrauch am 12.07.2011 ein 625 m<sup>2</sup> großes Banner auf dem Marktplatz auszurollen. Dies stellt den Flächenverbrauch pro Minute in Deutschland dar. Anschließend findet eine Bürgerinformationsveranstaltung statt bei der u. a. die Beurteilungskriterien erstmals zur Diskussion gestellt werden, sowie auf den Workshop und die Beteiligungsmöglichkeit hingewiesen werden soll. Dabei können sich ebenfalls Personen für die Teilnahme am Workshop anmelden.

## 4. Lösungsvarianten

### 4.1 Beschluss durch den Gemeinderat ohne vorherige Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger

Grundsätzlich könnte der Gemeinderat ohne vorherige Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger beschließen. Die Verwaltung ist jedoch der Überzeugung, dass Qualitätsverbesserungen bei der Innenentwicklung und der Innenentwicklungsprojekte nur dann erreicht werden können, wenn die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig beteiligt werden.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Moderation des Workshops von ca. 2.000 – 3.000 € werden über die HH-St. 1.6100.6011.000 (Aufträge an Planer u. a.) gedeckt.

## 6. Anlage

Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung – Entwurf der Verwaltung

## Anlage

# **Die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung und ihre Anwendung - Entwurf der Verwaltung**

## **1. Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung in Tübingen**

Bei der Entwicklung von innerstädtischen Gebieten - hauptsächlich zur Schaffung von benötigtem zusätzlichem Wohnraum - ist es von großer Bedeutung, die Besonderheiten des jeweiligen Umfelds zu berücksichtigen und möglichst zu bewahren. Um die Beurteilung und Abwägungsvorgänge im Zusammenhang mit einzelnen Vorhaben der Innenentwicklung transparent zu machen, sollen verschiedene Aspekte, im Sinne einer Checkliste, betrachtet werden:

1. Sind ausreichende öffentliche, grüne Freiräume im und am Quartier/ Stadtteil vorhanden und ist ihre Funktionsfähigkeit gewährleistet?  
Können diese Freiräume aufgewertet werden?  
Werden Zugangsmöglichkeiten zu diesen Freiräumen geschaffen?  
Werden diese Freiräume öffentlich verfügbar gemacht?
2. Kann der öffentliche Raum im Quartier/ Stadtteil aufgewertet werden?
3. Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die verkehrliche Situation?
4. Kann vorhandene öffentliche Infrastruktur gestützt werden oder muss neue geschaffen werden?
5. Können benötigte private Infrastrukturen (z. B. Nahversorgung) gestützt oder ausgebaut werden?
6. Wird eine erhöhte Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit erreicht?
7. Wie ist das Vorhaben hinsichtlich der Mischung in der demografischen bzw. sozialen Struktur zu beurteilen?
8. Wird vorhandener Wohnraums zur Deckung erhöhten Wohnflächenbedarfs ausgebaut bzw. Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs neu gebaut?
9. Werden energetische Verbesserungen im Bestand durchgeführt?
10. Wie verändert sich das Gesamtbild der Stadt?
11. Fallen innerstädtische Gewerbeflächen weg?
12. Wie wurden negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert oder verhindert?

Die Betrachtung der einzelnen Beurteilungskriterien geschieht ergebnisoffen, d. h. es werden sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die einzelnen Aspekte erhoben. Sie können untereinander nicht gewichtet werden, und sie eignen sich auch nicht für eine summarische Gesamtbewertung.

zu 1. Sind ausreichende öffentliche, grüne Freiräume im und am Quartier/ Stadtteil vorhanden und ist ihre Funktionsfähigkeit gewährleistet?  
Können diese Freiräume aufgewertet werden?  
Werden Zugangsmöglichkeiten zu diesen Freiräumen geschaffen?  
Werden diese Freiräume öffentlich verfügbar gemacht?

Öffentliche, grüne Freiräume in der Stadt können naturnahe, landschaftlich geprägte Zonen sein, aber auch mehr oder weniger gestaltete Bereiche wie Parks, Friedhöfe, Sportgelände. Städtisch geprägte Räume wie Stadtplätze, Straßenräume übernehmen je nach Ausstattung und Gestaltung ebenfalls Funktionen für die Freiraumversorgung (siehe 2.).

Landschaftliche Freiräume in der Tübinger Kernstadt sind z. B. der Österberg, das Käsenbach-Öhlertal, die Mittelhangzonen, aber auch die eher linienhaften Freiräume entlang der Gewässer. Sie dienen der Erholung und können, wie die Mittelhangzonen, wichtig für das Stadtbild sein. Daneben haben sie aber vor allem ökologische Funktionen, wie z. B. zur Kaltluftentstehung und -abfluss, oder sie sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das trifft sicher auch für Parks, Kleingärten, Friedhöfen und Sportanlagen zu, jedoch steht hier der besondere Zweck oder die Erholung im Vordergrund.

Diese Freiräume werden nach ihrer ökologische Bedeutung und den Funktionen für den Menschen analysiert. Aussagen und Forderungen aus dem Leitlinienprozess werden hierbei ebenfalls herangezogen. So wurde dort beispielsweise formuliert, dass die Mittelhangzonen unangetastet bleiben sollen. Im Leitlinienprozess wurde auch immer wieder eine Durchgrünung der Quartiere/Stadtteile gefordert. Diese Aufwertungen sollen als Kompensation für fehlende private Freiflächen dienen.

Auf der Grundlage dieser Betrachtung kann eingeschätzt werden, wie sich die Freiraumversorgung in einem Quartier momentan darstellt: Ob Defizite festzustellen sind, ob die Versorgung und Erreichbarkeit gut ist oder ob es sogar Freiflächen gibt, die unter bestimmten Vorgaben bebaut werden könnten. Ggf. müssen Verbesserungsvorschläge für bestehende Freiflächen erarbeitet werden. Eine Verbesserung im Rahmen der Innenentwicklung könnte dann die gestalterische Aufwertung einer fußläufigen Verbindung zu einem bestehenden Park oder die Anpassung der Parkgestaltung an heutige Erfordernisse etc. sein.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob die Innenentwicklungsmaßnahme etwas zur Sicherung der Freiräume und ihrer Funktionen beitragen kann, oder ob sie sich negativ auf dieses Ziel auswirkt.

Eine Erkenntnis aus dem Leitlinienprozess ist auch, dass die Zugänglichkeit zu den landschaftlich geprägten Freiräumen - auch in die Mittelhangzonen - oft nicht oder nur schlecht gegeben ist - sei es durch fehlende Wegeverbindungen oder durch den Umstand, dass öffentliche Grünflächen nicht für die Allgemeinheit verfügbar sind, da sie privat genutzt werden. Zudem sind diese Freiräume oft nur unzureichend miteinander vernetzt.

Eine verbesserte Zugänglichkeit bzw. Verfügbarkeit der landschaftlich geprägten Freiräume für Fußgänger und Radfahrer, sowohl in die Grünflächen, entlang von Gewässern, in den Mittelhangzonen als auch im Übergang zur freien Landschaft, erhöht den Erholungs- und Freizeitwert und vernetzt die freie Landschaft mit den innerstädtischen Freiräumen. Eine zunehmend wichtige Rolle spielt der barrierefreie Zugang zu allen Freiräumen - sowohl Grünflächen als auch Straßen und Plätzen.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird deshalb auch geprüft, ob die Innenentwicklungsmaßnahme die Zugangsmöglichkeiten bzw. die Verfügbarkeit dieser Freiräumen verbessert oder evtl. versperrt.

## Zu 2. Kann der öffentliche Raum im Quartier/ Stadtteil aufgewertet werden?

In diesem Zusammenhang ist der öffentliche Raum mit seinen Straßen und Plätzen zu betrachten, da hier je nach Qualität und Ausstattung ebenfalls freiraumbezogene Aktivitäten stattfinden können. Sind Innenentwicklungsprojekte geplant, muss im Rahmen dieser Projekte überprüft werden, ob neben der Versorgung und Erreichbarkeit der „grünen“ Freiräume auch hinsichtlich der öffentlichen Räume Handlungsbedarf besteht.

Zur Aufwertung des öffentlichen Raums können funktionsverbessernde, aber auch ästhetische aufwertende Maßnahmen geboten sein. Funktionale Aufwertungen können z. B. Verbesserung der Sicherheit für die Menschen sein, die sich im öffentlichen Raum bewegen, evtl. durch Querungshilfen über stark

befahrene Straßen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch bessere Ausstattung eines Platzes oder gliedernde Baumpflanzungen kann ebenfalls thematisiert werden. Aber auch die Schaffung von Ruheräumen, d. h. Räumen, die nicht durch hektisches Treiben beeinflusst werden, ist eine funktionale Aufwertung. Ästhetische Aufwertungen sind z. B. der Einsatz von ansprechenden, höherwertigen Materialien bei der Gestaltung. Konkrete Maßnahmen ergeben sich aus der jeweiligen Situation vor Ort. Dies gilt für Straßen, Plätze und Wege gleichermaßen. Im Leitlinienprozess wurde eine Gestaltung der öffentlichen Räume angeregt, die eine Mehrfachnutzung zulässt. Dies soll die Kommunikation fördern und identitätsstiftend für die Quartiere wirken.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, inwieweit die Innenentwicklungsmaßnahme etwas zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen kann.

### zu 3. Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die verkehrliche Situation?

Eine höhere bauliche Inanspruchnahme des Innenbereichs kann im betroffenen Bereich zu einem höheren Verkehrsaufkommen und damit einhergehenden höheren Belastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner führen – bis hin zu einer Überlastung der Verkehrsinfrastruktur bzw. unzumutbaren Verhältnissen für die Nachbarschaft. Schon im Leitlinienprozess wurden Sicherheit und Verträglichkeit des Verkehrs thematisiert.

Im Rahmen von Innenentwicklungsprojekten besteht allerdings oft auch die Möglichkeit schon länger bestehende, verkehrliche Probleme anzugehen. Sei es über die Umgestaltung/ Umbau des bestehenden Verkehrsraums oder über liegenschaftliche Maßnahmen (Flächenkauf- oder -tausch), die es dann überhaupt erst möglich machen, dass Maßnahmen ergriffen werden können. Maßnahmen können Verkehrsberuhigungen, Querungshilfen, Beseitigung von Gefahrenstellen o. ä. sein.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob die Innenentwicklungsmaßnahme zu höheren Verkehrsbelastungen führt oder sie im Gegenteil etwas zur Verbesserung der Situation für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr beitragen kann.

### zu 4. Kann vorhandene öffentliche Infrastruktur gestützt werden oder muss neue geschaffen werden?

Die Innenentwicklung kann eine bessere Ausnutzung und den Erhalt vorhandener öffentlicher Infrastrukturen - wie Kindergärten, Schulen und ÖPNV - ermöglichen und damit Investitionen für neue Infrastrukturmaßnahmen vermeiden. Sie bringt damit auch ökonomische Vorteile für die Kommunen und höhere Folgekosten und Funktionseinbußen der Infrastruktur können ggf. verhindert werden.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob die geplanten Innenentwicklungsmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie einen merkbaren Effekt für den Erhalt und Ausnutzung vorhandener öffentlicher Infrastrukturen haben, jedoch diese nicht überlasten, oder ob sie zum Aufbau ganz neuer Infrastrukturen führen. Um welche Infrastrukturen es sich im Einzelfall handelt, muss am konkreten Projekt geklärt werden.

### zu 5. Können benötigte private Infrastrukturen (z. B. Nahversorgung) gestützt oder ausgebaut werden?

Innenentwicklungsmaßnahmen können durch zusätzliche Bewohner die vorhandenen Nahversorgungsangebote, z. B. des Einzelhandels, in den Stadtquartieren stärken bzw. zu einem Ausbau oder Neuansiedlung von privaten Infrastrukturangeboten führen. Schon im Leitlinienprozess wurde eine gute infrastrukturelle Ausstattung als ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Quartiere gefordert.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird untersucht, ob mit einem positiven Effekt bei der Nahversorgung zu rechnen ist.

#### zu 6. Wird eine erhöhte Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit erreicht?

Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Arbeitswelt ist eine Mischung von Wohnen mit anderen Funktionen (Arbeit, Versorgung, Bildung, Freizeit) in den Quartieren/Stadtteilen in differenzierter Weise, d. h. angepasst an die jeweilige Situation vor Ort, anzustreben. Dies ist auch eine Erkenntnis aus dem Leitlinienprozess. Die Funktionsmischung erlaubt dabei die Verwirklichung der „Stadt der kurzen Wege“, da durch die Funktionsmischung Wegelängen verkürzt und Wegezeiten gespart werden können. Außerdem belebt die Funktionsmischung die Quartiere/Stadtteile, da über den ganzen Tag gesehen sich immer viele Menschen dort aufhalten. Natürlich müssen die Funktionen derart gemischt werden, dass sich keine unverträglichen Störungen ergeben.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob eine Nutzungsmischung erreicht wird. Funktionsmischung kann allerdings nur dort erfolgreich umgesetzt werden, wo sie aufgrund der Lage und der Größe des Projekts auch einen Effekt erzielen kann. Dies ist bei kleineren Projekten oft nicht der Fall.

#### zu 7. Wie ist das Vorhaben hinsichtlich der Mischung in der demografischen bzw. sozialen Struktur zu beurteilen?

In Zeiten des demografischen Wandels sind die Kommunen gehalten ihre demografischen und sozialen Strukturen zu festigen. Innenentwicklungsprojekte sollen eine Chance für den gezielten Zuzug von Familien mit Kindern zur „Verjüngung“ der Bevölkerung von Stadtquartieren bieten. Aber auch Angebote, die es ermöglichen, dass ältere Bewohner von Quartieren dort wohnen bleiben können (z. B. Betreutes Wohnen), sind wichtig. Ebenso ist durch die Mischung von Wohn- und Eigentumsformen eine soziale Mischung anzustreben. Doch ist auch darauf zu achten, inwieweit sich, um soziale Spannungen zu vermeiden, die zuziehenden Bewohnerinnen und Bewohner in die vorhandene Bevölkerungsstruktur einfügen. Diese Aspekte wurden auch schon im Leitlinienprozess diskutiert.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob die geplante Innenentwicklungsmaßnahme sowohl Angebote für junge und alte Menschen als auch für verschiedene soziale Gruppen macht. Mehrgenerationenhäuser, genossenschaftliches Wohnen, Baugemeinschaften, sozialer Wohnungsbau, Betreutes Wohnen etc. sind die Stichworte, die dabei auftauchen. Die Machbarkeit im Hinblick auf die soziale Verträglichkeit ist bei den einzelnen Vorschlägen nachzuweisen.

#### zu 8. Wird vorhandener Wohnraum zur Deckung erhöhten Wohnflächenbedarfs erweitert bzw. Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs neu gebaut?

Die beanspruchte Wohnfläche pro Person ist in den letzten Jahren weiterhin gestiegen und liegt in Tübingen bei 40 m<sup>2</sup>. Viele Wohnungen im Bestand können die gestiegenen Ansprüche nicht mehr erfüllen und sind nicht mehr marktfähig. Um die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Quartiere zu erhalten, muss geprüft werden, ob es Möglichkeiten gibt Bestandsgebäude zu erweitern, und so die Wohnflächen pro Wohnung zu vergrößern.

Ebenso kann durch Innenentwicklungsprojekte Wohnraum, auch dringend benötigter, kostengünstiger Wohnraum, geschaffen werden, ohne dass dafür Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden muss. Dies stützt einerseits die Gesamteinwohnerzahl der Stadt, indem Zuzüge gefördert und Wegzüge verhindert werden, und schützt den Außenbereich vor weiterer Bebauung. Die Vermeidung von Verbrauch von freier Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen durch eine weitgehende Beibehal-

tung der derzeitigen Grenzen der besiedelten Flächen kann, so wurde im Leitlinienprozess festgestellt, nur durch Innenentwicklung gelingen.

Bei diesem Beurteilungskriterium soll einerseits aufgezeigt werden, inwieweit die Innenentwicklungsmaßnahme auch Möglichkeiten für Erweiterungen im Bestand eröffnet, damit auch die bereits im Quartier/ Stadtteil lebenden Menschen direkte Vorteile bzgl. ihrer Wohnsituation haben, und sich kein Wohnungsleerstand einstellt. Andererseits soll nachvollzogen werden, ob neuer Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs entsteht.

#### zu 9. Werden energetische Verbesserungen im Bestand durchgeführt?

Ziel der Innenentwicklung kann es nicht nur sein mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen - sondern es muss auch, für den Klimaschutz und angesichts schwindender fossiler Energien, die Verbesserung der energetischen Standards der Bauten eine Rolle spielen. Durch Sanierungen an Bestandsgebäuden, von denen viele noch sehr schlechte Wärmedämmwerte haben oder über uneffektive Heizungs-systeme verfügen, oder - wenn Verbesserungen nicht anders zu erreichen sind - gar dem Abbruch von Altbauten können Verbesserungen erreicht werden. Im Rahmen der Minimierung des Verbrauchs endlicher Ressourcen spielte beim Leitlinienprozess der energetische Aspekt beim Bauen und Sanieren im Zusammenhang mit den Zielen des Klimabündnisses eine wichtige Rolle.

Innenentwicklung muss auch den Bestand im Auge haben und ihn weiterentwickeln. Sanierung muss dabei im Vordergrund stehen, und dann erst, wenn dies wirtschaftlich nicht mehr vertretbar erscheint, der Abbruch von Bestandgebäuden.

Dieses Beurteilungskriterium dient dabei aufzuzeigen, ob und wie energetische Sanierungen im Bestand durchgeführt werden.

#### zu 10. Wie verändert sich das Gesamtbild der Stadt?

Innenentwicklungsmaßnahmen verändern natürlich das Bild der Stadt. Dabei ist es wichtig, dass mit der bestehenden Baustruktur angemessen umgegangen wird (z. B. hinsichtlich der Körnung der Baustruktur). Eine zu starke Erhöhung der baulichen Dichte ist zu vermeiden.

Die Beseitigung von Fehlentwicklungen im Bestand und die Wiederbesiedlung von Brachflächen kann dazu beitragen die Stadt attraktiver und anschaulicher zu machen. Dabei gilt es auch die großen Barrieren, die solche Brachflächen oft darstellen, zu beseitigen, damit der Stadtraum wieder durchlässiger wird. Aber auch können z. B. durch Bauruinen oder Brachen entstandene „Unorte“ und deren Umgebung wieder attraktiver werden (Stadtreparatur). Nur durch Innenentwicklung ist dies leistbar.

In diesem Kriterium wird aufgezeigt, inwieweit die getroffene Maßnahme mit der bestehenden Baustruktur angemessen umgeht, das Gesicht der Stadt aufwertet und durch Beseitigung von Barrieren die Stadt durchlässiger macht.

#### zu 11. Fallen innerstädtische Gewerbeflächen weg?

Werden Flächen im Innenbereich durch Umnutzung zu Wohn- und Mischgebieten einer bisher möglichen gewerblichen Nutzung entzogen, so entsteht ggf. ein Druck auf Flächen im Außenbereich für gewerbliche Nutzungen. Es sind zwar bestimmt nicht alle gewerblichen Nutzungen innenstadt- bzw. quartiersverträglich, jedoch gibt es eine ganze Reihe von gewerblichen Nutzungen, die sich auch im innerstädtischen Kontext oder innerhalb bzw. am Rande von Quartieren ansiedeln lassen. Bei einer Nutzung als Wohn- oder Mischgebiet sind auch diese ausgeschlossen.



Das Beurteilungskriterium prüft ab, ob bisher gewerblich nutzbare Flächen für andere Zwecke umgewidmet werden.

#### zu 12. Wie wurden negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert oder verhindert?

Die von Vorhaben der Innenentwicklung ausgehenden möglichen negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft müssen sich in einem vertretbaren Rahmen halten und dürfen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen. Erhebliche Beeinträchtigungen wären unzulängliche Belüftung und Belichtung, unzumutbarer Lärm etc. Solche Auswirkungen müssen bei der Planung der Vorhaben minimiert oder gar verhindert werden.

Bei diesem Beurteilungskriterium muss nachgewiesen werden, dass bei der Planung von Innenentwicklungsmaßnahmen negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert oder verhindert werden, indem z. B. Alternativen entwickelt wurden.

### **2. Anwendungs- und Einflussmöglichkeiten der Kriterien**

Die Beurteilungskriterien sollen aufzeigen, welche Einflüsse (positiv wie negativ) das jeweilige Vorhaben auf die Nachbarschaft hat. Für die Gesamtbeurteilung des jeweiligen Vorhabens werden nicht nur die Beurteilungskriterien herangezogen. Sie stellen aber eine transparente und systematische Entscheidungshilfe/-grundlage dar. Letztendlich entscheiden die Gremien des Gemeinderats. Dabei spielen neben den Aspekten in den Beurteilungskriterien auch andere Aspekte (Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Notwendigkeiten etc.) eine Rolle, die in gleichem Maße auf Entscheidungen Einfluss nehmen können.

Je nach den Einflussmöglichkeiten, die die Stadt am konkreten Ort und in der konkreten Situation hat, entscheidet es sich, inwieweit über die Beurteilungskriterien geweckte Ansprüche eingefordert bzw. durchgesetzt werden können. Es können bestimmt nicht alle Beurteilungskriterien immer Berücksichtigung finden. Z. B. werden bei kleineren Grundstücken naturgemäß die Beurteilungskriterien nur bedingt anwendbar sein.

Die Genehmigung für nach § 34 BauGB genehmigungsfähige Bauvorhaben kann nicht über die Anwendung der Beurteilungskriterien verweigert werden und es ist in diesem Falle auch keine über die Nachbaranhörung hinausgehende Öffentlichkeitsbeteiligung möglich. Jedoch kann der Gemeinderat beschließen das ihm zur Verfügung stehende Instrumentarium zur Abwendung solcher Vorhaben (Aufstellung Bebauungsplan mit Veränderungssperre etc.) anzuwenden.

### **3. Verfahrensweise**

Bei zukünftigen Vorhaben der Innenentwicklung werden - wenn möglich - die aufgeführten Verfahrensweisen angewandt. Die Beurteilung von Vorhaben der Innenentwicklung anhand der Beurteilungskriterien und die Beteiligung und Einbeziehung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sind dabei bei Projekten, bei denen die Stadt Einflussmöglichkeiten hat oder Vorhabenträger ist, obligat.

#### a) Anwendung der Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung

Die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung sollen bei allen Bebauungsplanverfahren und bei Einzelvorhaben mit relevanter Bedeutung im Hinblick auf die Stadtentwicklung und erkennbarer großer Betroffenheit der Nachbarschaft, als Checkliste zur Bewertung einer Innenentwicklungsmaßnahme angewandt werden. Zusammen mit einem Kurzsteckbrief zu den konkreten Flächen sind sie u. a. Grundlage für öffentliche Beteiligungsprozesse und zusätzliche Entscheidungsgrundlage für

die Beschlüsse der Gremien.

Die Checkliste soll der Verwaltung helfen Defizite bei Vorhaben der Innenentwicklung zu erkennen und zur Qualitätsverbesserung bei solchen Vorhaben beitragen. Sie soll dabei ein einfaches, schlankes und leicht verständliches Instrument für die Beurteilung von Vorhaben der Innenentwicklung sein.

b) Beteiligung und Einbeziehung der betroffenen bzw. interessierten Bürgerinnen und Bürger

Einen wichtigen Punkt bei der Innenentwicklung stellt die Beteiligung und Einbeziehung der betroffenen bzw. interessierten Bürgerinnen und Bürger dar. Hier müssen die positiven Ziele einzelner Projekte vermittelt, mögliche Beeinträchtigungen dargelegt, erzielbare Qualitätssteigerungen für den Bestand aufgezeigt und hierüber einvernehmliche Kompromisse gefunden werden. Die Bürgerinnen und Bürger sollen den Prozess aktiv mitgestalten und ihre Anregungen einbringen können.

Für die Qualität und Akzeptanz der Maßnahmen ist es von hoher Bedeutung, die inhaltlichen Ziele einer gesamtstädtischen Strategie aufzuzeigen, gleichzeitig aber auch die Belange und Interessen der Nachbarschaft **so früh wie möglich** in die Verfahren einfließen zu lassen.

c) Prüfung von Planungsalternativen durch konkurrierende Verfahren

Bei größeren Vorhaben wird üblicherweise eine Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten über die Prüfung von Planungsalternativen in Form von konkurrierenden Verfahren durchgeführt. Auf Dauer sollen die Beurteilungskriterien in die Auslobung und Beurteilung der Arbeiten bei Architektur- und Städtebauwettbewerben einfließen, um damit frühzeitig diese Fragestellungen in den Vorhaben zu verankern.