

## **Berichtsvorlage**

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

zur Kenntnis im: **Jugendgemeinderat**

---

**Betreff: Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung**

Bezug: 17/2011, 247/2011

Anlagen: 1 Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung und ihre Anwendung

---

### **Zusammenfassung:**

In einem Workshop wurden mit Vertreterinnen und Vertretern von Fraktionen des Gemeinderats, aus Verbänden, Institutionen und der Bürgerschaft die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung diskutiert und weiter entwickelt. Diese weiter entwickelten Beurteilungskriterien sollen Grundlage für eine Checkliste bilden, mit der die Anwendung der Kriterien zukünftig dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit bei Entscheidungen über größere Vorhaben der Innenentwicklung transparent dargestellt wird. Sie soll helfen Defizite bei Vorhaben der Innenentwicklung zu erkennen und zur Qualitätsverbesserung bei solchen Vorhaben beitragen. Auch sind ihre zukünftige Anwendung, wie auch der Ablauf der Information der Öffentlichkeit im Papier zu den Beurteilungskriterien beschrieben.

Die Innenentwicklung und die Beurteilungskriterien sollen im Jugendgemeinderat behandelt werden.

### **Ziel:**

Unterrichtung des Gemeinderats über das Ergebnis des Workshops zu den Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung und über das künftige Vorgehen der Verwaltung bei solchen Vorhaben

## **Bericht:**

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

Der in der Vorlage 247/2011 angekündigte Workshop zu den Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung hat am 04.10.2011 stattgefunden. Neben der Verwaltung nahmen 25 Vertreterinnen und Vertreter von Fraktionen des Gemeinderats, aus Verbänden und Institutionen (z. B. LNV, Architektenkammer) und der Bürgerschaft (Bürgerinitiativen, Runde Tische, Privatpersonen) teil. Die Teilnehmer haben über den Entwurf der Verwaltung diskutiert und Änderungsvorschläge gemacht. Das Ergebnis soll nun im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt vorgestellt und als transparente Grundlage für die Entscheidungsfindung bei Vorhaben der Innenentwicklung dienen.

### **2. Sachstand**

Der von der Verwaltung vorgelegte Entwurf der Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung wurde in einem Workshop weiter bearbeitet. Ziel war es festzustellen, ob

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

Im Workshop wurden anhand von konkreten Planungsbeispielen die einzelnen Kriterien durchgespielt und auf ihre Anwendbarkeit bzw. Relevanz geprüft. Grundsätzlich wurde die Einführung der Beurteilungskriterien, mit dem Ziel eine größere Planungstransparenz zu gewährleisten, begrüßt. Im Einzelnen wurde der Kriterienkatalog überarbeitet und neu geordnet. Dabei wurden Änderungsvorschläge gemacht, Kriterien zusammengefasst, Ergänzungen vorgeschlagen und einige Kriterien, die nur Selbstverständlichkeiten enthielten oder nicht als anwendbar empfunden wurden, gestrichen.

Fragen der Stadtökologie verbunden mit der Ausgleichsthematik wurde als wichtig erachtet, so dass diesem Punkt mehr Raum eingeräumt wird. Die betreffenden Kriterien werden geschärft und der ökologischen Wertigkeit mehr Gewicht und Systematik verliehen.

Der Erhalt identitätsstiftender Merkmale (Beachtung gewachsener Baukultur, sinnvolle Sanierung und Umnutzung statt Abbruch, Charme ungeordneter Orte/ Flächen) wird mit dem Kriterium zum Gesamtbild der Stadt verbunden. Der Erhalt der Identität der Orte wurde noch einmal besonders herausgestellt.

Ein Kriterium für die Betrachtung der Auswirkung vieler kleiner Maßnahmen in einem Bereich (Summenkriterium) wird mit aufgenommen.

Die Auswirkungen eines Projektes auf die Nachbarschaft müssen während des gesamten Planungsprozesses beachtet und das Projekt in Richtung Minimierung der Beeinträchtigungen weiter bearbeitet werden. Auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien muss hingewiesen werden. Bei Wettbewerben sollen die Entwürfe dezidiert auf die Beurteilungskriterien eingehen.

Kritik wurde an der Zusammensetzung der Teilnehmer geübt, weil die jüngere Generation unterrepräsentiert war. Bei einer Teilnahme von Jugendlichen, jungen Erwachsenen, Eltern mit kleinen Kindern etc. wären bei der Diskussion vermutlich andere Schwerpunkte gesetzt

worden. So sind z. B. die fehlenden Rückzugsräume für Jugendliche ein wichtiges Thema, wurden aber in den Kriterien nicht genannt.

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

Wie in der Vorlage zur Innenentwicklung (17/2011) begründet, setzt die Verwaltung weiterhin bewusst auf Innenentwicklung. Mit den Beurteilungskriterien soll eine transparente und systematische Entscheidungshilfe/ -grundlage für die Abwägungsvorgänge im Zusammenhang mit einzelnen Vorhaben der Innenentwicklung erarbeitet werden. 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.

Die Verwaltung beabsichtigt aus den Beurteilungskriterien heraus eine Checkliste zu erstellen, mit der die Anwendung der Kriterien 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.

Im Kapitel Verfahrensweise ist bei den ausformulierten Beurteilungskriterien (siehe Anlage) der Ablauf beschrieben, wie zukünftig bei Vorhaben der Innenentwicklung vorgegangen werden soll und dabei die Beurteilungskriterien Berücksichtigung finden.

Generell ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Anwendung der Beurteilungskriterien in sog. § 34 – Fällen (Bereiche ohne Bebauungsplan), bei denen sich das Vorhaben lediglich in die Umgebungsbebauung einfügen muss, und bei einem schon vorhandenem Bebauungsplan, dessen Festsetzungen ein Vorhaben entsprechen muss, eingeschränkt ist, da faktisch Baurecht besteht. Jedoch in Fällen, bei denen Planungsrecht geschaffen/ verändert werden muss, können sie sehr gut zur Anwendung kommen.

#### **3.1 Einbindung der Interessen junger Menschen**

Es ist geplant das Thema Innenentwicklung und die Beurteilungskriterien mit dem Jugendgemeinderat zu besprechen - einerseits um dieses Gremium generell über das Thema zu informieren, andererseits um ggf. die Beurteilungskriterien noch zu erweitern.

### **4. Anlage**

Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung und ihre Anwendung

## Anlage 1

# **Die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung und ihre Anwendung**

## **1. Präambel**

Die Universitätsstadt Tübingen hat schon seit längerer Zeit erkannt, dass sich aus der Innenentwicklung für die Gesamtstadt überwiegend Vorteile ergeben und daher ihre Strategie weitgehend auf Innenentwicklung ausgerichtet. Neben vielen kleineren Vorhaben der Innenentwicklung werden auch in den nächsten fünf bis zehn Jahren viele mittlere und große Projekte der Innenentwicklung die Stadtentwicklung Tübingens prägen. Nachfolgende Punkte sind immer wiederkehrende Argumente für Innenentwicklung:

- Innenentwicklungsprojekte leisten einen relevanten Beitrag zur flächenschonenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum - auch dringend benötigtem, kostengünstigem Wohnraum oder für unterschiedliche Wohnformen -, ohne dass dafür Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden muss. Die Gesamteinwohnerzahl der Stadt wird gestützt, indem Zuzüge gefördert und Wegzüge verhindert werden.
- 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 es Möglichkeiten geben Bestandsgebäude zu erweitern und so die Wohnflächen pro Wohnung zu vergrößern.
- 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 ökonomische Vorteile für die Kommunen und höhere Folgekosten, wie auch Funktionseinbußen der Infrastruktur können ggf. verhindert werden.
- Ziel der Innenentwicklung ist es nicht nur mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern es muss auch – aus Klimaschutzgründen und angesichts schwindender fossiler Energien - die Verbesserung der energetischen Standards der Bauten eine Rolle spielen. Durch Sanierungen oder Abbruch von Bestandsgebäuden, von denen viele noch sehr schlechte Wärmedämmwerte haben bzw. über ineffektive Heizungssysteme verfügen, können Verbesserungen erreicht werden. Sanierung muss dabei im Vordergrund stehen - und dann erst, wenn dies wirtschaftlich nicht mehr vertretbar erscheint, der Abbruch von Bestandsgebäuden.  
Dabei ist wichtig, ob bei der Durchführung energetischer Verbesserungen gestalterische Aspekte oder naturschützerische Aspekte (Verlust von Habitaten z. B. für Mauersegler, Fledermäuse) beachtet werden. Durch energetische Verbesserungen (z. B. Fassadenisolierung) darf v. a. das Gesicht der Altstadt nicht negativ verändert werden.

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

Bei der Entwicklung von innerstädtischen Gebieten 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. Natur und Umwelt
  - a. Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf Natur und Umwelt?

- b. Welche Maßnahmen zur Verringerung von negativen Auswirkungen sind geplant?
- 2. Freiräume/ Öffentlicher Raum
  - a. Sind grüne Freiräume (öffentliche und private) im und am Quartier/ Stadtteil vorhanden und erscheinen diese ausreichend groß?
  - b. Sind diese Freiräume zugänglich und nutzbar oder können ihre Zugänglichkeit und ihre Nutzung verbessert werden?
  - c. Wie können diese Freiräume bzw. kann der öffentliche Raum aufgewertet und für die Nutzung durch verschiedene Altersgruppen gestaltet werden?
- 3. Nachbarschaft
  - a. Welche negativen Auswirkungen gibt es auf die Nachbarschaft?
  - b. Können diese negativen Auswirkungen minimiert oder verhindert werden?
  - c. Wie wurde insbesondere der Gesundheitsschutz/ Schutz vor schädlichen Immissionen im Vorhaben berücksichtigt?
- 4. Städtebauliche Ziele
  - a. Kann durch das Vorhaben das Ziel der kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit erreicht werden?
  - b. Werden Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen?
  - c. Kann durch das Vorhaben das Ziel der Mischung der Altersgruppen erreicht werden?
  - d. Kann durch das Vorhaben das Ziel der sozialen Mischung erreicht werden?
  - e. Können private Infrastrukturen (z. B. Nahversorgung) gestützt oder ausgebaut werden?
- 5. Baukultur
  - a. Wie verändert sich das Gesamtbild der Stadt?
  - b. Fügt sich das Vorhaben in die gewachsenen Strukturen ein und wird auf die gewachsene Identität des Ortes Rücksicht genommen?
- 6. Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die verkehrliche Situation?
- 7. Steht das Vorhaben in einem räumlichen Wirkungszusammenhang mit anderen Vorhaben der Innenentwicklung?
- 8. Gesamtbeurteilung und Beschreibung der Wechselwirkung der einzelnen Beurteilungskriterien untereinander

Die Betrachtung der einzelnen Beurteilungskriterien geschieht ergebnisoffen, d. h. es werden sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die einzelnen Aspekte erhoben. Sie werden untereinander nicht gewichtet, und sie eignen sich auch nicht für eine summarische Gesamtbewertung. Sie stehen jedoch nicht einzeln, sondern entfalten vielfältige Wechselwirkungen untereinander, wobei sich positive Auswirkungen im einen Kriterium belastend für ein anderes Kriterium auswirken können. Dies wird auch in einer Gesamtbeurteilung des Vorhabens bzgl. der Beurteilungskriterien thematisiert.

#### zu 1. Natur und Umwelt

- a. Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf Natur und Umwelt?
- b. Welche Maßnahmen zur Verringerung von negativen Auswirkungen sind geplant?

Innenentwicklungsvorhaben schonen zwar Natur, Landschaft und Umwelt außerhalb des Siedlungsbereichs, gleichwohl können sie diese innerhalb des Siedlungsbereiches beeinträchtigen. Deshalb erscheint es angebracht, die Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erheben. Diese sind Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, das Orts- oder Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie der Mensch und seine Gesundheit. Im Sinne des Naturschutzgesetzes sollen die negativen Auswirkungen des Eingriffs vermindert oder eine Kompensation vorgesehen werden. Ziel soll sein, dass sich die ökologische Gesamtsituation in der Stadt nicht verschlechtert.

In diesem Kriterium wird überprüft, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Natur und Umwelt hat, und ob bereits Maßnahmen zur Verringerung ergriffen wurden.

## zu 2. Freiräume/ Öffentlicher Raum

- a. Sind grüne Freiräume (öffentliche und private) im und am Quartier/ Stadtteil vorhanden und erscheinen diese ausreichend groß?
- b. Sind diese Freiräume zugänglich und nutzbar oder können ihre Zugänglichkeit und ihre Nutzung verbessert werden?
- c. Wie können diese Freiräume bzw. kann der öffentliche Raum aufgewertet und für die Nutzung durch verschiedene Altersgruppen gestaltet werden?

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.

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 auch 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 in diesem Kriterium nach den Funktionen für den Menschen analysiert. Aussagen und Forderungen aus dem Leitlinienprozess werden hierbei herangezogen. So wurde dort beispielsweise formuliert, dass die Mittelhangzonen unangetastet bleiben sollen. Es wurde auch immer wieder eine Durchgrünung der Quartiere/ Stadtteile gefordert. Diese Aufwertungen sollen auch 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.

Neben der reinen Verfügbarkeit und Ausstattung der Freiräume sind gute Zugangsmöglichkeiten sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer die Voraussetzung für deren Erlebbarkeit. Darüber erhöht die Vernetzung der Freiflächen untereinander und mit der Landschaft den Erholungs- und Freizeitwert der einzelnen Fläche. 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 im Zuge Innenentwicklungsmaßnahme die Zugangsmöglichkeiten bzw. die Verfügbarkeit dieser Freiräumen gegeben sind oder verbessert werden müssen. Eventuell ergeben sich auch Hinweise auf bessere Vernetzungen der Freiräume untereinander.

Auch der öffentliche Raum mit seinen Straßen und Plätzen ist 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 „steinernen“ 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. Der öffentliche Raum soll grundsätzlich für alle Altersgruppen nutzbar sein - auch für die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen.

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

### zu 3. Nachbarschaft

- a. Welche negativen Auswirkungen gibt es auf die Nachbarschaft?
- b. Wie werden diese negativen Auswirkungen minimiert oder verhindert?
- c. Wie wurde insbesondere der Gesundheitsschutz/ Schutz vor schädlichen Immissionen im Vorhaben berücksichtigt?

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 sind unzulängliche Belüftung und Belichtung, unzumutbarer Lärm etc. Diese dürfen nicht eintreten.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird betrachtet, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat. In diesem Falle muss aufgezeigt werden, wie bei der Planung negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert oder verhindert werden.

Der Gesundheitsschutz bzw. der Schutz der Bewohner vor schädlichen Immissionen ist zu einem wichtigen Thema in der Stadtplanung geworden, und wird daher gesondert hervorgehoben. Als wesentliche beeinträchtigende Faktoren bei Innenentwicklungsmaßnahmen werden Luftverunreinigungen (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), Geräusche (Lärm) und Erschütterungen. Luftverunreinigungen werden zumeist durch gewerbliche Tätigkeiten, Hausbrand oder Autoverkehr, Lärm wird oft durch gewerbliche Tätigkeiten oder Autoverkehr, Erschütterungen werden häufig durch Bauarbeiten, gewerbliche Tätigkeiten und Schwerlastverkehr hervorgerufen. Diese Immissionen sind nicht nur belästigend, sondern können die Gesundheit gefährden. Der Schutz der Menschen vor möglichen schädlichen Auswirkungen durch das Vorhaben ist deshalb geboten.

In diesem Beurteilungskriterium werden mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch das Vorhaben thematisiert und aufgezeigt, dass vom Vorhaben keine unzumutbaren und die menschliche Gesundheit gefährdenden Beeinträchtigungen ausgehen.

#### zu 4. Städtebauliche Ziele

a. Kann durch das Vorhaben das Ziel der kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit erreicht werden?

Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Arbeitswelt ist eine Mischung von Wohnen mit anderen Nutzungen (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 Nutzungsmischung erlaubt dabei die Verwirklichung der „Stadt der kurzen Wege“, da durch die Nutzungsmischung Wegelängen verkürzt und Wegezeiten gespart werden können. Außerdem belebt die Nutzungsmischung die Quartiere/Stadtteile, da über den ganzen Tag gesehen sich immer viele Menschen dort aufhalten. Natürlich müssen die Nutzungen derart gemischt werden, dass sich keine unverträglichen Störungen ergeben.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob eine Nutzungsmischung erreicht wird. Nutzungsmischung 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.

b. Werden Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen?

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. Die Ansiedlung kleinerer Betriebe ist abhängig vom Störpotenzial auch in gemischten Strukturen möglich.

Das Beurteilungskriterium prüft ab, ob beim konkreten Innenentwicklungsvorhaben die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben möglich ist.

c. Kann durch das Vorhaben das Ziel der Mischung der Altersgruppen erreicht werden?

In Zeiten des demografischen Wandels sind die Kommunen gehalten ihre demografischen 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.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob die geplante Innenentwicklungsmaßnahme Angebote für junge und alte Menschen macht. Mehrgenerationenhäuser, Betreutes Wohnen etc. sind die Stichworte, die dabei auftauchen.

d. Kann durch das Vorhaben das Ziel der sozialen Mischung erreicht werden?

Soziale Mischung ist schon lange ein probates städtebauliches Instrument, um soziale Probleme durch Gettoisierung etc. zu vermeiden. Meist wird durch die Mischung von Wohn- und Eigentumsformen eine soziale Mischung angestrebt. Doch ist darauf zu achten, inwieweit sich, um soziale Spannungen zu vermeiden, die zuziehenden Bewohnerinnen und Bewohner in die vorhandene Bevölkerungsstruktur einfügen.

Bei diesem Beurteilungskriterium wird geprüft, ob die geplante Innenentwicklungsmaßnahme Angebote für verschiedene soziale Gruppen macht. Genossenschaftliches Wohnen, Baugemeinschaften, sozialer Wohnungsbau etc. sind die Stichworte, die dabei auftauchen. Die Machbarkeit im Hinblick auf die soziale Verträglichkeit ist bei den einzelnen Vorschlägen nachzuweisen.



e. Können 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. Wichtig ist aber, für derartige Nutzungen vorgesehene Räume so zu planen, dass sie flexibel belegt werden können (hinsichtlich Größe der Einrichtung bzw. hinsichtlich der Nutzungsart). Bei diesem Beurteilungskriterium wird untersucht, ob mit einem positiven Effekt bei der Nahversorgung zu rechnen ist.

zu 5. Baukultur

a. Wie verändert sich das Gesamtbild der Stadt?

b. Fügt sich das Vorhaben in die gewachsenen Strukturen ein und wird auf die gewachsene Identität des Ortes Rücksicht genommen?

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 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.

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. Vielmehr soll sich das Vorhaben in die Bebauung im Quartier einfügen, damit die bauliche Charakteristik dort erhalten bleibt. Auf die gewachsene Identität des Ortes und des Quartiers soll Rücksicht genommen werden.

In diesem Kriterium wird aufgezeigt, inwieweit die getroffene Maßnahme mit der bestehenden Baustruktur angemessen umgeht, sich einfügt, auf die gewachsene Identität vor Ort Rücksicht nimmt, das Gesicht der Stadt aufwertet und durch Beseitigung von Barrieren die Stadt durchlässiger macht.

zu 6. 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 (z. B. Parksuchverkehr). 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, Erleichterungen für Radfahrer(-innen) oder Fußgänger usw. 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 7. Steht das Vorhaben in einem räumlichen Wirkungszusammenhang mit anderen Vorhaben der Innenentwicklung?

Mehrere kleine Maßnahmen, die einzeln gesehen keine wesentlichen Auswirkungen haben, können zusammen betrachtet durchaus spürbare Auswirkungen (positive wie negative) auf die Umgebung haben, v. a. wenn sie sich in einem räumliche Zusammenhang befinden. Dieser Aspekt darf bei Planungen nicht vergessen werden. Etwaige Summenwirkungen sollten betrachtet und anhand der Kriterien 1-6 bewertet werden.

Dieses Kriterium dient der synoptischen Betrachtung der Auswirkungen von Einzelvorhaben der Innenentwicklung in einem räumlich zusammenhängenden Bereich.

zu 8. Gesamtbeurteilung und Beschreibung der Wechselwirkung der einzelnen Beurteilungskriterien untereinander

Als Fazit werden die Auswirkungen auf die Beurteilungskriterien zusammengefasst dargestellt und auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien hingewiesen. Denn eine Verbesserung in einem Kriterium kann durchaus eine Verschlechterung in einem anderen Kriterium bedeuten.

### **3. 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 bzw. Veränderung solcher Vorhaben (Aufstellung Bebauungsplan mit Veränderungssperre etc.) anzuwenden.

### **4. 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 während des ganzen Planungsprozesses 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. Die Beurteilungskriterien sollen in die Auslobung und Beurteilung der Arbeiten bei Architektur- und Städtebauwettbewerben einfließen, um damit frühzeitig diese Fragestellungen in den Vorhaben zu verankern.

d) Ablauf

Folgendes Procedere ab Bekanntwerden einer Bau-/ Planungsabsicht ist angedacht:

1. Erste Verhandlungen der Eckpunkte der Planung (Dichte, Mischung, Wegebeziehung, Ökologie etc.) unter Berücksichtigung der Kriterien zur Innenentwicklung
2. Information des Ausschusses für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt und Einholung eines Votums bzgl. Zustimmung oder Änderungsbedarf (folgt in Ausnahmefällen auch erst nach Schritt 3)
3. Abhängig vom Projekt: Befassung Ortsbeiräte, Informationsveranstaltung(en) oder ggf. umfassendere Partizipation (Runde Tische o. ä.), in denen das Vorhaben anhand einer Checkliste mit dem Kriterienkatalog abgeglichen wird und auch die Wechselwirkungen der einzelnen Kriterien untereinander in einem Fazit zusammengefasst werden.
4. Das Ergebnis wird dem Gemeinderat bzw. dem Ausschusses für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt mitgeteilt, der dann evtl. das planungsrechtliche Verfahren in Gang setzt. Die Ergebnisse aus diesem Prozess sind jedoch nicht die einzige Grundlage für die Entscheidung, da immer auch Aspekte wie liegenschaftliche Verfügbarkeit oder rechtliche Situation einfließen müssen.
5. Erst danach Anfertigen von Planentwürfen auf Grundlage von Mehrfachbeauftragungen oder Wettbewerben und Durchführung des formalen Schritts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Runder Tisch wird weitergeführt).