

## **Leitlinien der Stadt Bad Dürrhein für eine qualitätsvolle Innenentwicklung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.12.2023 Leitlinien der Stadt Bad Dürrhein für eine qualitätsvolle Innenentwicklung verabschiedet:

Es besteht ein breiter gesellschaftlicher Konsens, der städtebaulichen Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang einzuräumen. Dies dient dem Schutz des Bodens und von Natur und Landschaft. Innenentwicklung spart Erschließungs- und Folgekosten und fördert durch kurze Wege eine umweltverträgliche Mobilität. Innenentwicklung gewinnt auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine zunehmende Bedeutung.

Innenentwicklung führt aber nicht per se zu qualitätsvollen Wohn- und Arbeitsverhältnissen und zu einem wohlgestalteten Siedlungsbild. Eine qualitätsvolle Innenentwicklung ist nicht gleichzusetzen mit einer baulichen Nachverdichtung, die unreflektiert und ohne Berücksichtigung der lokalen Situation eine möglichst hohe Dichte anstrebt. Vielmehr sind die Notwendigkeiten des sparsamen Umgangs mit Fläche sorgsam mit anderen Aspekten, wie dem Siedlungsgrün, dem Ortsklima und dem Ortsbild, abzuwägen. Eine qualitätsvolle Innenentwicklung entsteht nicht ohne Steuerung durch die Gemeinde. Eine angemessene Dichte, städtebauliche und architektonische Qualität sowie der Erhalt und die Aufwertung innerörtlicher Grünflächen bedarf eines Rahmens. Die Summe von Einzelfallentscheidungen und das Anwenden des Einfügungsgebotes des Baugesetzbuches können dies nicht leisten. Vielmehr führt dies i.d.R. zu einer schleichenden Erhöhung der städtebaulichen Dichte.

Eine erfolgreiche Innenentwicklung braucht Akzeptanz und setzt deshalb auf Kommunikation und transparente Planungen. Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft werden ernst genommen. Eine aktive Kommunikation trägt zu einer akzeptierten Lösungsfindung bei.

Eine qualitätsvolle Innenentwicklung bedarf des abgestimmten und verlässlich-konsequenten Handelns der Gemeinde.

Auch Bad Dürrhein besitzt den Anspruch, eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu betreiben, die den o.g. Ansprüchen genügt. Hierzu gibt sich die Stadt Bad Dürrhein die im Folgenden dargelegten Leitlinien. Auf ihrer Grundlage können sowohl konzeptionelle Arbeiten als auch Einzelfallentscheidungen aufbauen. Diese Leitlinien beziehen sich auf die Innenstadt und die Ortskerne, auf Wohngebiete und gemischte Gebiete. Nach ihnen sollen sich informelle Konzepte, formelle Planungen und Vorhaben von der Quartiersebene bis zu Einzelbauvorhaben inklusive begleitender Verträge ausrichten. Sie sollen Grundlage der Bauberatungen sein. Die Beurteilung erfolgt für den jeweiligen Plan oder das Bauvorhaben entlang von themenbezogenen Anforderungen und Fragestellungen.

Die Leitlinien sollen der Stadtpolitik und der Stadtverwaltung ebenso zur Orientierung bei Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wie Investoren, Bauherren und nicht zuletzt der Bürgerschaft. Dabei ersetzen die Leitlinien nicht die Instrumente zu deren Umsetzung, die von informeller Beratung und konzeptionellen Arbeiten bis zu formalen Planungs- und Genehmigungsverfahren reichen.

### **Themen und angestrebte Wirkungen einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Überblick:**

Ortsbild, Dichte und städtebauliche Qualität

→ Innenentwicklung stärkt das Ortsbild und geht respektvoll mit dem Bestand um.

Freiräume/Grün/Stadtklima

→ Innenentwicklung schafft Räume für Mensch/Natur und Klima.

Energie

→ Innenentwicklung setzt Impulse für die Energiewende.

Wohnen und Soziales

→ Innenentwicklung schafft vielfältige Wohnraumangebote.

Verkehr und Mobilität

→ Innenentwicklung ist ein Baustein für eine nachhaltige Mobilität. Umweltverträgliche Verkehrsarten und kurze Wege werden befördert.

## Innovationen

→ Innenentwicklung befördert technische, wirtschaftliche und soziale Innovationen.

### **Grundsätzliche Einordnung des zu beurteilenden Plans/Vorhabens oder der Projektidee:**

- Besteht ein Zusammenhang mit anderen Planungen oder Vorhaben der Innenentwicklung?
- Welche übergeordneten Überlegungen hat die Stadt für das betreffende Quartier?
- Wer initiiert und wer trägt die Planung oder das Vorhaben? Wie ist das Projekt organisiert?

## **Ortsbild, Dichte und städtebauliche Qualität**

→ Innenentwicklung stärkt das Ortsbild und geht respektvoll mit dem Bestand um

Das Vorhaben der Innenentwicklung leistet einen Beitrag zu einem **attraktiven und lebendigen Ortsbild**.

Das Vorhaben der Innenentwicklung berücksichtigt die **umgebende Bebauung** und deren **städtebauliche und architektonische Qualität**.

- Wie fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Bau- und Freiraumstruktur, in die nähere Umgebung und in das Quartier ein?  
(Fläche, Lage auf dem Grundstück, Kubatur, Höhenentwicklung, Dachform, Zahl und Größe der Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, ...)
- Welche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu erwarten?  
(Verschattung, Lärm, Schließung einer Raumkante, ...)
- Wie ist die Erdgeschosszone gestaltet?  
(einladend, abweisend, Fenster, Garage, ...)
- Welche Auswirkungen auf das Ortsbild sind zu erwarten?  
(positiver Impuls, Vorbildwirkung, Kontinuität, Bruch, ...)

## **Freiräume/Grün/Stadtklima**

→ Innenentwicklung schafft Räume für Mensch, Natur und Klima

Das Vorhaben der Innenentwicklung leistet einen Beitrag **zur Verbesserung von Freiräumen und städtischen Grünstrukturen** und **trägt zu einem guten Stadtklima bei**.

- Welche privaten und öffentlichen Aufenthalts- und Spielflächen werden geschaffen oder aufgewertet?  
(Lage, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Freiflächen, ggf. für verschiedene Gruppen, ...)
- Wie ist der Umgang mit bestehenden Grünstrukturen?  
(Erhalt oder Verlust prägender Bäume, Hecken und Grünflächen, ...)
- Welche Begrünung ist auf dem Dach und an der Fassade vorgesehen?
- Welche Auswirkungen auf die Frischluftversorgung und den Wärmehaushalt sind zu erwarten?

## **Energie**

→ Innenentwicklung setzt Impulse für die Energiewende

- Welche energetischen Aspekte, über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehend, sind vorgesehen?  
(Nutzung regenerativer Energien, Wärmerückgewinnung, Gebäudedämmung, Wärmeverbund, ...)

- Welche Impulse werden für das Quartier gesetzt?  
(Anschlussmöglichkeiten weiterer Haushalte bspw. an BHKW, ...)

### **Wohnen und Soziales**

#### **→ Innenentwicklung schafft vielfältige Wohnraumangebote**

Das Vorhaben der Innenentwicklung trägt dazu bei, dass **zusätzlicher Wohnraum** und **vielfältige und attraktive Wohnmöglichkeiten** entstehen.

- In welchem Umfang wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen?  
(Wohnfläche und Wohneinheiten vorher und nachher)
- Für wen ist der neu geschaffene Wohnraum geeignet?  
(Wohnen im Alter, preisgünstiges Wohnen, gehobenes Wohnen, Wohnen für Starterhaushalte, Wohnen für Familien, barrierearmes und barrierefreies Wohnen, Generationenwohnen, Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten bspw. für medizinisches und Kurpersonal, ...)
- Werden innerstädtische Umzugsketten angeschoben?  
(Umzug von Senioren aus familiengerechtem in seniorenrechtlichen Wohnraum)

### **Verkehr und Mobilität**

#### **→ Innenentwicklung ist ein Baustein für eine nachhaltige Mobilität**

- Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die verkehrliche Situation?  
(Parkierungsdruck im Quartier, Leistungsfähigkeit von Straßen und Knoten, innerörtliche Fuß- und Radverkehrsbeziehungen, ...)
- Wie trägt das Vorhaben dazu bei, Fahrten zu reduzieren oder auf den Umweltverbund zu verlagern?  
(integrierte Lage, Sharingangebote, ...)
- Wie wird mit dem ruhenden Verkehr umgegangen?  
(Qualität und Dimensionierung; Mehrfachnutzung und doppelte Belegung von Parkierung, Tiefgarage, ebenerdige oder gestapelte Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Ladestationen, Anpassbarkeit, ...)

### **Innovation**

#### **Innenentwicklung befördert technische, wirtschaftliche und soziale Innovationen**

- Welche Baustoffe werden verwendet?  
(Holz, Recyclingmaterial, regionale Materialien, ...)
- Welche Eigentümer- und Verfügungsstruktur ist vorgesehen?  
(Genossenschaften, Baugruppen, innovative Fondsmodelle, Erbpacht, ...)
- Wie flexibel ist das Vorhaben konzipiert?  
(nutzungsneutrale oder anpassbare Grundrisse, Clusterwohnen, Schalträume, ...)
- Welche Impulse für aktive Nachbarschaften werden gesetzt?  
(Gemeinschaftseinrichtungen, Treffpunkte, Sharingangebote, ...)