



Leitfaden

Flächenbewertung

Bewertung der Nachhaltigkeit der Nutzung und
der Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen



Dieter Behrendt – Gesa Fiedrich – Silke Kleinhüchelkotten – H.-Peter Neitzke

ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung



Dieses Projekt wird gefördert von der Förderinitiative REFINA des BMBF: Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement.



Leitfaden Flächenbewertung

Autorinnen und Autoren

Dieter Behrendt

Gesa Fiedrich

Silke Kleinhüchelkotten

H.-Peter Neitzke

Kontakt

ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung

Nieschlagstraße 26

30449 Hannover

Fon: +49.511.473915-0

Fax: +49.511.473915-29

URL: <http://www.ecolog-institut.de>

E-Mail: mailbox@ecolog-institut.de

Wir bedanken uns bei den Expertinnen und Experten der Landeshauptstadt Hannover, deren Beitrag wesentlich für die Entwicklung der Kriteriensätze war. Besonders danken wir Marlies Kloten, die die Arbeiten auf Seiten der Stadt koordiniert hat und durch viele Ideen und Hinweise zum Entstehen dieses Leitfadens beigetragen hat.

In diesem Text werden, wo immer es möglich ist, geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Wo es von der Sache her geboten ist, wird explizit die weibliche oder männliche Form benutzt. An anderen Stellen folgt die Wortwahl um der besseren Lesbarkeit willen den allgemeinen sprachlichen Konventionen. Aus Sicht der Autoren bedeutet dies keine Geringschätzung der Rolle von Frauen in Gesellschaft und Wissenschaft.

ECOLOG-Institut, Hannover 2010

ISBN 978-3-9807954-6-3

Inhalt

I	Einführung.....	1
II	Kriterienkataloge	6
	A Kriterien für die Bewertung der Nachhaltigkeit der Flächennutzung.....	9
	B Kriterien für die Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen.....	28
III	Anwendung	34
	A Ablaufplan	34
	B Möglichkeiten der Ergebnisdarstellung.....	37
	Literatur	39
	Anhang	40

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

		Seite
Tabelle 1	Nachhaltigkeitskriterien gegliedert nach Nachhaltigkeitsdimensionen und Kernzielen	6
Tabelle 2	Vermarktbarkeitskriterien	8
Anhang		
Tabelle A.1	Gewichtung der Nachhaltigkeitsziele	
Tabelle A.2	Gewichtung der Nachhaltigkeitskriterien	
Tabelle A.3	Gewichtung der Vermarktbarkeitskriterien	
Tabelle A.4	Flächenbewertung: Nachhaltigkeit der Flächennutzung	
Tabelle A.5	Flächenbewertung: Vermarktbarkeit	
Abbildung 1	Einordnung der Flächen nach Nachhaltigkeit der Nutzung und Vermarktbarkeit	2
Abbildung 2	Nachhaltigkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche ohne Gewichtung	37
Abbildung 3	Nachhaltigkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche mit Gewichtung der	37
Abbildung 4	Kriterienbewertung für eine Fläche nach Zielen in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit	38
Abbildung 5	Vermarktbarkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche ohne Gewichtung	38
Abbildung 6	Vermarktbarkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche mit Gewichtung	38
Abbildung 7	Bewertung von Flächen nach Vermarktbarkeit	39
Abbildung 8	Bewertung von Flächen nach Nachhaltigkeit	39

I Einführung

Hintergrund: Projekt 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover'

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist ein erklärtes Ziel der Bundesregierung, festgeschrieben u.a. in der 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt 2007 und im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005. Angestrebt wird die Reduktion der Flächeninanspruchnahme von 1989 131 ha/Tag auf 30 ha/Tag bis zum Jahr 2020. Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist unter anderem durch die konsequente Entwicklung des Innenbereichs von Siedlungen möglich, insbesondere durch die Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen. Der Wiedernutzung von Brachen stehen bekanntlich verschiedene Hemmnisse entgegen, die u.a. eigentumsrechtliche, planerische und finanzielle Aspekte berühren. Als besonders relevant sind die finanziellen Risiken einzustufen, die mit der Sanierung von Bodenverunreinigungen, Abriss- und Bodenvorbereitungskosten verbunden sind. Viele Eigentümer schrecken vor diesen Risiken zurück. Ein weiteres Problem besteht darin, dass das Verwertungsrisiko für sanierte Flächen deutlich höher ist als für neues Bauland.

Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover' hatte zum Ziel, ein Konzept für einen privatwirtschaftlichen Fonds zur Mobilisierung von Brachflächen zu entwickeln. Die Realisierungsbedingungen für den Brachflächen-Fonds wurden am Beispiel der Landeshauptstadt Hannover untersucht (zum Projekt s. Behrendt et. al. 2010). Mit dem Fonds sollen unter Einbindung von privatem Kapital (altlastenbehaftete) Brachflächen saniert bzw. baureif gemacht und für die Nachnutzung bereitgestellt werden. Auf diese Weise sollen die Brachflächen konkurrenzfähig werden zu Flächen 'auf der grünen Wiese' und so die Innenentwicklung der Kommune gefördert und ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden. Die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gehen aber über die reine Wiederverwertung von Brachflächen hinaus. Wichtig ist, dass die Entwicklung der Fläche selbst ebenfalls nachhaltig ist, d.h., sie muss sozialen, ökologischen und ökonomischen Ansprüchen genügen. Flächen für einen privatwirtschaftlichen Fonds müssen noch eine weitere Bedingung erfüllen, sie müssen vermarktbar sein.

Um die Flächen aus dem Brachflächen-Pool identifizieren zu können, die mit der gegebenen Zielnutzung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten und als entwicklungsfähig gelten können, wurde in Zusammenarbeit von ECOLOG-Institut und Stadtverwaltung Hannover in einem mehrstufigen Diskussionsprozess ein Bewertungssystem entwickelt, das die Aspekte Nachhaltigkeit und Vermarktbarkeit einer zur Baureife zu entwickelnden Fläche über zwei Kriteriensätze abdeckt.

Kriterien für die Flächenbewertung

Anhand der Nachhaltigkeitskriterien (Indikatoren), die ökologische, soziale und ökonomische Aspekte umfassen, kann beurteilt werden, inwieweit die Entwicklung der jeweiligen Fläche mit der angestrebten Zielnutzung (z.B. Wohnen) einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leistet. Mit Hilfe der Vermarktbarkeitskriterien, die sich v.a. auf Art und Umfang der möglichen Nutzung, auf den Aufwand der Flächenbereitstellung sowie auf den

erzielbaren Verkaufspreis/-erlös und die vorhandene Nachfrage beziehen, können die Flächen hinsichtlich Vermarktbarkeit bzw. 'Entwicklungsfähigkeit' bewertet und eingeordnet werden. Dabei wird nach dem A-B-C-Modell des europäischen Brachflächen-Forschungsverbunds 'CABERNET' (s. z.B. CABERNET-Online) unterschieden zwischen marktfähigen, leicht vermarktbareren 'Selbstläufern' (A-Flächen), mit Einschränkungen marktfähigen Flächen (B-Flächen) und nicht marktfähigen oder nur mit sehr hohem Aufwand zu entwickelnden 'Reserveflächen' (C-Flächen). Einzelne Vermarktbarkeitskriterien sind auch bei der Überprüfung der ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit zu beachten.

Im Rahmen des Projekts wurden mit Hilfe des Bewertungsansatzes Flächen identifiziert, die mit der gegebenen Zielnutzung einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten und als entwicklungsfähig gelten können, von der Vermarktbarkeit her aber keine 'Selbstläufer' sind (B-Flächen; in Abbildung 1 schraffiert).

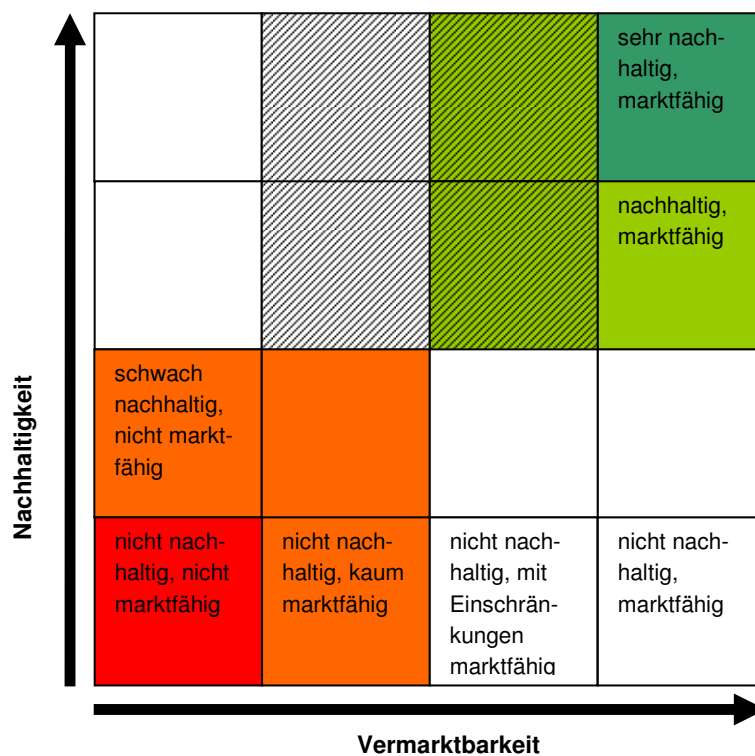


Abbildung 1
Einordnung der Flächen nach Nachhaltigkeit der Nutzung und Vermarktbarkeit

Entwicklung der Kriterienkataloge

Grundlage für die Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit der Flächennutzung (s. Tab. 1) waren die von der Stadt Hannover unterzeichneten Aalborg-Commitments. Diese stellen ein anerkanntes Zielsystem nachhaltiger Entwicklung dar, das von vielen Kommunen in Europa übernommen wurde. Aus den Aalborg-Commitments wurden die Ziele übernommen, bei denen ein Flächenbezug gegeben ist. Ein zusätzlich zu den Aalborg-Commitments identifiziertes übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune.

Die Kernziele wurden in einem mehrstufigen Abstimmungsprozess mit Expertinnen und Experten aus der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Hannover in Detailzielen und diese in

Kriterien operationalisiert, wobei die in Hannover vorhandenen Leitbilder und Zielkataloge für die Stadtentwicklung berücksichtigt wurden, wie das Konzept 'Hannover PlusZehn' und die in Hannover verwaltungsintern und politisch gesetzten städtebaulichen Ziele. Die Auswahl der Kriterien orientierte sich an den Bedürfnissen der Praxis, insbesondere in den Fachgebieten Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie und Soziales wurden angemessen berücksichtigt. Einige Kriterien wurden unter zwei Dimensionen aufgeführt, da sie unter mehreren Perspektiven für eine nachhaltige Stadtentwicklung und damit auch für eine nachhaltige Nutzung der Fläche relevant sind. Die Kriterien wurden so ausgewählt und beschrieben, dass sie von anderen Nutzern mit geringem Aufwand angepasst und angewendet werden können. Das Zielsystem kann von anderen Anwendern um Ziele z.B. aus eigenen kommunalen Leitbildern und Zielkatalogen der Stadtentwicklung erweitert werden.

Die Kriterien für die Vermarktbarkeit (s. Tab. 2) wurden auf Basis der Literatur zu Immobilienwirtschaft und Brachflächenrecycling (z.B. Muncke et al. 2000; Schneider 2002) und unter Einbeziehung immobilienwirtschaftlicher Expertinnen und Experten der Stadtverwaltung Hannover entwickelt.

Um Unterschiede in der Bedeutung der Kriterien hinsichtlich der Messung von Nachhaltigkeit bzw. Vermarktbarkeit berücksichtigen zu können, wurde eine relative Gewichtung vorgenommen. Die Gewichtungsskala reichte von 1 (weniger wichtig) über 2 bis 3 (sehr wichtig). An der Ermittlung der Gewichtungsfaktoren waren Expertinnen und Experten aus den zuständigen Fachabteilungen der Kommune (Umwelt und Stadtgrün, Wirtschaftsförderung/Liegenschaften und Stadtplanung) beteiligt. Der jeweilige Gewichtungsfaktor wurde als Mittelwert der von den einzelnen Personen vorgeschlagenen Gewichtungen berechnet. Im Kriteriensatz zur Nachhaltigkeitsbewertung erfolgte darüber hinaus eine relative Gewichtung der Kernziele (s. Tab. 1, A1, A2, ..., B1 usw.). Die Bewertungsskalen wurden schließlich so normiert, dass die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch und ökonomisch) insgesamt gleichwertig in die Bewertung eingehen. Die Gewichtungsfaktoren können von anderen Anwendern übernommen, zur Abbildung lokaler Besonderheiten können sie aber auch neu bestimmt werden (s. Kap. III).

Anwendung des Bewertungssystems im Projekt

Betrachtet wurden Brachflächen, die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und/oder im Geltungsbereich eines B-Plans bzw. im Innenbereich lt. § 34 BauGB (Innenentwicklungsflächen) liegen. Dies schließt folgende Flächen aus: Flächen in Schutz- und Überschwemmungsgebieten, Vorrangflächen (nach Regionalem Raumordnungsprogramm, RROP) für Freiraumfunktionen, Natur und Landschaft, Erholung, Rohstoffgewinnung, Trinkwassergewinnung und Hochwasserschutz sowie Flächen, für die eine ausschließlich öffentliche Nutzung vorgesehen ist oder die militärisch wichtig sind.

Da die in Frage kommenden Flächen noch nicht Gegenstand konkreter Entwicklungsvorhaben waren, erfolgte die Bewertung der Flächen im Hinblick auf die jeweils intendierte Nutzung. Maßgeblich war die von der Stadtplanung für die jeweilige Fläche vorgesehene Zielnutzung, wobei diese Festlegungen z.T. über das geltende Baurecht hinausgingen, wenn z.B. für Gebiete mit alten Bebauungsplänen bereits neue Konzepte vorlagen. Eine erste Grundlage

für die Einordnung der Fläche bildete der Flächennutzungsplan. Unterschieden wurden mindestens die übergeordneten Nutzungskategorien 'Gewerbe/Industrie', 'Wohnen', 'Dienstleistung/Handel' sowie 'Grünflächen/ Freiraum'. Nach Möglichkeit wurde die Zielnutzung aber weiter konkretisiert, z.B. Logistik, großflächiger Einzelhandel oder hochwertiges Wohnen für Senioren, da dies eine wesentlich bessere Basis für die Flächenbewertung darstellt.

Die Flächenbewertung anhand der Kriterien wurde durch Expertinnen und Experten der Stadtverwaltung vorgenommen. Grundlage dafür war eine kurze Beschreibung zu jedem einzelnen Kriterium sowie der Bewertungsstufen. Die Bewertung erfolgte grundsätzlich auf einer fünfstufigen Punkteskala [+2, +1, 0, -1, -2]: +2 ist bei einer sehr positiven Bewertung zu vergeben, -2, wenn die Bewertung sehr negativ ausfällt. Kriterien, die für eine bestimmte Zielnutzung irrelevant waren oder für die eine Bewertung aufgrund fehlender Daten bzw. Informationen nicht möglich war, wurden aus der Bewertung herausgenommen.

Mit Hilfe des Kriteriensystems wurde eine Priorisierung und damit eine Vorauswahl geeigneter Flächen für das zu prüfende Fondsmodell vorgenommen. Die ausgewählten Flächen wurden in einem weiteren Schritt noch einmal genauer hinsichtlich ihres Aufwertungspotenzials im Verhältnis zum jeweiligen Aktivierungsaufwand betrachtet, da für den Fonds hauptsächlich Flächen in Frage kommen, die einen hinreichenden Verkaufserlös versprechen.

Einsatzgebiete für die Kriterienkataloge

Der Satz der Nachhaltigkeitskriterien ist über die konkrete Projektanwendung, die Auswahl von Brachflächen für den Fonds, hinaus als Grundlage für ein nachhaltiges Flächenmanagement nutzbar und auf das gesamte Flächenpotenzial einer Kommune anwendbar:

- Für eine bestimmte Fläche kann bewertet werden, welche Zielnutzung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten am sinnvollsten wäre bzw. welche Zielnutzungen für die betrachtete Fläche auszuschließen sind.
- Auf der Grundlage vergleichender Bewertungen vorhandener Flächen kann eingeschätzt werden, welche Flächen unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit prioritär zu entwickeln sind.

Die Kriterien können zur Einschätzung der Nachhaltigkeit konkreter Vorhaben der Flächenentwicklung, einschließlich der Identifizierung möglicher Schwachstellen, zur Bewertung von Standortalternativen oder – in der übergeordneten strategischen Planung – für Schwerpunktsetzungen in der Stadtentwicklung eingesetzt werden. Die operationalisierten Nachhaltigkeitsziele bieten die Möglichkeit, Entscheidungsprozesse in der Verwaltung stärker an Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu orientieren. Varianten bzw. Standorte können dadurch nachvollziehbarer diskutiert und eindeutiger an Nachhaltigkeitszielen gemessen werden.

Die Vermarktbarkeitskriterien müssen nicht zwingend im Verbund mit den Nachhaltigkeitskriterien eingesetzt werden, sie können ergänzend angewendet werden, um die Vermarktbarkeit der diskutierten Flächen (als eines der Nachhaltigkeitskriterien zum Ziel 'Verbesserung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune') besser einschätzen zu können. Für sich allein genommen geben sie eine Orientierung zur Einordnung von Flächen in Bezug auf ihre Entwicklungsfähigkeit.

Die Übertragung des Bewertungssystems auf andere Kommunen wird als relativ einfach eingeschätzt. Allerdings können Anpassungen an die örtlichen Bedingungen bzw. stadtpolitischen Zielsetzungen sinnvoll oder sogar notwendig sein. Der Aufwand bei der Anwendung hängt natürlich davon ab, wie viele Flächen zu bewerten sind, und welche Daten und Informationen zur Verfügung stehen bzw. erst beschafft und aufbereitet werden müssen. Der Aufwand bei der Anwendung des Kriteriensystems kann durch eine Verringerung der Zahl der Kriterien reduziert werden. Es ist aber immer kritisch zu prüfen, ob dadurch nicht für eine nachhaltige Flächenentwicklung wichtige Aspekte ausgeblendet werden.

Im Folgenden werden die Kriterienkataloge vorgestellt (Kap. II) und Hinweise zur Anwendung gegeben (Kap. III).

II Kriterienkataloge

In beiden Kriteriensätzen werden sowohl Merkmale der Fläche (z.B. Größe, Grad der Versiegelung) als auch Einflüsse aus ihrem Umfeld auf die Zielnutzung (z.B. Lärm von einer benachbarten Hauptverkehrsstraße) sowie von der Zielnutzung zu erwartende Wirkungen auf das Umfeld berücksichtigt. Die Flächenbewertung erfasst demnach sowohl die Fläche selbst als auch ihre positiven wie negativen Wechselbeziehungen zum Umfeld. Die Kriterien umfassen zum einen quantitativ erfassbare Größen, wie bspw. die Entfernung der Fläche zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle, zum anderen qualitativ einzuschätzende Gegebenheiten, wie die potenzielle 'Adressbildung' einer Fläche. In Tabelle 1 und 2 sind die Kriterienkataloge zusammengestellt und die im Projekt ermittelten Gewichtungsfaktoren für die Kriterien sowie für Nachhaltigkeitsziele angegeben. Daran anschließend werden die Kriterien und die Bewertungsstufen beschrieben.

Tabelle 1
Nachhaltigkeitskriterien gegliedert nach Nachhaltigkeitsdimensionen und Kernzielen

	Kernziele	Gewichtung
	Kriterien	
	Die Zielnutzung auf der Brachfläche ermöglicht die/den/eine/einen ...	
Ökologische Dimension (A)	A1 Senkung des Primärenergieverbrauchs u. Erhöhung des Anteils regen. Energien	
	1 ... Nutzung der Solarenergie (Dach- oder Freifläche)	2,83
	2 ... Einbindung in ein Nahwärmenetz	2,48
	3 ... Anschluss an ein Fernwärmenetz	2,38
	4 ... Stärkung des Umweltverbands	2,19
	A2 Verbesserung der Wasserqualität	
	5 ... geringe Versiegelung	2,10
	6 ... Verhinderung von Schadstoffeinträgen	2,80
	A3 Förderung der Artenvielfalt, Erweiterung u. Pflege von Schutzgebieten u. Grünflächen	
	7 ... Erhalt, Vernetzung, Schaffung von Biotopen	2,54
	8 ... Erhalt, Vernetzung, Schaffung öffentlicher Grünflächen	2,14
	9 ... Erhalt und Schaffung privater Gärten	1,64
	A4 Verbesserung der Bodenqualität und Erhalt schützenswerter Böden	
	10 ... Erhalt bzw. die Verbesserung der Bodenqualität	1,99
	11 ... Erhalt schützenswerter Böden	2,10
	A5 Verbesserung der Luftqualität	
12 ... Minimierung toxischer u. ökotoxischer Immissionen	2,97	
13 ... Minimierung belästigender Immissionen	2,10	
14 ... Minimierung von Emissionen aus Güterverkehr	2,21	
15 ... Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebieten	2,10	
16 ... Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftschneisen	2,40	

	17	... geringe Schallimmissionen	2,69
	18	... geringe elektromagnetische Immissionen	2,03
Soziale Dimension (B)	A6 Vermeidung von Zersiedelung		
	19	... Verdichtung der Bebauung	1,48
	B1 Schaffung guter Wohn- und Lebensbedingungen und Stärkung benachteiligter Gebiete		
	20	... städtebauliche Integration	2,16
	21	... Aufwertung des Umfelds bzw. des Quartiers	1,85
	22	... hochwertiges Freiraumangebot	2,04
	23	... gute Nahversorgung	2,21
	24	... gute Kultur- und Bildungsinfrastruktur	1,89
	25	... Mischung von Wohnen und Arbeiten	1,62
	26	... zentrumsnahes Wohnen	1,47
Kernziele		Gewichtung	
Kriterien			
Die Zielnutzung auf der Brachfläche ermöglicht die/den/eine/einen ...			
2,90 Soziale Dim. (B)	B2 Erhaltung und Nutzung des städtischen kulturellen Erbes		
	27	... Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude bzw. Gartenanlagen	2,04
	B3 Verbesserung der Mobilität		
	28	... gute ÖPNV-Erschließung	2,90
Ökonomische Dimension (C)	29	... gute Fahrrad-Erreichbarkeit von Zentren bzw. von Versorgungseinrichtungen	2,31
	C1 Verbesserung d. Rahmenbedingungen f. Unternehmen u. Förderung v. Arbeitsplätzen		
	30	... gute Güterverkehrsanbindung	1,90
	31	... gute Personenverkehrsanbindung	2,77
	32	... Synergieeffekte von Unternehmen untereinander oder mit wissenschaftlichen Einrichtungen	1,90
	33	... Verbesserung der Attraktivität des Umfelds	2,03
	C2 Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune		
	34	... höhere Einnahmen aus Einkommensteuer	1,59
	35	... höhere Einnahmen aus Gewerbesteuer	2,27
	36	... höhere Einnahmen aus anderen Abgaben	1,40
37	... hohen Verkaufserlös der Fläche	1,46	
38	... Wertsteigerung benachbarter Flächen im kommunalen Besitz	1,56	
39	... geringe Investitions- und Folgekosten	2,11	

Tabelle 2
Vermarktbarkeitskriterien

Merkmalskategorien		Gewichtung
Kriterien		
Lage und Zuschnitt der Fläche		
1	Lage der Fläche	3,00
2	Größe der Fläche	2,00
3	Zuschnitt der Fläche	2,00
Zustand der Fläche		
4	Altbebauung und Kontamination	2,50
5	Technische Bebauungshindernisse	1,67
Erschließung der Fläche		
6	Technische Infrastruktur	1,83
7	Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung, soziale Einrichtungen)	2,33
8	Personenverkehrsanbindung	2,00
9	Güterverkehrsanbindung	1,67
Attraktivität/ Image der Fläche und des Umfelds		
10	Art der Vornutzung	1,50
11	Ästhetische Attraktivität des Umfelds	1,83
12	Soziale Attraktivität der Nachbarschaft	2,17
13	Freiflächen und naturnahe Flächen	2,00
Verwendbarkeit der Fläche		
14	Planungs- oder baurechtliche bzw. sonstige Einschränkungen	2,17
15	Denkmalschutzaufgaben	1,33
16	Boden- und naturschutzrechtliche Auflagen, erhaltenswerte Grünbestände	1,67
17	Immissionen/Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld	2,33
18	Sensibilität des Umfelds für Immissionen, Akzeptanzprobleme	1,83
19	Topografie und Geologie / Baugrund	1,00
Verfügbarkeit der Fläche		
20	Eigentumsverhältnisse: Zahl und Struktur der Eigentümer	2,00
21	Dingliche Lasten	1,75
22	Zeitliche Verfügbarkeit	2,33
Flächenkonkurrenz		
23	Zahl und Größe von Flächen mit gleicher Zielnutzung	2,00
Flächennachfrage		
24	Nachfrage nach Flächen dieser Art	2,33
Kosten		
25	Preisvorstellung des Grundstückseigentümers	2,67

A Kriterien für die Bewertung der Nachhaltigkeit der Flächennutzung

A Ökologische Dimension

Ziel A 1: Senkung des Primärenergieverbrauchs und Erhöhung des Anteils regenerativer Energien

▪ durch Nutzung regenerativer Energien

Kriterium 1 Nutzung der Solarenergie (Dach- oder Freifläche; Solarthermie/ Photovoltaik): Optimale Bedingungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind Verschattungsfreiheit der gesamten Fläche und die Möglichkeit, Solaranlagen auf Süd-Ost bis Süd-West auszurichten. Es wird bewertet, ob und in welchem Ausmaß die Fläche bei der angenommenen Zielnutzung für die Errichtung von Dach- oder Freiflächensolaranlagen geeignet ist.

Hinweis

Im Zuge großflächiger Gebäudetypen mit Flachdächern, wie sie häufig in Gewerbegebieten vorkommen, kann die solare Energieerzeugung durch Festsetzung geregelt werden, ebenso bei relativ homogener Wohnbebauung (z. B. Reihenhäuser) insbes. durch Ausrichtung der Dächer nach Süden. In anderen Fällen lässt sich dieses Kriterium erst endgültig bewerten, wenn die Art der Bebauung feststeht (B-Plan bzw. konkreter Gebäudeentwurf). Hier kann nur die grundsätzliche Eignung der Fläche bewertet werden.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... ermöglicht einen erheblichen zusätzlichen Beitrag zur Solarenergienutzung (sie ist für die Errichtung von Solaranlagen optimal geeignet)
- + 1 ... ermöglicht einen zusätzlichen Beitrag zur Solarenergienutzung (sie ist für die Errichtung von Solaranlagen gut geeignet)
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Solarenergienutzung
- 1 ... vermindert die Solarenergienutzung geringfügig (z.B. durch geringfügige Verschattung bestehender Anlagen)
- 2 ... vermindert die Solarenergienutzung erheblich (z.B. durch erhebliche Verschattung bestehender Anlagen)

Erdwärme/ Geothermie (oberflächennah): Eine Nutzung der Erdwärme aus Schichten nahe der Erdoberfläche mittels Wärme- und/oder Kältepumpen ist grundsätzlich auf den meisten Flächen in Deutschland möglich. Das Maß der ökologischen Sinnhaftigkeit hängt jedoch sehr von der Ausgestaltung der Technik ab (u. a. Fläche, die vom Rohrsystem durchzogen wird, Energieträger zum Betrieb der Wärmepumpe, dem Boden entzogene Wärmemenge). Eine Bewertung ist daher nicht möglich.

Geothermie mittels Tiefensonden: Die Nutzung der Wärme in tiefen Schichten der Erde (1000 bis 2000 m) ist ebenfalls an vielen Orten möglich, erfordert aber vergleichsweise große technischen Anlagen, so dass diese Form der Energiegewinnung eher für groß dimensionierte Heizanlagen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen infrage kommt, die im Stadtgebiet selbst nur schwer zu realisieren sind.

Biomasse: Der Anbau von Pflanzen für die Energiegewinnung und die Errichtung von Anlagen zu deren Verarbeitung oder Nutzung ist auf innerörtlichen Flächen wenig sinnvoll.

Windenergie: Die Neuerrichtung von großen Windenergieanlagen auf innerörtlichen Flächen ist wegen der notwendigen Abstände weitgehend ausgeschlossen. Chancen bieten kleinere Anlagen, z. B. Vertikalrotoren auf oder neben geeigneten Gebäuden am Stadtrand.

▪ **durch erhöhte Energieeffizienz / effizientere Infrastrukturnutzung**

Kriterium 2 Einbindung in ein Nahwärmenetz (BHKW): Die Errichtung von (Block-) Heizkraftwerken zur Erzeugung von Wärme und ggf. elektrischer Energie (Kraft-Wärme-Kopplung), mit der Gebäude in der Nachbarschaft versorgt werden, ist nur sinnvoll wenn eine entsprechende Nutzerstruktur (abgenommene Energie nach Menge und Zeit) vorliegt. Das bedeutet eine Mindestzahl von Nutzern und somit eine gewisse Größe der Fläche. Hier wird bewertet, ob die Einbindung in ein vorhandenes Nahwärmenetz oder der Aufbau eines solchen Netzes inklusive der Energiebereitstellung grundsätzlich auf der Fläche möglich ist.

Bewertung

Die Zielnutzung ist für die Errichtung eines neuen oder die Ausnutzung eines bestehenden Nahwärmenetzes (BHKW) ...

- + 2 ... optimal geeignet
- + 1 ... gut geeignet
- 0 ... mäßig geeignet
- 1 X
- 2 X

Kriterium 3 Anschluss an ein Fernwärmenetz: Für einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung müssen entweder Fernwärmeleitungen in der Nachbarschaft vorhanden sein oder die Voraussetzungen für die Verlegung einer neuen Fernwärmeleitung müssen gegeben sein.

Bewertung

Die Zielnutzung ist für die Abnahme von Fernwärme...

- + 2 geeignet und eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz ist in unmittelbarer Nähe gegeben
- + 1 geeignet und eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz ist in vertretbarer Entfernung gegeben
- 0 geeignet und ein Anschluss an das Fernwärmenetz kann hergestellt werden
- 1 X
- 2 X

▪ **durch Stärkung des Umweltverbundes**

Kriterium 4 Umweltverbund: Ein attraktives ÖPNV-Angebot und die Möglichkeit, viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen zu können, tragen zur Senkung des verkehrs-

bedingten Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes bei. Auch die Emission von Luftschadstoffen kann dadurch reduziert werden (s. A 5). Erforderlich für einen attraktiven Umweltverbund sind eine vertretbare Entfernung zu Haltestellen und eine ausreichende Frequenz des ÖPNV sowie gut ausgebaute Radwege und attraktive Fußwege (s. B 3).

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Wohnen', 'Dienstleistung/Handel' und 'arbeitsplatzintensive Gewerbe- oder Industrienutzungen' bedeutsam.

Bewertung

Die Erschließung der Fläche durch den Umweltverbund ist...

- + 2 ... optimal
- + 1 ... gut
- 0 ... ohne großen Aufwand möglich
- 1 ... schlecht
- 2 ... sehr schlecht

Ziel A 2: Verbesserung der Wasserqualität

- **durch quantitativen Erhalt der Grundwasserressourcen sowie Unterstützung der Grundwasserneubildung**

Kriterium 5 Geringe Versiegelung: Die Grundwasserressourcen können erhalten und vermehrt werden, wenn das Regenwasser im Boden versickern kann. Gleichzeitig wird dadurch der Schutz vor Hochwassergefahren bei Starkregen verbessert, da der Abfluss von der Fläche verringert und/oder verzögert wird. Den geringsten Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten vollständig versiegelte Flächen mit Anschluss an die Kanalisation.

Bewertung

Die Grundwasserneubildung wird durch die Zielnutzung ...

- + 2 ... optimiert
- + 1 ... verbessert
- 0 ... nicht beeinträchtigt
- 1 ... beeinträchtigt
- 2 ... stark beeinträchtigt oder sogar verhindert

- **durch qualitativen Erhalt der Grundwasserressourcen**

Kriterium 6 Verhinderung von Schadstoffeinträgen: Das Risiko eines Schadstoffeintrags in den Boden und das Grundwasser ist abhängig von der Zielnutzung. Hier wird bewertet, ob die Zielnutzung das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser birgt.

Bewertung

Das Risiko eines Eintrags von Grundwasser gefährdenden Stoffen wird durch die Zielnutzung

- + 2 ... deutlich verringert
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht geändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... stark erhöht

Ziel A 3: Förderung der Artenvielfalt, Erweiterung und Pflege von Schutzgebieten und Grünflächen

▪ **durch Schutz und Entwicklung ökologisch wertvoller Flächen**

Kriterium 7 Erhalt, Vernetzung, Schaffung von Biotopen: Die Bebauung einer ökologisch wertvollen Flächen kann nicht nur auf dieser zur Zerstörung von Biotopen sondern auch von Biotopverbindungen führen. Es wäre aber auch möglich, dass durch die vorgesehene Zielnutzung oder bauliche und andere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung dazu beitragen, die ökologische Vielfalt zu fördern und die Lebensbedingungen für seltene Arten zu verbessern (z.B. durch eine möglichst naturnahe Gestaltung von Grünzügen oder größeren Grünanlagen).

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung neuer und/ oder zur Vernetzung vorhandener Biotope
- + 1 ... führt zur Verbesserung der Bedingungen für vorhandene Biotope und/ oder Biotopverbünde
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf vorhandener Biotope und Biotopverbünde
- 1 ... führt zur Beeinträchtigung vorhandener Biotope und/ oder Biotopverbünde
- 2 ... führt zur Zerstörung vorhandener Biotope und/ oder zur Zerschneidung von Biotopverbünden

▪ **durch Durchgrünung der Stadt**

Kriterium 8 Erhalt, Vernetzung, Schaffung öffentlicher Grünflächen: Öffentliche Grünflächen haben neben der ökologischen Funktion auch große Bedeutung für die Erholung und die Frischluftentstehung bzw. den Frischlufttransport.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung neuer und/oder zur Vernetzung von Grünflächen
- + 1 ... führt zur Verbesserung von Grünflächen und/ oder Grünflächenverbünden
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf Grünflächen und Grünflächenverbünden

- 1 ... führt zur Beeinträchtigung von Grünflächen und/ oder Grünflächenverbänden
- 2 ... führt zur Verringerung von Grünflächen und/ oder zur Zerschneidung von Grünflächenverbänden

Kriterium 9 Erhalt und Schaffung privater Gärten: Private Gärten sind als Biotope und erlebbare Grünflächen – in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung – ökologisch vergleichsweise wertvolle Flächen, deren Verbund Artenwanderungen erlaubt und die einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität und des Stadtklimas leisten. Die Schaffung von Gärten sollte jedoch nicht zum Verlust gleich- oder höherwertiger öffentlicher Grünflächen, wie Wald und Parkanlagen, führen.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung zusätzlicher Privatgärten in erheblichem Umfang
- + 1 ... führt zur Schaffung zusätzlicher Privatgärten in geringem Umfang
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf vorhandene Privatgärten
- 1 ... führt zu einem geringen Verlust von Privatgärten
- 2 ... führt zum Verlust von Privatgärten in erheblichem Umfang

Ziel A 4: Verbesserung der Bodenqualität und Erhalt schützenswerter Böden

- **durch Erhalt und Verbesserung der ökologischen Qualität des Bodens/ der natürlichen Bodenfunktionen**

Kriterium 10 Erhalt bzw. Verbesserung der Bodenqualität: Ziel einer Flächennutzung sollte es sein, die natürlichen Funktionen des Bodens als Wasserspeicher, Filter und Puffer sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten oder sogar zu verbessern. Altlasten oder andere schädliche Bodenveränderungen sollten saniert, Versiegelungen beseitigt werden.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer erheblichen Verbesserung der Bodenqualität
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung der Bodenqualität
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Bodenqualität
- 1 ... führt zu einer Verschlechterung der Bodenqualität
- 2 ... führt zu einer erheblichen Verschlechterung der Bodenqualität

Kriterium 11 Erhalt schützenswerter Böden: Schützenswert sind Böden, auf denen das Potenzial für eine Entwicklung von seltenen Lebensgemeinschaften gegeben ist, bzw. allgemein naturnahe Böden, die keiner oder einer nur wenig die Bodenfunktionen schädigenden Nutzung unterlagen.

Hinweis

Schützenswerte Böden können häufig nicht flächenscharf abgebildet werden: Die Kartengrundlage ist für detaillierte Aussagen auf Einzelflächen meist zu großmaßstäblich.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... trägt zum Erhalt schützenswerter Böden in großem Umfang bei
- + 1 ... trägt zum Erhalt schützenswerter Böden bei
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf schützenswerte Böden (auch für den Fall, dass keine schützenswerten Böden vorhanden sind)
- 1 ... führt zum Verlust schützenswerter Böden
- 2 ... führt zu einem erheblichen Verlust schützenswerter Böden

Ziel A 5: Verbesserung der Luftqualität

- **durch Vermeidung/ Verringerung der Emission von Luftschadstoffen**

Kriterium 12 Minimierung toxischer und ökotoxischer Immissionen: Das Risiko der Freisetzung von Luftschadstoffen ist auf Industrie- und Gewerbeflächen in der Regel höher als auf Flächen mit Wohnbebauung. Allerdings unterliegen Industrie- und Gewerbebetriebe immissionsschutzrechtlichen Auflagen. Auch der Güter- und Personenverkehr kann zu erheblichen toxischen und ökotoxischen Immissionen führen.

Hinweis

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Das Risiko der Freisetzung von Luftschadstoffen wird durch die Zielnutzung ...

- + 2 ... deutlich verringert
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Kriterium 13 Minimierung belästigender Immissionen: Das Risiko der Entstehung von Emissionen, die in der Nachbarschaft zu Belästigungen führen (z. B. Gerüche, Stäube), ist auf Industrie- und Gewerbeflächen vielfach höher als auf Flächen mit Wohnbebauung. Auch der Güter- und Personenverkehr kann zu erheblichen belästigender Immissionen führen.

Hinweis

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Durch die Zielnutzung werden Belästigungen der Bevölkerung in der Umgebung ...

- + 2 ... deutlich verringert
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Aufgrund von Quellen in der Umgebung ist ein Risiko belästigender Immissionen bei Realisierung der Zielnutzung für Bewohner bzw. Beschäftigte auf der Fläche ...

- + 2 X
- + 1 X
- 0 ... nicht vorhanden
- 1 ... gering
- 2 ... deutlich erhöht

▪ **durch emissionsarme Lösungen für den Güterverkehr**

Kriterium 14 Minimierung von Emissionen aus dem Güterverkehr: Als emissionsarmer Güterverkehr gelten der Transport von Gütern mit der Bahn und mit Binnenschiffen. Das Vorhandensein eines Gleisanschlusses und/oder die Nähe zu einem Binnenhafen mit der erforderlichen Infrastruktur (Umschlaganlagen, Beförderung, Lager) ermöglichen einen umweltfreundlichen Gütertransport.

Hinweis

Dieses Kriterium ist nur für die Bewertung von Gewerbegebieten relevant.

Bewertung

Ein Gleis- bzw. Wasserstraßenanschluss...

- + 2 ... ist für die Zielnutzung relevant und vorhanden
- + 1 ... ist für die Zielnutzung relevant und kann mit geringem Aufwand hergestellt werden
- 0 ... ist für die Zielnutzung irrelevant
- 1 ... wäre für die Zielnutzung notwendig, um zusätzliche Emissionen aus dem Güterverkehr zu verhindern, ist aber nicht vorhanden
- 2 ... wäre für die Zielnutzung notwendig, um erhebliche zusätzliche Emissionen aus dem Güterverkehr zu verhindern, ist aber nicht vorhanden

- **durch Erhalt bzw. Verbesserung der Frisch- bzw. Kaltluftentstehung und des Frisch- bzw. Kaltluftzuflusses**

Kriterium 15 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebieten: Grünflächen wirken sich auf ihre Umgebung klimatisch positiv aus. Die Luft wird gereinigt, die Luftfeuchtigkeit wird aufgrund der Verdunstung der Pflanzen erhöht und das Temperaturgefälle verringert. Verlagert sich der Luftkörper dann z. B. auf Grund von Flurwinden in ein angrenzendes Wohngebiet, werden seine positiven Eigenschaften weiter getragen. Je ausgedehnter eine Grünfläche ist, desto größer ist die positive Wirkung auf die darüber strömende Luft.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer erheblichen Verbesserung der Frisch- und Kaltluftentstehung
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung der Frisch- und Kaltluftentstehung
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftentstehung
- 1 ... führt zu einer Verschlechterung der Frisch- und Kaltluftentstehung
- 2 ... führt zu einer erheblichen Verschlechterung der Frisch- und Kaltluftentstehung

Kriterium 16 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftschneisen: Der Zufluss von Frisch- und Kaltluft in die Stadt ist nur möglich, wenn nicht verbaute Schneisen (vor allem in Hauptwindrichtung) vorhanden sind. Dies können auch Straßen sein.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer erheblichen Verbesserung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf den Zufluss von Frisch- und Kaltluft
- 1 ... führt zu einer Verschlechterung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft
- 2 ... führt zu einer erheblichen Verschlechterung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft

- **durch Schutz von Wohnbereichen (ggf. auch Dienstleistung) vor Lärm**

Kriterium 17 Geringe Schallimmissionen: Neben dem Verkehr können vor allem Industrie und Gewerbe (inkl. Gastronomie) zu erheblichen Lärmbelastungen führen.

Hinweis

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Die Schallimmissionen in der Umgebung werden durch die Zielnutzung

- + 2 ... deutlich verringert

- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Quellen in der Umgebung führen bei der Zielnutzung auf der Fläche...

- + 2 X
- + 1 X
- 0 ... zu keinen Immissionen
- 1 ... zu geringen Immissionen
- 2 ... zu hohen Immissionen

▪ **durch Schutz von Wohnbereichen vor elektromagnetischen Feldern (Elektrosmog)**

Kriterium 18 Geringe elektromagnetische Immissionen: Elektromagnetische Immissionen werden vor allem durch Stromversorgungs- und Funksendeanlagen verursacht, aber auch bestimmte Anlagen in Industrie- und Gewerbebetrieben können Verursacher sein.

Hinweise

Zu betrachten sind sowohl Immissionen, die bei der Zielnutzung von der Fläche ausgehen und auf sensible Bereiche (Wohnungen, Schulen, Kindergärten usw.) in der Umgebung einwirken, als auch solche, die in der Umgebung entstehen und sich auf sensible Bereiche auf der Fläche auswirken.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Elektromagnetische Immissionen in der Umgebung werden durch die Zielnutzung...

- + 2 ... deutlich verringert (z.B. weil ein hohes Gebäude die Strahlung einer Funksendeanlage abschirmt oder weil eine Hochspannungsfreileitung verlegt oder durch eine Erdkabelleitung ersetzt wird)
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Quellen aus der Umgebung führen bei der Zielnutzung auf der Fläche...

- + 2 X
- + 1 X
- 0 ... zu keinen elektromagnetischen Immissionen

- 1 ... zu geringen elektromagnetischen Immissionen
- 2 ... zu hohen elektromagnetischen Immissionen

Ziel A 6: Vermeidung von Zersiedelung

- **durch angemessene Verdichtung**

Kriterium 19 Verdichtung der Bebauung: Unter verdichteter Bebauung wird in der Regel eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern verstanden. Das Kriterium ist für die Zielnutzung 'Wohnen' relevant.

Hinweis

In der Stadt Hannover wird die folgende Interpretation zugrunde gelegt: Die in der Nachhaltigkeitsdebatte durchweg positive Bewertung einer verdichteten Bebauung wird vielfach in einem Zielkonflikt mit kommunaler Einfamilienhausförderung gesehen, wird doch in vielen Fällen eine solche Bebauung mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern gleichgesetzt. Unter einer angemessenen verdichteten Bebauung ist auch eine Einfamilienhausbebauung möglich, z.B. mit Reihen- oder Kettenhäusern. Dabei sollten jedoch mindestens zwei Vollgeschosse vorgesehen werden, um den Grundflächenbedarf zu begrenzen. Dies ist auch erreichbar durch das Festlegen einer Mindest-Geschossflächenzahl von 0,6 bis 0,8 anstelle einer Maximum-Festlegung. Grundsätzlich sollten (freistehende) Einzel- und Doppelhäuser in den Bebauungsplänen nur eine Ausnahme darstellen, die Bildung von Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhäuser und andere Formen verbundener Bebauung) sollte allgemein zulässig sein. Unter Verdichtung fällt auch das Schließen von Baulücken. Eine Definition von Verdichtung im Gewerbebau ist derzeit nicht bekannt.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer optimalen Ausnutzung der Fläche im Sinne einer verdichteten Bebauung
- + 1 ... führt zu einer Verdichtung der Bebauung
- 0 ... führt zu keiner Verdichtung der Bebauung
- 1 X
- 2 X

B Soziale Dimension

Ziel B 1: Schaffung guter Wohn- und Lebensbedingungen und Stärkung benachteiligter Gebiete

- **durch Flächennutzung, die zur städtebaulichen Integration beiträgt**

Kriterium 20 Städtebauliche Integration: Für ein funktionierendes Stadtgefüge im Ganzen als auch in einzelnen Quartieren ist die Integration von Nutzungen in ihrer Maßstäblichkeit sowie in ihrer Art und Funktion in ihr Umfeld wesentlich. Mit der Wiedernut-

zung von Brachen können Lücken im Stadt-Raum-Gefüge wieder gefüllt oder räumliche Barrieren überwunden werden. Auch eine soziale Integration kann durch entsprechende kulturelle Einrichtungen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen gefördert werden.

Zu verhindern sind sowohl eine soziale Segregation als auch konfliktträchtige soziale Konstellationen.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... trägt zur deutlichen Verbesserung des sozialen und räumlichen Gefüges im Quartier bei
- + 1 ... trägt zur Verbesserung des sozialen und räumlichen Gefüges im Quartier bei
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das soziale und räumliche Gefüge im Quartier
- 1 ... hat negative Auswirkungen auf das soziale und räumliche Gefüge im Quartier
- 2 ... hat stark negative Auswirkungen auf das soziale und räumliche Gefüge im Quartier

Kriterium 21 Aufwertung des Umfelds bzw. des Quartiers: Die Wiedernutzung verwahrloster, ungenutzter Flächen kann für die Nachbarschaft eine Aufwertung bedeuten, ggf. strahlt die neue Nutzung auch positiv auf das sie umgebende Quartier ab. Durch neue Bebauung und attraktive Angebote kann bestenfalls die positive Identifikation der Bewohner/innen und Nachbar/innen mit ihrem Quartier (bzw. mit ihrer Stadt) verbessert werden.

Bewertung

Die Zielnutzung führt zu ...

- + 2 ... einer starken Aufwertung der Fläche und trägt erheblich zur positiven Identifikation mit dem Quartier bei
- + 1 ... einer Aufwertung der Fläche und trägt zur positiven Identifikation mit dem Quartier bei
- 0 ... keiner Veränderung der Wahrnehmung der Fläche im Quartier
- 1 ... einer Abwertung der Fläche und beeinflusst die Identifikation mit dem Quartier negativ
- 2 ... einer starken Abwertung der Fläche und beeinflusst die Identifikation mit dem Quartier stark negativ

▪ **durch ein hochwertiges Freiraumangebot**

Kriterium 22 Hochwertiges Freiraumangebot: Öffentlich nutzbare Frei- und Erholungsflächen und benachbarte naturnahe Flächen tragen erheblich zu attraktiven Wohn- und Lebensbedingungen bei.

Hinweis

Dieses Kriterium ist insbesondere für Wohnnutzungen und höherwertige Gewerbenutzungen, wie Unternehmenszentralen oder Unternehmen bestimmter Branchen (z.B. Banken, Versicherungen oder unternehmensnahe Dienstleistungen) relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer deutlichen Verbesserung des Freiraumangebots auf der Fläche bzw. im Quartier
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung des Freiraumangebots auf der Fläche bzw. im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das Freiraumangebot auf der Fläche bzw. im Quartier
- 1 ... hat negative Auswirkungen auf das Freiraumangebot auf der Fläche bzw. im Quartier
- 2 ... führt zu einer deutlichen Verschlechterung des Freiraumangebots auf der Fläche bzw. im Quartier

▪ **durch eine gute Versorgungs-, Kultur- und Bildungsinfrastruktur**

Kriterium 23 Gute Nahversorgung: Die Erreichbarkeit von Geschäften für Güter des täglichen Bedarfs, von Allgemeinmediziner, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren und Betreuungsplätzen (Krippe, KiTa, Hort) für Kinder im Nahbereich (1,2 km) sowie von Grundschulen ist eine wesentliche Voraussetzung für attraktive Wohnquartiere.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer optimalen Nahversorgung der Bewohner auf der Fläche bzw. im Quartier
- + 1 ... führt zur Verbesserung der Nahversorgung der Bewohner auf der Fläche bzw. im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Qualität der Nahversorgung
- 1 ... führt zu mehr Wohnungen mit einer unzureichenden Nahversorgung
- 2 ... führt zur Verschlechterung der Nahversorgung im Quartier

Kriterium 24 Gute Kultur- und Bildungsinfrastruktur: Leicht erreichbare Bibliotheken, Theater, Kulturzentren, weiterführende Schulen usw. sind zur Deckung der wichtigen Grundbedürfnisse Bildung und Kultur unverzichtbar.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzung 'Wohnen' relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einem optimalen Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier
- + 1 ... führt zur Verbesserung des Angebots an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen im

Quartier

- 1 ... führt zu mehr Wohnungen mit einem unzureichenden Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier
- 2 ... führt zur Verschlechterung des Angebots an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier

▪ **durch Nutzungsmischung**

Kriterium 25 Mischung von Wohnen und Arbeiten: Nutzungsmischung ist das Vorhandensein verschiedener Nutzungen auf einer Fläche bzw. in einem Quartier. Durch die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen entsteht ein vielfältigeres und belebtes Stadtbild. In Mischnutzungen sind kurze Wege möglich, auf das Auto oder andere Verkehrsmittel kann verzichtet werden, dadurch werden Zeit und Kosten gespart.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer sehr guten Nutzungsmischung auf der Fläche und/oder im Quartier
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung der Nutzungsmischung auf der Fläche und/oder im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Nutzungsmischung im Quartier
- 1 ... verschlechtert die Nutzungsmischung im Quartier
- 2 ... verschlechtert die Nutzungsmischung im Quartier erheblich

▪ **durch Schaffung zentrumsnaher Wohnungen**

Kriterium 26 Zentrumsnahes Wohnen: Die Nähe zu einem Zentrum ermöglicht kurze Wege und eine große Vielfalt von schnell erreichbaren Dienstleistungen, auch des höherwertigen Bedarfs. Mit Zentrum sind neben der Innenstadt auch Stadtteilzentren gemeint.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung vieler zentrumsnaher Wohnungen
- + 1 ... führt zur Schaffung zentrumsnaher Wohnungen
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das Ziel 'Zentrumsnahes Wohnen'
- 1 X
- 2 X

Ziel B 2: Erhaltung und Nutzung des städtischen kulturellen Erbes

▪ **durch Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw.**

Kriterium 27 Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude bzw. Gartenanlagen: Kulturell bedeutsame Gebäude, Plätze und Gartenanlagen dienen der Identitätsbildung der Einwohner und prägen in vielen Fällen das Image einer Stadt. Für das Stadtmarketing und die Wirtschaftsförderung sind sie daher sehr wichtig.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... ermöglicht nicht nur den vollständigen Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche sondern trägt auch zu deren Aufwertung bei
- + 1 ... ermöglicht den Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw.
- 1 ... führt zum teilweisen Verlust kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche
- 2 ... führt zum vollständigen Verlust kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche

Ziel B 3: Verbesserung der Mobilität

▪ **durch Stärkung des ÖPNV**

Kriterium 28 Gute ÖPNV-Erschließung: Ein gut ausgebauter ÖPNV verbessert die Mobilitäts- und Teilhabechancen der Bevölkerung und ist eine wesentliche Voraussetzung für einen umweltschonenden Stadtverkehr. Wichtig für eine gute ÖPNV-Erschließung ist, dass die Entfernung zu Haltestellen gering und die Frequenz des Anschlusses hoch ist.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Wohnen' und 'Dienstleistung/Handel' sowie für arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen relevant.

Bewertung

Die Fläche ...

- + 2 ... ist durch den ÖPNV optimal (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- + 1 ... ist durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- 0 ... kann ohne großen Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 2 ... kann nicht durch den ÖPNV erschlossen werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen
- 1 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV
- 2 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV erheblich

- **durch Stärkung des Radverkehrs**

Kriterium 29 Gute Fahrrad-Erreichbarkeit von Zentren bzw. von Versorgungseinrichtungen: Zur Verringerung des privaten motorisierten Verkehrs ist neben einer guten ÖPNV-Erschließung auch ein gut ausgebautes Radwegesystem erforderlich. Darunter werden hier sowohl Radwege als auch verkehrsarme Straßen verstanden, die als Radwege genutzt werden können. Beide sollten im Verbund eine möglichst durchgehende Route zum Stadtzentrum sowie zu Versorgungseinrichtungen gewährleisten.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Wohnen' und 'Dienstleistung/Handel' sowie für arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen relevant. Zu bewerten ist nur die Qualität der Anbindung.

Bewertung

Die Radweganbindung der Fläche ...

- + 2 ... ist optimal
- + 1 ... ist gut
- 0 ... kann ohne großen Aufwand hergestellt werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand hergestellt werden
- 2 ... kann nicht hergestellt werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die Radweganbindung des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die Radweganbindung des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Radweganbindung des Quartiers
- 1 ... verschlechtert die Radweganbindung für die Quartiersbevölkerung
- 2 ... verschlechtert die Radweganbindung für die Quartiersbevölkerung erheblich

C. Ökonomische Dimension

Ziel C 1: Verbesserung der Rahmenbedingungen für Unternehmen und Förderung von Arbeitsplätzen

- **durch gute Verkehrsinfrastruktur**

Kriterium 30 Gute Güterverkehrsanbindung: Eine gute Güterverkehrsanbindung (Gleise, übergeordnete Straßen, Wasserstraßen, Hafen) ist für bestimmte Nutzungen im industriellen und gewerblichen Bereich unverzichtbar (z.B. Unternehmen mit einem hohen Rohstoff- und Güterdurchsatz, Logistikunternehmen).

Bewertung

Die Fläche ...

- + 2 ... ist optimal erschlossen
- + 1 ... ist gut erschlossen
- 0 ... kann ohne großen Aufwand erschlossen werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand erschlossen werden
- 2 ... kann nicht erschlossen werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die Erschließung für Unternehmen des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die Erschließung für Unternehmen des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen
- 1 ... verschlechtert die Güterverkehrsanbindung im Quartier
- 2 ... verschlechtert die Güterverkehrsanbindung im Quartier erheblich

Kriterium 31 Gute Personenverkehrsanbindung: Die Anbindung an Personentransportmittel ist einerseits für die Arbeitskräfte wichtig, andererseits für die Besucher / Kunden eines Unternehmens. Relevant sind das übergeordnete Straßennetz, das Bahnnetz, die ÖPNV-Anbindung sowie der Flughafen. Beim ÖPNV ist nicht nur die Entfernung zu Haltestellen (Stadtbahnen, Busse, S-Bahn, Fernbahn) zu beachten, sondern auch die einfache Erreichbarkeit und angemessene Ausgestaltung (einfache Zuwegung, günstiger ÖPNV-Takt, keine räumlichen oder optischen Hindernisse).

Bewertung

Die Fläche ...

- + 2 ... ist durch den ÖPNV optimal (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- + 1 ... ist durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- 0 ... kann ohne großen Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 2 ... kann nicht durch den ÖPNV erschlossen werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die ÖPNV-Erschließung des Quartiers
- 1 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV
- 2 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV erheblich

▪ **durch gute Standortbedingungen**

Kriterium 32 Synergieeffekte von Unternehmen untereinander oder mit wissenschaftlichen Einrichtungen: Die räumliche Nähe von Unternehmen der gleichen Branche, von Vorlieferanten sowie Abnehmern von Produkten und Dienstleistungen gilt als Entwicklungsvorteil für Unternehmen. Ebenso gilt die räumliche Nähe von Wissenschaft und Unternehmen als Vorteil bei der Entwicklung neuer Geschäftsmöglichkeiten.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... ermöglicht optimale Synergieeffekte
- + 1 ... ermöglicht Synergieeffekte
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf wirtschaftliche Kooperationen
- 1 ... erschwert wirtschaftliche Kooperationen
- 2 ... zerstört vorhandene wirtschaftliche Verflechtungen

Kriterium 33 Verbesserung der Attraktivität des Umfelds: Zu den so genannten 'weichen' Standortfaktoren für Unternehmen gehört auch die Attraktivität des unmittelbaren Umfelds, z.B. die Qualität der Umgebungsbebauung und des öffentlichen Raums (hochwertige öffentlich nutzbare Freiräume wie Parks und Plätze) sowie die Sozialstruktur und das Versorgungsangebot im Quartier.

Bewertung

Die Zielnutzung...

- + 2 ... führt zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des Quartiers für Unternehmen
- + 1 ... führt zu einer Steigerung der Attraktivität des Quartiers für Unternehmen
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Attraktivität des Quartiers für Unternehmen
- 1 ... führt zu einer Minderung der Attraktivität des Quartiers
- 2 ... macht das Quartier unattraktiv

Das Umfeld...

- + 2 ... ist für Unternehmen sehr attraktiv
- + 1 ... ist für Unternehmen attraktiv
- 0 ... hat keine Bedeutung für Unternehmen
- 1 ... ist für Unternehmen weniger attraktiv
- 2 ... ist für Unternehmen unattraktiv

Ziel C 2: Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune

▪ durch Erhöhung der Einnahmen

Kriterium 34 Höhere Einnahmen aus der Einkommensteuer: Die Bebauung einer Fläche mit Wohnungen zieht, so die Hoffnung, auch Einwohner aus dem Umland oder aus anderen Regionen in die Kommune. Dies erhöht die Einwohnerzahl und damit auch die an die Einwohner gebundene Einkommensteuer, von der ein Teil an die Kommune fließt.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzung 'Wohnen' relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu hohen zusätzlichen Einnahmen aus der Einkommenssteuer
- + 1 ... führt zu zusätzlichen Einnahmen aus der Einkommenssteuern bzw. verhindert den Verlust an Steuereinnahmen
- 0 ... hat keinen Einfluss auf das Einkommenssteueraufkommen
- 1 X
- 2 X

Kriterium 35 Höhere Einnahmen aus der Gewerbesteuer: Siedelt sich ein Unternehmen in der Kommune an, so fließt die von Unternehmen zu zahlende Gewerbesteuer an die Kommune.

Hinweis

Bei Ansiedlung eines Zweigbetriebes fließt die Gewerbesteuer an den Hauptsitz des Unternehmens. Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Dienstleistung/Handel' sowie 'Gewerbe/Industrie' relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu hohen zusätzlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer
- + 1 ... führt zu zusätzlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer bzw. verhindert den Verlust an Steuereinnahmen
- 0 ... hat keinen Einfluss auf das Gewerbesteueraufkommen
- 1 X
- 2 X

Kriterium 36 Höhere Einnahmen aus anderen Abgaben: Kommunen erheben kommunale Abgaben in Form von Steuern (Grundsteuer, Hundesteuer, Vergnügungssteuer, Zweitwohnungssteuer usw.), Gebühren (Verwaltungs- und Benutzungsgebühren) und Beiträgen (z.B. Anschluss- und Straßenausbaubeiträge).

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu hohen zusätzlichen Einnahmen aus Abgaben
- + 1 ... führt zu zusätzlichen Einnahmen aus Abgaben
- 0 ... hat keinen Einfluss auf die Einnahmen aus Abgaben
- 1 X
- 2 X

Kriterium 37 Hoher Verkaufserlös der Fläche: (bei Flächen im Eigenbesitz der Kommune): Hohe Einnahmen kann die Kommune bei Verkauf eines eigenen Grundstückes nur erzielen, wenn sich dieses in einer attraktiven Lage befindet und über eine ansprechende Umgebung sowie Versorgungsmöglichkeiten bzw. Verkehrsmittelanschlüsse verfügt. Ein guter Preis ist ebenso nur zu erzielen, wenn die Fläche weitgehend frei von Belastungen ist. Wenn eine Fläche für einen Verkauf erst hergerichtet werden muss (z.B. Altlastensanierung) können die Kosten hierfür u. U. den Verkaufserlös übersteigen (Verluste).

Hinweis

Das Vorliegen einer Flächenbewertung anhand des Kriteriensatzes 'Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen' erleichtert die Bewertung des Kriteriums.

Bewertung

Der Verkauf der Fläche führt zu ...

- + 2 ... hohen zusätzlichen Einnahmen
- + 1 ... zusätzlichen Einnahmen
- 0 ... sehr geringen oder keinen Einnahmen
- 1 ... Verlusten
- 2 ... hohen Verlusten

Kriterium 38 Wertsteigerung benachbarter Flächen im kommunalen Besitz: Wenn durch die Flächennutzung der Wert benachbarter im kommunalen Besitz befindlicher Flächen steigt, könnten sich zusätzliche Einnahmen für die Kommune ergeben. Die Nutzung einer Fläche kann jedoch auch zu Wertverlusten bei benachbarten Flächen führen.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer starken Wertsteigerung benachbarter kommunaler Flächen
- + 1 ... führt zu einer Wertsteigerung benachbarter kommunaler Flächen
- 0 ... hat keinen Einfluss auf den Wert benachbarter kommunaler Flächen
- 1 ... führt zu einer Wertminderung benachbarter kommunaler Flächen
- 2 ... führt zu einer hohen Wertminderung benachbarter kommunaler Flächen

▪ **durch Senkung der Ausgaben**

Kriterium 39 Geringe Investitions- und Folgekosten: Wenn die für die vorgesehene Zielnutzung erforderliche Infrastruktur, z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Straßen oder Abwasserkanäle, nicht vorhanden oder unterdimensioniert ist, können für die Kommune erhebliche Investitionskosten entstehen. Auch mögliche Folgekosten durch die Zielnutzung oder die dafür erforderliche Infrastruktur sind zu beachten, z.B. Kosten für Betrieb und Unterhalt einer Kindertagesstätte, einer Straße oder eines Abwasserkanals. Auf der anderen Seite kann eine bessere Ausnutzung einer bisher überdimensionierten Infrastrukturanlage zu Kostensenkungen oder sogar zusätzlichen Einnahmen führen.

Bewertung

Die für die Zielnutzung erforderliche Infrastruktur ...

- + 2 ... ist vorhanden, wird besser ausgenutzt und führt zu deutlich höheren Einnahmen
- + 1 ... ist vorhanden, wird besser ausgenutzt und führt zu geringfügig höheren Einnahmen
- 0 ... ist vorhanden und der Betrieb verursacht keine zusätzlichen Kosten
- 1 ... kann mit geringen Kosten hergestellt werden und verursacht geringe Folgekosten
- 2 ... kann nur mit erheblichen Kosten hergestellt werden und verursacht hohe Folgekosten

B Kriterien für die Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen

1 Lage und Zuschnitt der Fläche

Lage der Fläche: Die Lage einer Fläche kann einen erheblichen Einfluss auf die Eignung einer Fläche für bestimmte Zielnutzungen haben. Dabei ist insbesondere ihre Entfernung zum Zentrum bzw. Nebenzentrum ein wichtiger Aspekt.

- +2 attraktive Lage
- 2 unattraktive Lage

Größe der Fläche: Die Fläche kann für die Zielnutzung zu klein oder zu groß sein. Die zu große Fläche müsste in kleinere aufgeteilt werden, die zu kleine Fläche müsste mit anderen zusammengelegt werden, um die Zielnutzung zu ermöglichen. In beiden Fällen ist der Planungs- und Verwaltungsaufwand erheblich. Bei einer kleinen Fläche kann zudem eine sehr starke Anpassung an die Umgebungsbebauung notwendig sein, was die Gestaltungsmöglichkeiten des Investors deutlich einschränkt.

- +2 sehr gut nutzbare Größe
- 2 schlecht nutzbare Größe (zu klein/zu groß)

Zuschnitt der Fläche: Der Zuschnitt der Fläche kann die Entwicklungsmöglichkeiten/ Bebaubarkeit stark einschränken, da übliche Baukörper nicht oder – insbesondere aufgrund von Abstandsregelungen – nur sehr schwer zu verwirklichen sind. Dies ist vor allem der Fall,

wenn die Fläche verwinkelt, schmal, dreieckig oder auf andere Weise unüblich zugeschnitten ist.

- +2 sehr gut nutzbarer Zuschnitt
- 2 schwer nutzbarer Zuschnitt

2 Zustand der Fläche

Altbebauung und Kontamination: Eine vorhandene Altbebauung (Gebäude, Fundamente, Oberflächenbeläge) bzw. ihre notwendige Entfernung kann zu erheblichen Kosten und Zeitverzögerungen führen. Ein weiteres Hindernis für die Entwicklung einer Fläche können Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen sein, deren Sanierung erforderlich ist. Allein schon die Vermutung, dass eine Altlast vorliegt, kann dazu führen, dass ein potentieller Investor abgeschreckt wird oder zusätzliche Kosten und Zeitverzögerungen durch die Erstellung von Gutachten entstehen.

- +2 keine oder lediglich weiter nutzbare Altbebauung, keine Boden- und/ oder Grundwasserkontamination
- 2 vorhandene, schwierig zu beseitigende Altbebauung, Boden- und/ oder Grundwasserkontamination

Technische Bebauungshindernisse: Einschränkungen der Verwendbarkeit einer Fläche können durch technische Hindernisse, wie Rohrleitungen, Sendemasten, Hochspannungsmasten usw., entstehen. Besonders problematisch ist es, wenn diese nicht beseitigt oder verlegt werden können. Aber auch wenn Abriss oder Verlegung möglich sind, können Zeitverzögerungen und/oder zusätzliche Kosten einen Investor abschrecken.

- +2 keine Bebauungshindernisse
- 2 erhebliche Bebauungshindernisse

3 Erschließung der Fläche

Technische Infrastruktur: Eine erst zu schaffende Infrastruktur zur Grundver- und -entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, ggf. Wärme) ist ein Kosten- und Zeitproblem in der Flächenentwicklung. In innerstädtischen Lagen kann auch eine erforderliche Neudimensionierung der vorhandenen Infrastruktur Probleme bereiten.

- +2 passende technische Infrastruktur vorhanden
- 2 notwendige technische Infrastruktur nicht vorhanden und nur mit großem Aufwand herstellbar

Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung, Soziale Einrichtungen): Eine vorhandene Versorgungsinfrastruktur ist insbesondere für Wohnnutzung wichtig, kann aber für Unternehmen ebenfalls einen Standortfaktor darstellen; beispielsweise wird ein Angebot von Kinderbetreuung für die Kinder der Beschäftigten zunehmend wichtiger. Für das Wohnen sind leicht erreichbare Einkaufsstätten, Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen wichtig.

- +2 Nahversorgung vorhanden und gut erreichbar
- 2 Nahversorgung nicht vorhanden

Personenverkehrsanbindung: Die Nähe zu Einrichtungen des ÖPNV (Haltestellen für Stadtbahnen und Busse, Bahnhöfe, Haltepunkte der S-Bahn) sowie der Anschluss an übergeordnete Straßen, aber auch zu Rad- und Fußwegen ist für Wohn- wie Gewerbebezüge wichtig. Dabei ist nicht nur die Entfernung zu Haltestellen zu beachten, sondern auch die einfache Erreichbarkeit und angemessene Ausgestaltung (einfache Zuwegung, günstiger ÖPNV-Takt, keine räumlichen oder optischen Hindernisse).

- +2 optimale Verkehrsanbindung
- 2 unzureichende Verkehrsanbindung, zureichende Verkehrsanbindung nur aufwändig zu erstellen

Güterverkehrsanbindung: Eine gute Güterverkehrsanbindung (Gleise, übergeordnete Straßen, Wasserstraßen/ Hafen) ist für bestimmte Nutzungen im industriellen und gewerblichen Bereich unverzichtbar. Die Herstellung von Anschlüssen kann technisch schwierig und teuer oder gar unmöglich sein. Die Möglichkeit einer Anbindung kann durch räumliche oder rechtliche Hindernisse, wie die notwendige Querung von Grundstücken, erschwert werden. Die Lage eines Grundstücks in einer Umweltzone schränkt die Erreichbarkeit eines Grundstücks insbesondere für den Lieferverkehr ein.

- +2 optimale Verkehrsanbindung
- 2 unzureichende Verkehrsanbindung, zureichende Verkehrsanbindung nur aufwändig zu erstellen

4 Attraktivität/Image der Fläche und des Umfelds

Art der Vornutzung: Das Image und damit die Attraktivität der Fläche hängt auch von deren Vornutzung ab. Insbesondere industrielle Vornutzungen können aufgrund der häufig damit verbundenen tatsächlichen aber auch wegen unterstellter Umweltbelastungen zu einem negativen Image führen können. Ein schlechtes Image kann darüber hinaus entstehen, wenn es so genannte 'soziale Brennpunkte' auf der Fläche gab oder in deren Umgebung lagen oder liegen. Bekannt sind auch Fälle, in denen eine militärische oder historisch belastete Vornutzungen (z.B. Gestapo-Gebäude oder Außenstellen ehemaliger Konzentrationslager) das Image der Fläche negativ beeinflusst haben. Positive Wirkungen haben z.B. (historische) Gebäude als Identitätsstifter und Bezüge zur (unproblematischen) Lokalgeschichte.

- +2 positives Image durch Vornutzung
- 2 negatives Image durch Vornutzung

Ästhetische Attraktivität des Umfelds: Die ästhetische Attraktivität des Umfeldes ist insbesondere für Wohnbebauung und höherwertige Gewerbenutzung relevant und ein wichtiger Faktor der 'Adressbildung'. Die ästhetische Qualität resultiert aus der Gestaltung und Zustand der Gebäude (Repräsentativität, Eigenständigkeit, Sichtbarkeit und architektonisches Profil) und der Freiflächen in der Umgebung.

- +2 ästhetisch attraktives Umfeld
- 2 ästhetisch unattraktives Umfeld

Soziale Attraktivität der Nachbarschaft: Eine gute und stabile Sozialstruktur wird durch eine angemessene Verteilung der Bevölkerung u. a. nach Geschlecht, Alter, Beruf, Einkommen und Herkunft erreicht. Die genannten Merkmale sollten nicht zu ungleich verteilt sein, da eine Ungleichverteilung zu Problemen führen kann. So besteht in einem überalterten Stadtteil z.B. die Gefahr, dass in nur wenigen Jahren durch eine hohe Zahl von Sterbefällen eine hohe Wohnungsleerstandsquote entsteht, was sich negativ auf das Image auswirken kann. Ein zu hoher Anteil sozial benachteiligter Menschen führt möglicherweise zur Verwahrlosung des Quartiers, ein zu hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und/oder aus einer ethnischen Gruppe u. U. zu einer Ghettoisierung.

- +2 attraktive Sozialstruktur im Umfeld
- 2 unattraktive Sozialstruktur im Umfeld

Freiflächen und naturnahe Flächen: Öffentlich nutzbare Frei- und Erholungsflächen und benachbarte naturnahe Flächen sind insbesondere für Wohnnutzungen und höherwertige Gewerbenutzungen, wie Unternehmenszentralen oder Unternehmen bestimmter Branchen (z.B. Banken, Versicherungen oder unternehmensnahe Dienstleistungen) relevant.

- +2 attraktive Freiflächen und/ oder naturnahe Flächen im Umfeld
- 2 keine (attraktiven) Freiflächen und/ oder naturnahen Flächen im Umfeld

5 **Verwendbarkeit der Fläche** (Auflagen und Belastungen)

Planungs- oder baurechtliche bzw. sonstige Einschränkungen: Festsetzungen des Bebauungs-Plans, gebietsbezogene baurechtliche Vorgaben, eine vorgesehene Durchwegung oder Begrünung sowie die Lage in einem Wasserschutzgebiet schränken die Nutzbarkeit einer Fläche ein. Einschränkungen bei und höhere Kosten in der Projektentwicklung sind möglich.

- +2 keine Einschränkungen
- 2 erhebliche Einschränkungen

Denkmalschutzaufgaben: Denkmalgeschützte Gebäude oder Gartenanlagen können sich positiv oder negativ auf ein Entwicklungs- und Bauvorhaben auswirken. Die positive Wirkung denkmalgeschützter Objekte für das Image der Fläche wird durch das Kriterium Vornutzung berücksichtigt. Hier wird nur eine mögliche negative Wirkung durch Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Fläche abgeprüft.

- +2 keine nutzungseinschränkende denkmalgeschützte Gebäude oder Gartenanlagen
- 2 nutzungseinschränkende denkmalgeschützte Gebäude oder Gartenanlagen

Boden- und naturschutzrechtliche Auflagen, erhaltenswerte Grünbestände: Auflagen erhöhen die Kosten (z. B. für Ausgleichsmaßnahmen) und führen u. U. zu einer Zeitverzögerung in der Flächenentwicklung. Zudem wird u. U. die nutzbare Flächengröße einge-

schränkt, was sich auf die Rentabilität und damit auf die Vermarktbarkeit der Fläche auswirkt. Andererseits können erhaltenswerte Naturgüter ein Faktor sein, der für (gehobene) Wohnbebauung oder für das Image eines – z.B. naturorientierten – Unternehmens positiv zu Buche schlägt. Dieser Aspekt wird über die Kriterien Ästhetische Attraktivität sowie Freiflächen und naturnahe Flächen abgebildet.

- +2 keine einschränkenden boden- und naturschutzrechtlichen Auflagen und erhaltenswerten Grünbestände
- 2 stark einschränkende boden- und naturschutzrechtlichen Auflagen bzw. erhaltenswerte Grünbestände

Immissionen/ Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld: Schadstoff-, Geruchs-, Schall- und elektromagnetische Immissionen sind grundsätzlich ein Nachteil für die Nutzung einer Fläche, insbesondere für die Wohnnutzung. Durch angepasste architektonische Strukturen können diese zwar gemindert werden, sie bleiben aber ein Hindernis für die höherwertige Entwicklung der Fläche.

- +2 keine nutzungsunverträglichen Immissionen oder Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld
- 2 hohe nutzungsunverträgliche Emissionen oder Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld

Sensibilität des Umfelds für Immissionen, Akzeptanzprobleme: Eine hohe Sensibilität des Umfelds für Immissionen (Schadstoffe, Gerüche, Schall oder elektromagnetische Felder, Verkehrsbelastung) kann sich erschwerend auf die Entwicklung einer Fläche auswirken. Bestimmte (v. a. industrielle oder gewerbliche) Nutzungen können auf massive Akzeptanzprobleme treffen, was den Umsetzungsprozess einer solchen Nutzung kostenintensiv oder sogar unmöglich macht.

- +2 geringe Sensibilität des Umfelds für nutzungsbedingte Immissionen
- 2 hohe Sensibilität des Umfelds für Immissionen, erwartbar hohe Akzeptanzprobleme

Topografie und Geologie/ Baugrund: Das Profil der Fläche (Hanglage, Terrassierung) kann eine Bebauung unmöglich machen, stark einschränken oder erhebliche zusätzliche Kosten für erforderliche bautechnische Maßnahmen (vor allem Ausschachtungs-, Nivellierungs- oder Terrassierungsarbeiten) verursachen. Dies gilt insbesondere für große Bauformen, wie sie im Industrie- und Gewerbebau vorkommen. Auch ein geringer Grundwasserflurabstand oder eine geringe Tragfähigkeit des Bodens können zu Nutzungseinschränkungen führen.

- +2 keine topografischen und geologischen Hindernisse
- 2 erhebliche topografische und geologische Hindernisse

6 Verfügbarkeit der Fläche

Eigentumsverhältnisse: Eine große Zahl an Eigentümern oder komplizierte Eigentumsverhältnisse (z. B. Erbgemeinschaften) können den Aufwand für Verhandlungen und Absprachen enorm erhöhen, was sowohl einen Zeit- als auch einen Kostenfaktor darstellt.

- +2 sehr günstige Eigentumsverhältnisse
- 2 ungünstige Eigentumsverhältnisse

Dingliche Lasten: Dingliche Lasten können die Entwicklung einer Fläche unmöglich machen oder zumindest die Nutzbarkeit einer Fläche einschränken und verursachen u. U. Kosten. Dies belastet die Rentabilität einer Flächenentwicklung. Zu den dinglichen Lasten gehören Dienstbarkeiten, Reallasten, Baulasten sowie Vorkaufs- und Erbbaurechte.

- +2 keine oder lediglich vernachlässigbare dingliche Lasten
- 2 sehr hinderliche dingliche Lasten

Zeitliche Verfügbarkeit: Sind baurechtliche Verfahren wie Umlegung oder Städtebauliche Sanierung anhängig oder gibt es (stabile) Zwischen- und Restnutzungen, so ist die umgehende zeitliche Verfügbarkeit der Fläche für den Investor nicht gewährleistet. Auch übergeordnete Planungen (z.B. RROP) können die zeitliche Verfügbarkeit einschränken.

- +2 Fläche sofort verfügbar
- 2 Fläche aktuell nicht verfügbar, langer Zeitraum bis zur Verwendbarkeit

7 Flächenkonkurrenz und -nachfrage

Zahl und Größe von Flächen mit gleicher Zielnutzung: Ist das Gesamtangebot an Flächen in einer Kommune und in der Region so, dass neben der betrachtenden Fläche eine Vielzahl ähnlich nutzbarer und verfügbarer Grundstücke existieren, so kann von einer schwierigen Vermarktbarkeit ausgegangen werden.

- +2 keine Konkurrenzflächen im Stadtgebiet/in der Region
- 2 viele Konkurrenzflächen im Stadtgebiet/in der Region

Nachfrage nach Flächen dieser Art: Die Nachfrage nach der für die Fläche vorgesehenen Zielnutzung ist entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg einer Flächenentwicklung.

- +2 hohe Nachfrage vorhanden
- 2 keine Nachfrage vorhanden

8 Kosten

Preisvorstellung des Grundstückseigentümers: Die Preisvorstellung des Grundstückseigentümers ist ein wichtiges Kriterium; an zu hohen Preisvorstellungen scheitern nicht wenige Flächenentwicklungen.

- +2 niedrig im Vergleich zum Bodenrichtwert
- 2 hoch im Vergleich zum Bodenrichtwert

III Anwendung

A Ablaufplan

Im folgenden Ablaufplan werden eine Übersicht über die Arbeitsschritte zur Flächenbewertung und Hinweise zur Durchführung gegeben:

1 Vorbereitung

1.1 Anpassung des Kriterienkatalogs an die jeweiligen Zielsetzungen und lokalen Gegebenheiten

- 1.1.1 Überprüfung, ob der vorliegende Kriterienkatalog alle zu berücksichtigenden Aspekte abdeckt und den lokalen Besonderheiten gerecht wird
- 1.1.2 ggf. Ergänzung von Zielen und Kriterien und/oder weiteren Themen mit eigenen Zielen und Kriterien
- 1.1.3 ggf. Streichung nicht relevanter Ziele und Kriterien

1.2 Anpassung der Gewichtung von Kernzielen und Kriterien an die jeweiligen Prioritätensetzungen

- 1.2.1 Überprüfung, ob die vorliegenden Gewichtungsfaktoren angemessen sind
- 1.2.2 ggf. Bestimmung eigener Gewichtungsfaktoren für Kernziele und Kriterien
 - Dies sollte möglichst in einem breit angelegten Abstimmungsprozess unter Beteiligung aller relevanten Einheiten der Kommunalverwaltung erfolgen.
 - Eine Beteiligung von weiteren (lokalen) Expertinnen und Experten, Kommunalpolitikerinnen und -politikern, Bürgerinnen und Bürgern kann sinnvoll sein.
 - Eine dreistufige Gewichtungsskala von 1 (weniger wichtig) über 2 bis 3 (sehr wichtig) hat sich bewährt.
 - Werden die Gewichtungsfaktoren nicht gemeinsam in Kleingruppen erarbeitet, sondern machen hierfür mehrere Personen unabhängig voneinander Vorschläge, wird der endgültige Wert als arithmetisches Mittel (Mittelwert) aller Vorschläge berechnet. Im Anhang finden sich Arbeitshilfen für die Ermittlung der Gewichtungsfaktoren (s. Tab. A.1 bis A.3 im Anhang).

2 Anwendung des Kriterienkatalogs auf die zu bewertenden Flächen

2.1 Zusammentragen der zur Bewertung erforderlichen Daten und Informationen

- Quellen sind z.B. Flächeninformationssysteme, Fachpersonen innerhalb der Verwaltung.

2.2 Zusammenstellung der Daten und Informationen

- Es empfiehlt sich die Anlage eines Steckbriefs oder Kennblatts für jede Fläche.

2.3 Wertzuweisungen bzw. Einschätzungen der Fläche anhand der Kriterien

- Die Bewertung erfolgt auf Basis der für die betrachtete Fläche vorgesehenen Zielnutzung. Diese sollte so konkret wie möglich angesetzt werden.
- Die Wertzuweisungen bzw. Einschätzungen sollten nach Möglichkeit in Kleingruppen mit (städtischen) Expertinnen und Experten erfolgen.
- Nicht alle Kriterien müssen mit 'harten' Daten gefüllt werden; eine Bewertung kann auch auf der Basis des bei den teilnehmenden Expertinnen und Experten vorhandenen Wissens erfolgen.
- Die Bewertung erfolgt auf einer fünfstufigen Punkteskala [+2, +1, 0, -1, -2]: +2 ist bei einer sehr positiven Bewertung zu vergeben, -2 bei einer sehr negativen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und um Fehler zu vermeiden, sollten die Gründe für die jeweilige Bewertung vermerkt werden.
- Kriterien, für die eine Bewertung aufgrund fehlender Daten bzw. Informationen nicht möglich ist, müssen aus der Bewertung herausgenommen werden, d.h. es können keine Punkte erzielt werden, die maximal erreichbare Punktzahl wird entsprechend reduziert. Wenn Kriterien aus der Bewertung herausgenommen werden, sollten die Gründe vermerkt werden.
- Eventuelle Informationsdefizite sollten protokolliert werden, damit bei einer späteren Neubewertung nachvollzogen werden kann, auf welcher Datenbasis die Einschätzung erfolgte; außerdem wird so sichtbar, an welchen Stellen noch Datenlücken zu schließen sind.
- Werden die Kriterien durch mehrere Personen unabhängig voneinander und nicht gemeinsam in Kleingruppen bewertet, so wird die Bewertung als arithmetisches Mittel (Mittelwert) aller Einzelbewertungen berechnet. Im Anhang finden sich Arbeitshilfen für die Bewertung von Flächen nach Nachhaltigkeits- und Vermarktbarkeitskriterien (s. Tab. A.4 und A.5 im Anhang).

3 **Berechnung der Flächenwerte**

Die Berechnung der Flächenwerte erfolgt in mehreren Schritten. Hierfür kann beim ECOLOG-Institut eine Vorlage (Excel-Tabelle) angefordert werden.

3.1 Bewertung der Nachhaltigkeit der Flächennutzung

- 3.1.1 Multiplikation des für das Kriterium vergebenen Werts mit dem jeweiligen Gewichtungsfaktor des Kriteriums
- 3.1.2 Summation der gewichteten Bewertungen der zu einem Nachhaltigkeitsziel gehörenden Kriterien und Division durch den bei der gewichteten Bewertung der Kriterien maximal erreichbaren Wert
- 3.1.3 Multiplikation des so ermittelten Werts für das jeweilige Nachhaltigkeitsziel mit dem Gewichtungsfaktor für dieses Nachhaltigkeitsziel
- 3.1.4 Summation der so berechneten gewichteten Werte für die einzelnen Nachhaltigkeitsziele, die zu derselben Dimension (ökologisch, ökonomisch, sozial) gehören, und Division durch den bei der gewichteten Bewertung maximal erreichbaren Wert je Dimension
- 3.1.5 Addition der Werte der Dimensionen und Division durch die Anzahl der Dimensionen (drei)
 - Ein Wert nahe 1 zeigt eine (voraussichtlich) hohe Nachhaltigkeit der Flächenentwicklung mit der angenommenen Zielnutzung an

3.2 Bewertung der Vermarktbarkeit

- 3.2.1 Multiplikation des für das Kriterium vergebenen Werts mit dem jeweiligen Gewichtungsfaktor des Kriteriums
- 3.2.2 Summation der gewichteten Werte und Division durch den bei der gewichteten Bewertung maximal erreichbaren Wert
 - Ein Wert von 1 bedeutet eine (voraussichtlich) gute Vermarktbarkeit der Fläche bei der zugrunde gelegten Zielnutzung.

B Möglichkeiten der Ergebnisdarstellung

Die Ergebnisse können für einzelne Flächen aufbereitet werden, um auf einen Blick Stärken und Schwächen der Fläche und entsprechenden Handlungsbedarf sichtbar zu machen (s. Abb. 2 bis 6). Geht es um die Priorisierung von Flächen nach Vermarktbarkeit oder Nachhaltigkeit der Nutzung ist eine vergleichende Darstellung sinnvoll (s. Abb. 7 und 8).

Bewertung der Nachhaltigkeit der Flächennutzung

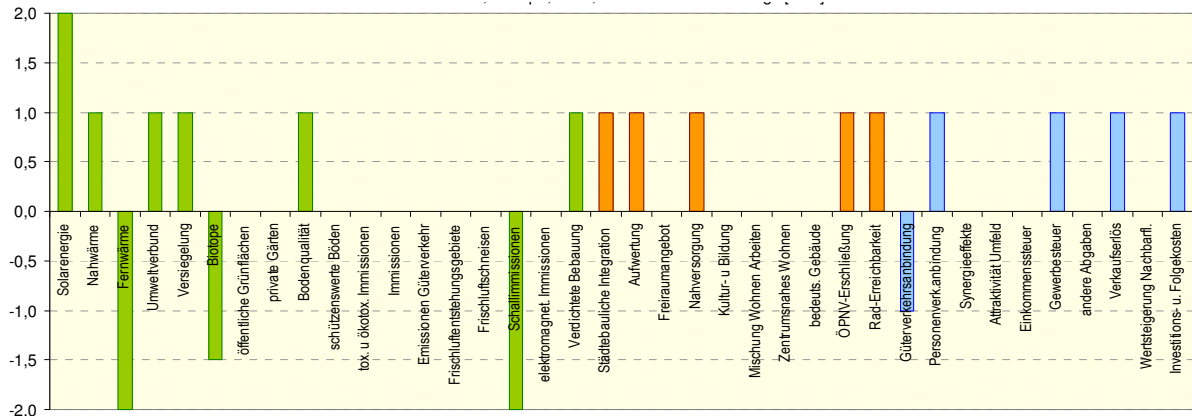


Abbildung 2

Nachhaltigkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche ohne Gewichtung

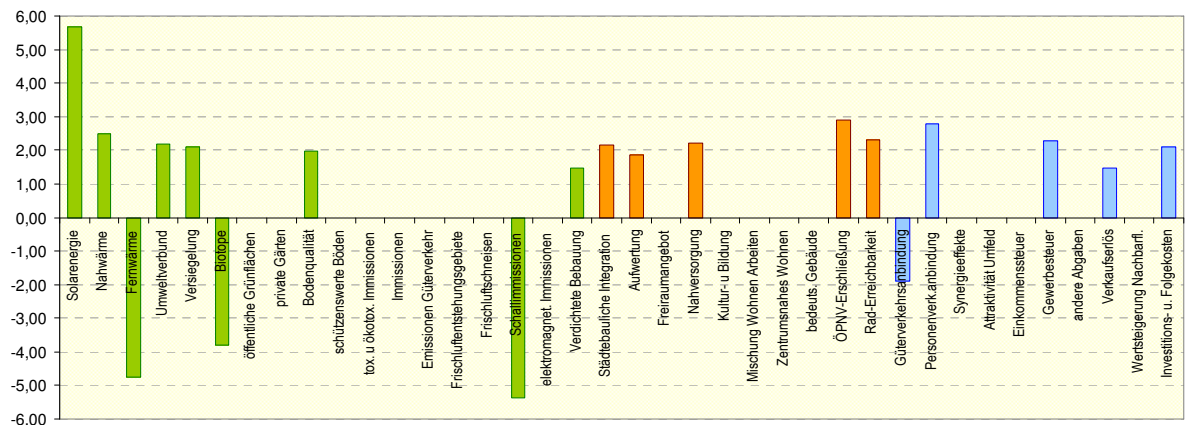


Abbildung 3

Nachhaltigkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche mit Gewichtung

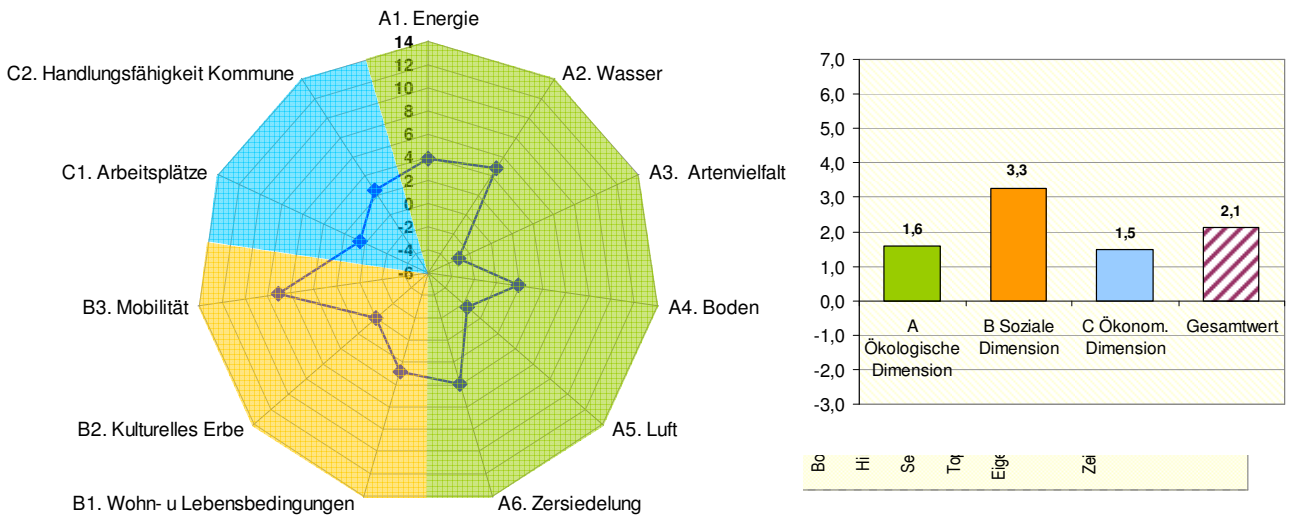


Abbildung 4 Kriterienbewertung für eine Fläche nach Zielen in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

Bewertung der Vermarktbarkeit einer Fläche

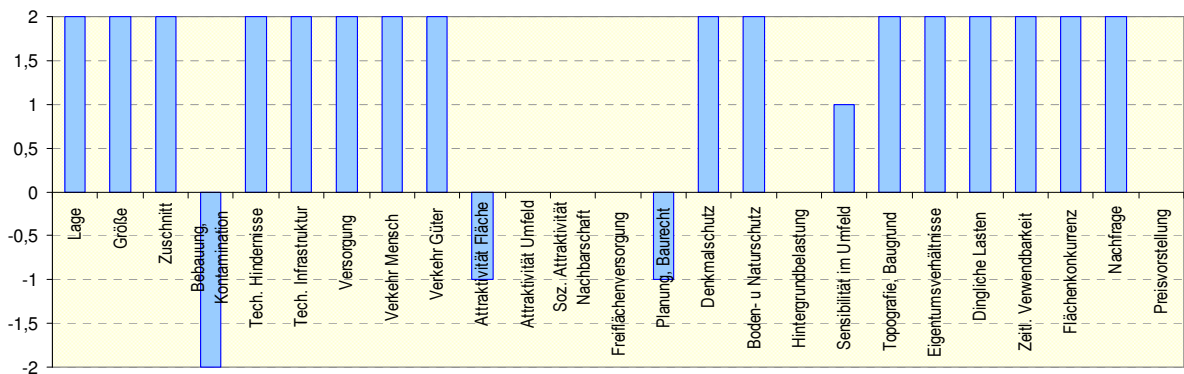


Abbildung 5 Vermarktbarkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche ohne Gewichtung: je Kriterium -2 bis +2

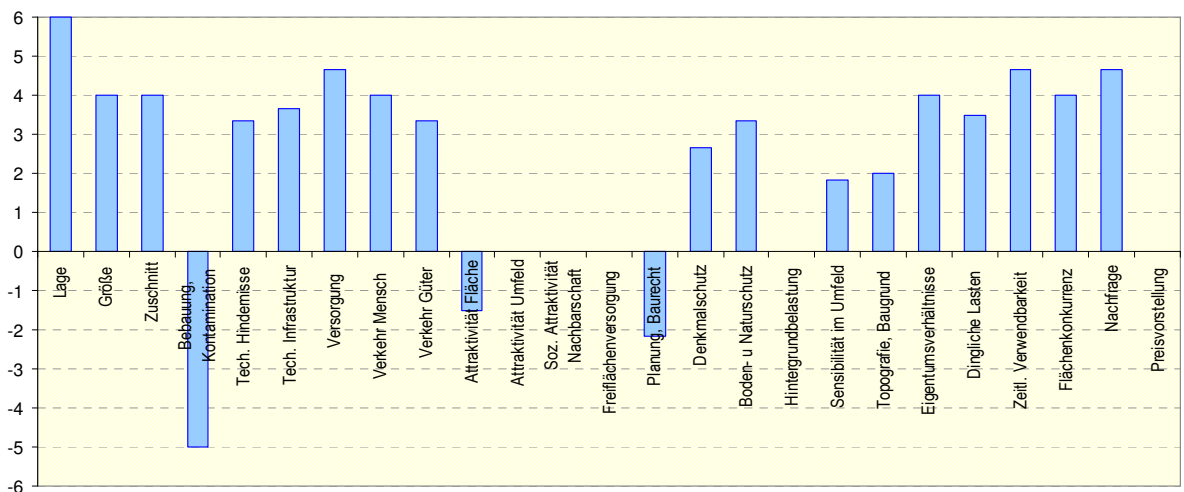


Abbildung 6 Vermarktbarkeit: Kriterienbewertung für eine Fläche mit Gewichtung

Vergleich von Flächen nach Vermarktbarkeit und Nachhaltigkeit der Nutzung

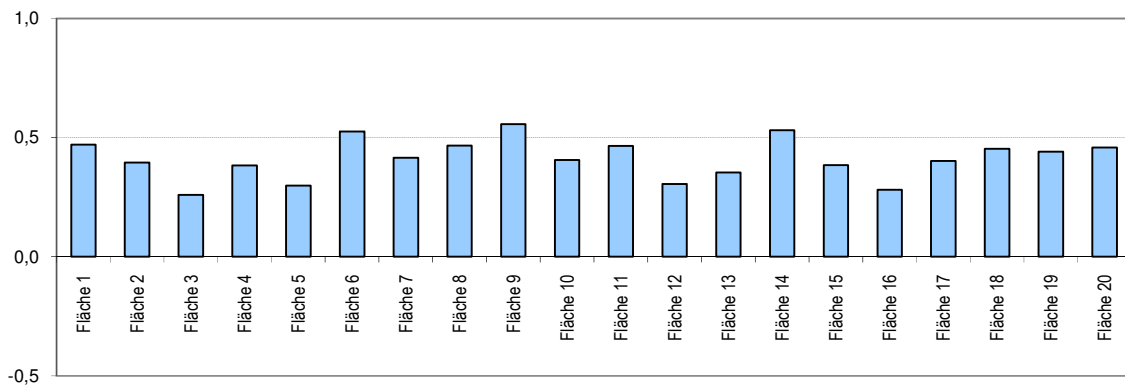


Abbildung 7
Bewertung von Flächen nach Vermarktbarkeit
(Werte nahe 1 zeigen eine gute Vermarktbarkeit an.)

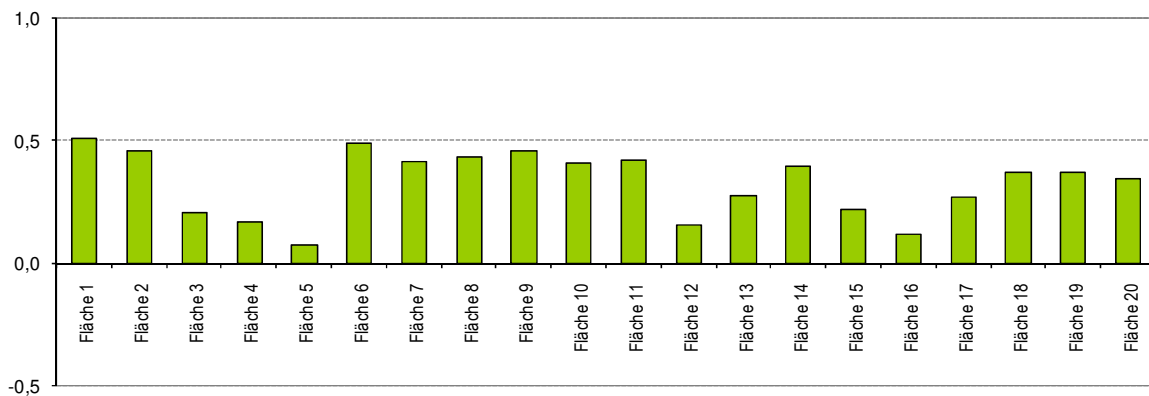


Abbildung 8
Bewertung von Flächen nach Nachhaltigkeit
(Werte nahe 1 zeigen eine hohe Nachhaltigkeit der Nutzung an.)

Literatur

Behrendt D., Clausen S., Degenhart H., Fedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Klotten M. 2010: Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Hannover, Lüneburg

CABERNET-Online: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1124>

Muncke G., Walther M. & Schwarte M. 2000: Standort- und Marktanalyse – Das Buch mit sieben Siegeln wird geöffnet. In: Immobilienzeitung. IZ – Tutorial: Standort- und Marktanalyse. Nr. 17: 11

Schneider V. 2002: Grundstück-, Standort- und Marktanalyse. In: Schäfer J. & Conzen G. (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien – Projektentwicklung. München, Beck Verlag: 47-67

Anhang

Tabelle A.1: Gewichtung der Nachhaltigkeitsziele

Ziele	Gewichtung 1: weniger wichtig 2: wichtig 3: sehr wichtig	Bemerkung
A Ökologische Dimension		
Ziel A 1: Senkung des Primärenergieverbrauchs und Erhöhung des Anteils regenerativer Energien		
Ziel A 2: Verbesserung der Wasserqualität		
Ziel A 3: Förderung der Artenvielfalt, Erweiterung und Pflege von Schutzgebieten und Grünflächen		
Ziel A 4: Verbesserung der Bodenqualität und Erhalt schützenswerter Böden		
Ziel A 5: Verbesserung der Luftqualität		
Ziel A 6: Vermeidung von Zersiedelung		
B Soziale Dimension		
Ziel B 1: Schaffung guter Wohn- und Lebensbedingungen und Stärkung benachteiligter Gebiete		
Ziel B 2: Erhaltung und Nutzung des städtischen kulturellen Erbes		
Ziel B 3: Verbesserung der Mobilität		
C Ökonomische Dimension		
Ziel C 1: Verbesserung der Rahmenbedingungen für Unternehmen und Förderung von Arbeitsplätzen		
Ziel C 2: Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune		

Tabelle A.2: Gewichtung der Nachhaltigkeitskriterien

Kriterien	Gewichtung 1: weniger wichtig 2: wichtig 3: sehr wichtig	Bemerkung
1 Nutzung der Solarenergie (Dach- und Freifläche)		
2 Einbindung in ein Nahwärmenetz		
3 Anschluss an ein Fernwärmenetz		
4 Stärkung des Umweltverbunds		
5 Geringe Versiegelung		
6 Verhinderung von Schadstoffeinträgen		
7 Erhalt, Vernetzung, Schaffung von Biotopen		
8 Erhalt, Vernetzung, Schaffung öffentlicher Grünflächen		
9 Erhalt und Schaffung privater Gärten		
10 Erhalt bzw. Verbesserung der Bodenqualität		
11 Erhalt schützenswerter Böden		
12 Minimierung toxischer und ökotoxischer Immissionen		
13 Minimierung belästigender Immissionen		
14 Minimierung von Emissionen aus dem Güterverkehr		
15 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebieten		
16 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftschneisen		
17 Geringe Schallimmissionen		
18 Geringe elektromagnetische Immissionen		
19 Verdichtung der Bebauung		
20 Städtebauliche Integration		
21 Aufwertung des Umfelds bzw. des Quartiers		

Kriterien	Gewichtung 1: weniger wichtig 2: wichtig 3: sehr wichtig	Bemerkung
22 Hochwertiges Freiraumangebot		
23 Gute Nahversorgung		
24 Gute Kultur- und Bildungsinfrastruktur		
25 Mischung von Wohnen und Arbeiten		
26 Zentrumsnahes Wohnen		
27 Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude bzw. Gartenanlagen		
28 Gute ÖPNV-Erschließung		
29 Gute Fahrrad-Erreichbarkeit von Zentren bzw. von Versorgungseinrichtungen		
30 Gute Güterverkehrsanbindung		
31 Gute Personenverkehrsanbindung		
32 Synergieeffekte von Unternehmen untereinander oder mit wissenschaftlichen Einrichtungen		
33 Verbesserung der Attraktivität des Umfelds		
34 Höhere Einnahmen aus Einkommensteuer		
35 Höhere Einnahmen aus Gewerbesteuer		
36 Höhere Einnahmen aus anderen Abgaben		
37 Hoher Verkaufserlös der Fläche		
38 Wertsteigerung benachbarter Flächen im kommunalen Besitz		
39 Geringe Investitions- und Folgekosten		

Tabelle A.3: Gewichtung der Vermarktbarkeitskriterien

Kriterien	Gewichtung 1: weniger wichtig 2: wichtig 3: sehr wichtig	Bemerkung
Lage und Zuschnitt der Fläche		
Lage der Fläche		
Größe der Fläche		
Zuschnitt der Fläche		
Zustand der Fläche		
Altbebauung und Kontamination		
Technische Bebauungshindernisse		
Erschließung der Fläche		
Technische Infrastruktur		
Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung, Soziale Einrichtungen)		
Personenverkehrsanbindung		
Güterverkehrsanbindung		
Attraktivität/ Image der Fläche und des Umfelds		
Art der Vornutzung		
Ästhetische Attraktivität des Umfelds		
Soziale Attraktivität der Nachbarschaft		
Freiflächen und naturnahe Flächen		
Verwendbarkeit der Fläche		
Planungs- oder baurechtliche bzw. sonstige Einschränkungen		
Denkmalschutzauflagen		
Boden- und naturschutzrechtliche Auflagen, erhaltenswerte Grünbestände		
Immissionen/Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld		
Sensibilität des Umfelds für Immissionen, Akzeptanzprobleme		

Kriterien	Gewichtung 1: weniger wichtig 2: wichtig 3: sehr wichtig	Bemerkung
Topografie und Geologie / Baugrund		
Verfügbarkeit der Fläche		
Eigentumsverhältnisse: Zahl und Struktur der Eigentümer		
Dingliche Lasten		
Zeitliche Verwendbarkeit		
Flächenkonkurrenz und -nachfrage		
Zahl und Größe von Flächen mit gleicher Zielnutzung		
Nachfrage nach Flächen dieser Art		
Kosten		
Preisvorstellung des Grundstückseigentümers		

Tabelle A.4: Flächenbewertung: Nachhaltigkeit der Flächennutzung

Fläche:		
Kriterien	Bewertung [+2, +1, 0, -1, -2]	Bemerkung
A Ökologische Dimension		
A 1 Senkung des Primärenergieverbrauchs u. Erhöhung des Anteils regen. Energien		
1 Nutzung der Solarenergie (Dach- oder Freifläche)		
2 Einbindung in ein Nahwärmenetz		
3 Anschluss an ein Fernwärmenetz		
4 Stärkung des Umweltverbunds		
A 2 Verbesserung der Wasserqualität		
5 Geringe Versiegelung		
6 Verhinderung von Schadstoffeinträgen		
A 3 Förderung der Artenvielfalt, Erweiterung u. Pflege von Schutzgebieten u. Grünflächen		
7 Erhalt, Vernetzung, Schaffung von Biotopen		
8 Erhalt, Vernetzung, Schaffung öffentlicher Grünflächen		
9 Erhalt und Schaffung privater Gärten		
A 4 Verbesserung der Bodenqualität und Erhalt schützenswerter Böden		
10 Erhalt bzw. Verbesserung der Bodenqualität		
11 Erhalt schützenswerter Böden		
A 5 Verbesserung der Luftqualität		
12 Minimierung toxischer und ökotoxischer Immissionen		
13 Minimierung belastigender Immissionen		
14 Minimierung von Emissionen aus Güterverkehr		
15 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch-		

Fläche:		
Kriterien	Bewertung [+2, +1, 0, -1, -2]	Bemerkung
bzw. Kaltluftentstehungsgebieten		
16 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftschneisen		
17 Geringe Schallimmissionen		
18 Geringe elektromagnetische Immissionen		
A 6 Vermeidung von Zersiedelung		
19 Verdichtung der Bebauung		
B Soziale Dimension		
B 1 Schaffung guter Wohn- und Lebensbedingungen und Stärkung benachteiligter Gebiete		
20 Städtebauliche Integration		
21 Aufwertung des Umfelds bzw. des Quartiers		
22 Hochwertiges Freiraumangebot		
23 Gute Nahversorgung		
24 Gute Kultur- und Bildungsinfrastruktur		
25 Mischung von Wohnen und Arbeiten		
26 Zentrumsnahes Wohnen		
B 2 Erhaltung und Nutzung des städtischen kulturellen Erbes		
27 Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude bzw. Gartenanlagen		
B 3 Verbesserung der Mobilität		
28 Gute ÖPNV-Erschließung		
29 Gute Fahrrad-Erreichbarkeit von Zentren bzw. von Versorgungseinrichtungen		
C Ökonomische Dimension		
C 1 Verbesserung d. Rahmenbedingungen f. Unternehmen u. Förderung v. Arbeitsplätzen		

Fläche:		
Kriterien	Bewertung [+2, +1, 0, -1, -2]	Bemerkung
30 Gute Güterverkehrsanbindung		
31 Gute Personenverkehrsanbindung		
32 Synergieeffekte von Unternehmen untereinander oder mit wissenschaftlichen Einrichtungen		
33 Verbesserung der Attraktivität des Umfelds		
C 2 Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune		
34 Höhere Einnahmen aus der Einkommensteuer		
35 Höhere Einnahmen aus der Gewerbesteuer		
36 Höhere Einnahmen aus anderen Abgaben		
37 Hoher Verkaufserlös der Fläche		
38 Wertsteigerung benachbarter Flächen im kommunalen Besitz		
39 Geringe Investitions- und Folgekosten		

Tabelle A.5: Flächenbewertung: Vermarktbarkeit

Fläche:		
Kriterien	Bewertung [+2, +1, 0, -1, -2]	Bemerkung
Lage und Zuschnitt der Fläche		
Lage der Fläche		
Größe der Fläche		
Zuschnitt der Fläche		
Zustand der Fläche		
Altbebauung und Kontamination		
Technische Bebauungshindernisse		
Erschließung der Fläche		
Technische Infrastruktur		
Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung, Soziale Einrichtungen)		
Personenverkehrsanbindung		
Güterverkehrsanbindung		
Attraktivität/ Image der Fläche und des Umfelds		
Art der Vornutzung		
Ästhetische Attraktivität des Umfelds		
Soziale Attraktivität der Nachbarschaft		
Freiflächen und naturnahe Flächen		
Verwendbarkeit der Fläche		
Planungs- oder baurechtliche bzw. sonstige Einschränkungen		
Denkmalschutzauflagen		
Boden- und naturschutzrechtliche Auflagen, erhaltenswerte Grünbestände		
Immissionen/Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld		
Sensibilität des Umfelds für Immissionen,		

Fläche:		
Kriterien	Bewertung [+2, +1, 0, -1, -2]	Bemerkung
Akzeptanzprobleme		
Topografie und Geologie / Baugrund		
Verfügbarkeit der Fläche		
Eigentumsverhältnisse: Zahl und Struktur der Eigentümer		
Dingliche Lasten		
Zeitliche Verwendbarkeit		
Flächenkonkurrenz und -nachfrage		
Zahl und Größe von Flächen mit gleicher Zielnutzung		
Nachfrage nach Flächen dieser Art		
Kosten		
Preisvorstellung des Grundstückseigentümers		

ISBN 978-3-9807954-6-3