



Maßvolle Verdichtung

Verdichtung von Baulandgebieten ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (siehe Infoblatt: Innenentwicklung).

Bei allen städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Vorteilen der Verdichtung stößt sie jedoch oftmals auf Widerstände bei der ansässigen Bevölkerung, weil das gewohnte Umfeld mehr oder weniger starken Veränderungsprozessen unterliegt. Daher gilt es, die Verdichtungsprozesse bewusst und behutsam zu steuern.

Günstige Faktoren und Voraussetzungen für Verdichtung:

- **kurze Wege** zu den Einrichtungen der Grundversorgung in ausreichender Quantität und Qualität (Lebensmittelversorgung, Kindergarten, Volksschule)
- vollständig vorhandene technische **Infrastruktur mit ausreichender Kapazität**
- ausreichende Anzahl und gute **Erreichbarkeit** von Haltestellen sowie entsprechende Frequenz des **Öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV)

Einschränkende Faktoren für die Innenverdichtung:

- Betriebsstätten mit **Störungs- oder Gefährdungspotential** (Betriebe laut „EU-Seveso-Richtlinie“)
- Infrastruktur mit **zu geringer Kapazität**
- Straßen mit **hoher Verkehrsbelastung** bzw. fehlende Parkplätze
- Bereich mit **geringer Grünflächenausstattung**
- **kulturelles Erbe** (Baudenkmale, archäologische Fundstätten, Bereiche mit besonders schützenswertem Ortsbild)

Strategien zur Steuerung von Verdichtung:

- **Beschränkung** der zulässigen Bebauungs- bzw. Nutzungsdichte durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- **aktive Steuerung** der Geschwindigkeit von Verdichtungsprozessen
- **Sicherung** ausreichend breiter **öffentlicher Räume**
- Sicherung ausreichender **Grünflächen** durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan
- **Gewährleistung** einer entsprechenden Gebäudebegrünung durch Festlegungen im Bebauungsplan
- **Vertragsraumordnung** (u.a. zur Sicherstellung der erforderlichen technischen oder grünen Infrastruktur)
- städtebauliche **Wettbewerbe**
- **ansprechende Gestaltung** des öffentlichen Raums in Verdichtungsbereichen
- **Beteiligung der Bevölkerung**