

Zentrum in der Region Ostwürttemberg



- Flächenstadt in bewegter Landschaft mit 14.463 ha
- dezentrale Struktur: Kernstadt + 7 Stadtteile mit Teilorten + Weilern
- ca. 67.000 Einwohner (steigend)
- ca. 33.000 Arbeitsplätze, davon 19.200 Einpendler (jeweils steigend)
- ca. 5.700 Studenten (steigend)
- ca. 400 Vereine



Quelle: GoogleMaps

Innenentwicklung Stadt Aalen - Baulandkataster

Hintergrund

- Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden
- Blick auf Baumöglichkeiten im Innenbereich lenken

Datenerhebung

- Städtisches Geoinformationssystem (GIS) seit 1992
- Baulückenerhebung seit 1997 (20 Jahre)
- Gemeinschaftsprojekt des Baudezernats



Mut zur Bau-Lücke



Darstellung inkl. geplanter Bauflächen nach wirksamen Flächennutzungsplan

Ziele

- Stärkung der Stadtstruktur
- Nutzung brach liegender Flächen
- Steigerung der Lebensqualität
- stetige Bebauung der Baulücken
- keine 100%-Erwartungshaltung
- jede Lücke ist es wert
- Nachhaltige Stadtentwicklung

Vorteile der Lückenschließung

- Ausnutzung Infrastruktur
- Kommunalfinzen entlasten
- kurze Wege / gute Erreichbarkeiten
- durchgrünte Gebiete
- Wohnen ohne jahrelangen Baulärm
- wirtschaftliche Lösungen
- soziale Durchmischung von Quartieren
- Altersstruktur
- Stärkung der Quartiere / Ortsteile

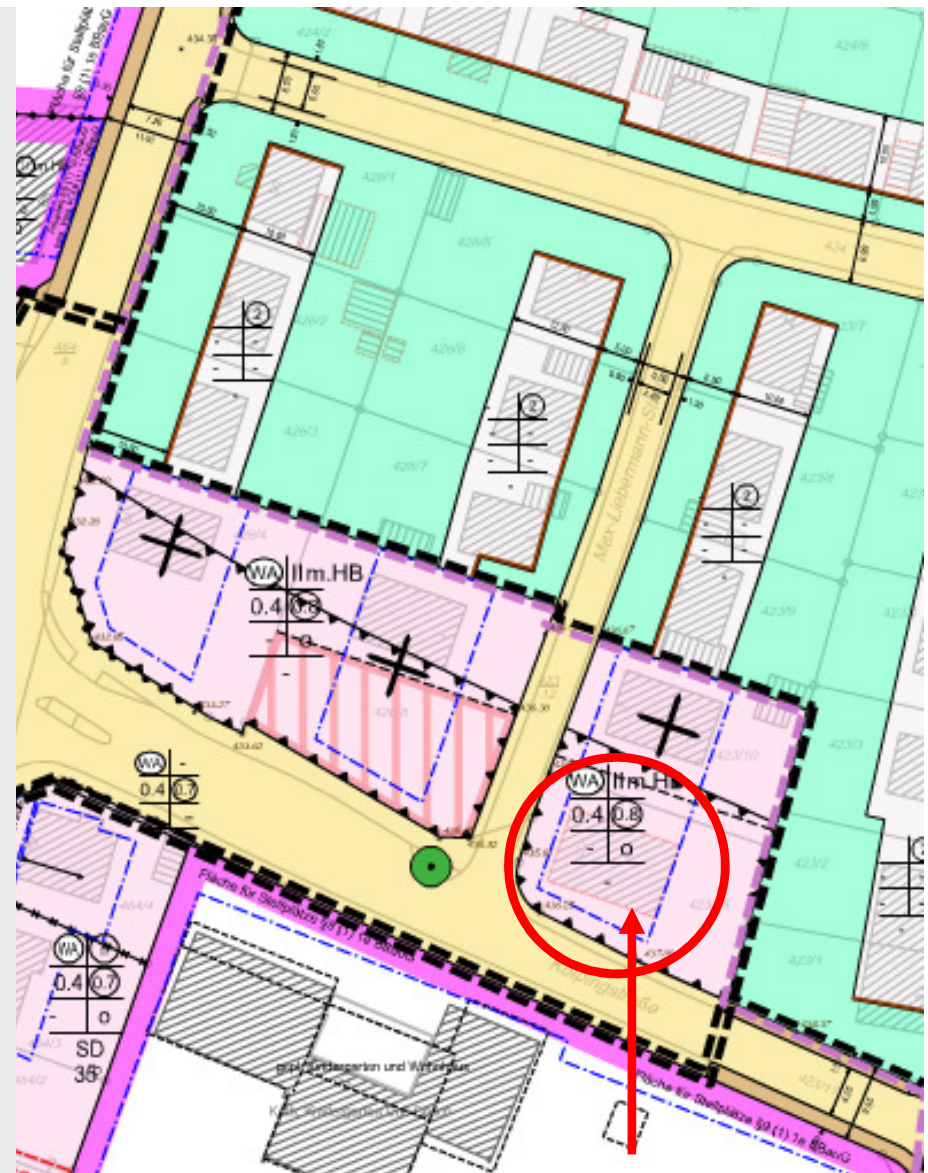
Aufwand / Nutzen - Baulandkataster

Aufwand

- Höherer Aufwand bei Ersterfassung
- Arbeitsteilung / mehrere Mitarbeiter
- regelmäßige Fortschreibung
- technischer Support → Stadtmessungsamt
- planerische Inhalte → Stadtplanungsamt
- externe Anfragen → Bauverwaltung + Immobil.

Vorteile Baulandkataster






















- direkte Nutzung des Datenschatzes
- keine dauerhaften (Klein-)Erhebungen
- Sichtbarkeit von Bauflächen herstellen
- Bewusstsein in der Bevölkerung schaffen
- Service für Bauträger und Bauinteressierte
- Grundlage für Anpassung Planungsrecht
- transparente Dienstleistung der Stadt



Potenzialaktivierung durch neues Planungsrecht möglich

Gesamtüberblick über alle Potenziale

Beurteilung von Potenzialen (Kategorisierung)

Kat.	Wohnbauflächen (W)	Gem. Bauflächen (M)	Gewerbl. Bauflächen (G)		
1				mit qualifiziertem Bebauungsplan und abgeschlossener Bodenordnung	
2				mit qualifiziertem Bebauungsplan, ohne Bodenordnung	
3				Bebauungsplan im Verfahren	
4				Innenbereich mit gesicherter Erschließung	Baurecht
5				Innenbereich mit Planungserfordernis (Nachverdichtungspotential)	Neue Planung
6				Höhere bauliche Ausnutzung städtebaulich anzustreben	
7				weitere Entwicklungsflächen lt. Flächennutzungsplan	Gesamtpotenzial

Positive Impulse durch Öffentlichkeit

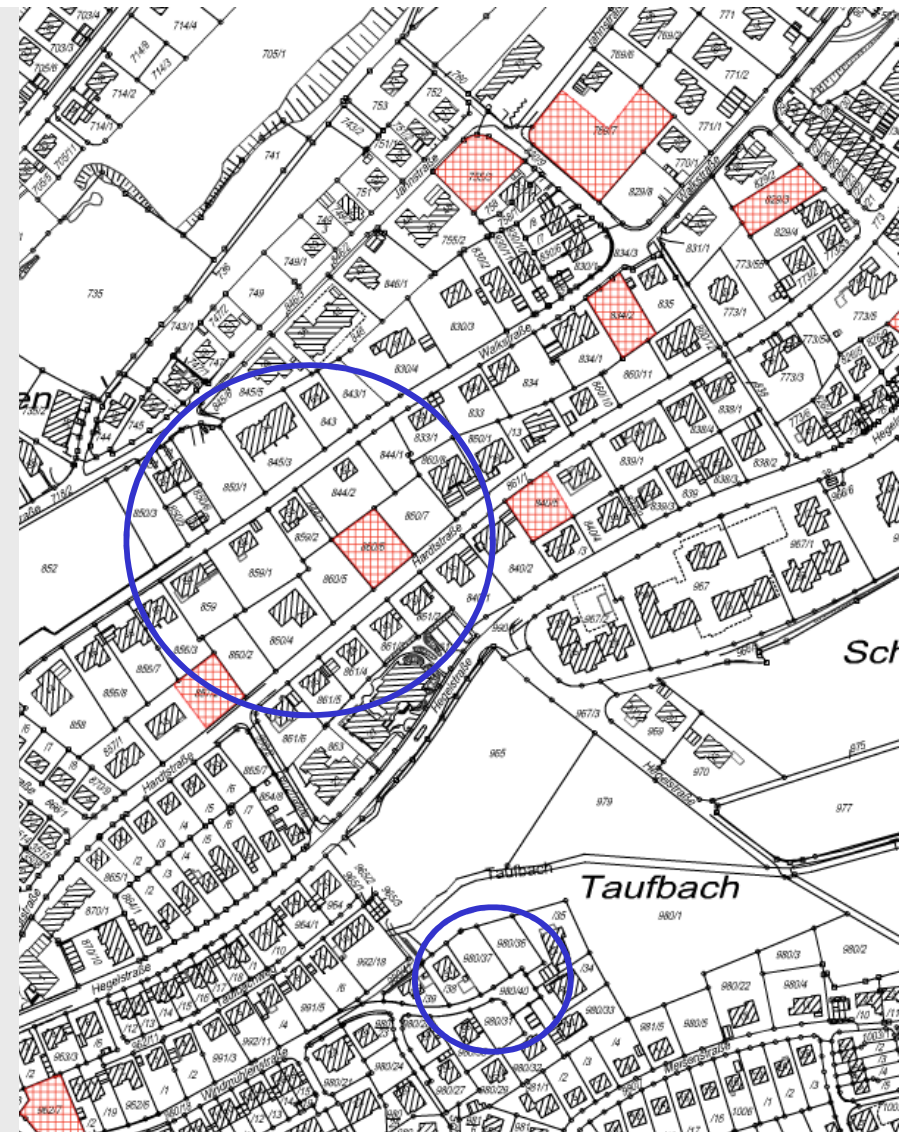
Verwaltungsinterne Darstellung

alle Informationen sichtbar (Gesamtumfang),
erhobene Hemmnisse im System erfasst:

- Keine Verkaufsbereitschaft
- Keine Darstellungsbereitschaft
- Umsetzungshindernisse
- Firmenerweiterungsflächen

Öffentliche Darstellung

reduzierte Informationen aufgrund §200 BauGB
(Veröffentlichung, Widerspruchsrecht)



Löschung Baulücken bei Aktivierung

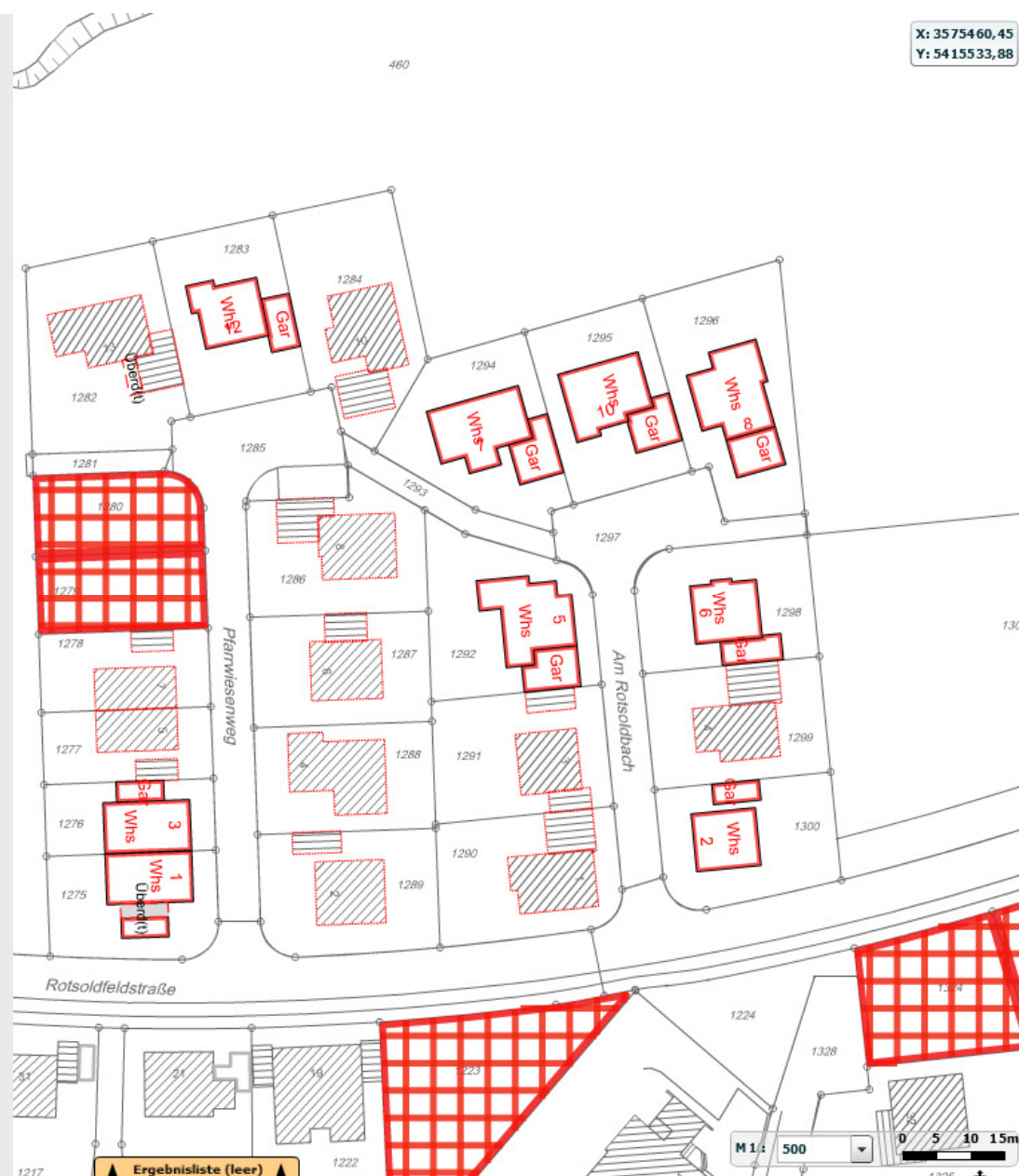
Neubaugebiet Beckenhalde Nord II
in Dewangen – Kategorie I

Löschung bei Einreichung Bauantrag
→ Erstellung Lageplangebäude durch
Stadtmessungsamt (Sofortfassung)

Alternative/ frühere Verfahrensweise:
bei Feststellung des Baubeginns

Ausnahmefälle:
ca. 3 % werden nicht gebaut,
Wiederaufnahme der Baulücke sobald
diese wieder zur Verfügung steht

Grundsatz:
keine Tagesaktualität
sondern Gesamtüberblick



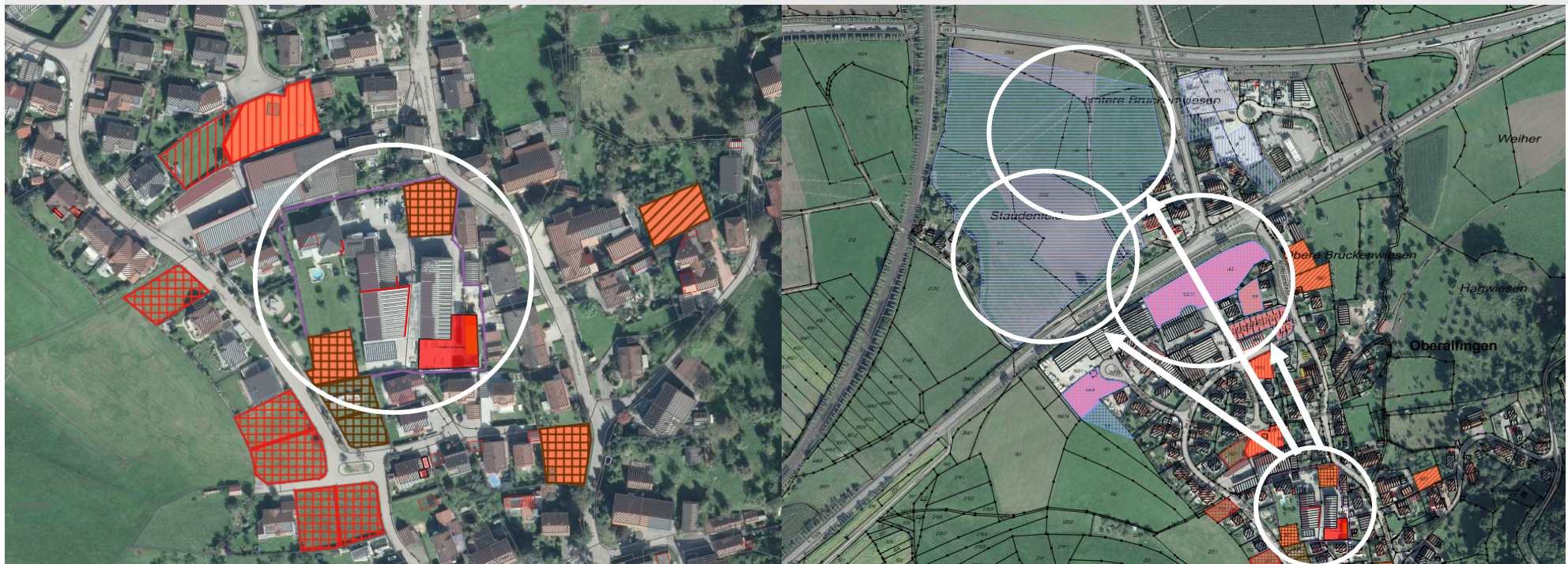
Service: Material für unterschiedliche Nutzer/-innen

Öffentliche und interne Nutzung

Bauherren, Investoren, Politik, Fachämter der Stadtverwaltung, Standortsuchen, statistische Auswertungen, Forschungsprojekte, Genehmigungsbehörden, Grundlage für FNP

Beispiel für Standortsuche

Gewerbeaussiedlung aus innerörtlicher Lage, Flächen werden für Wohnungsbau frei
Flächentausch Stadt – Firma, Firmenverlagerung und Wohnen – ELR-Anträge

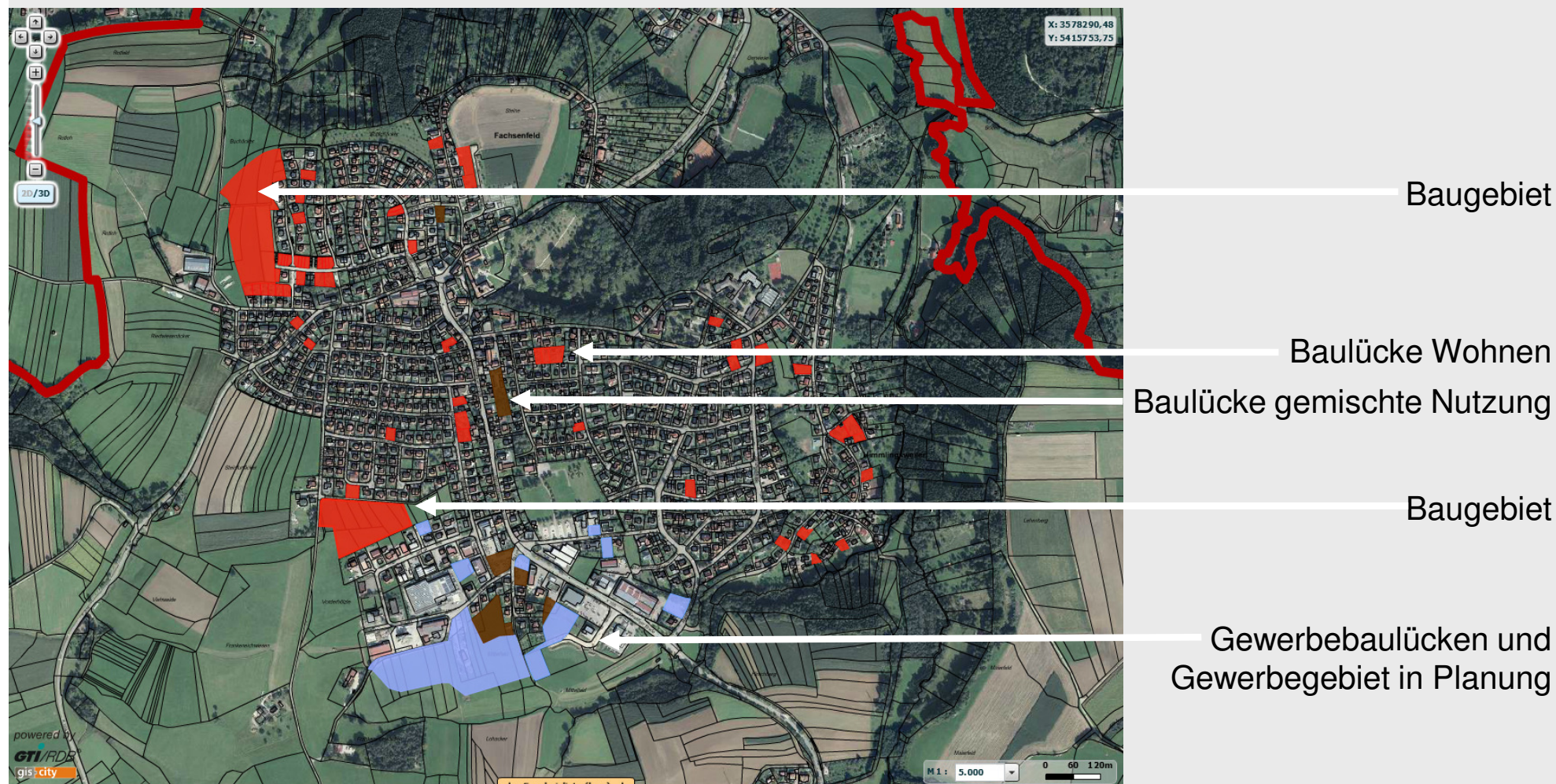


Service: Arbeitsmittel für Politik (Ortschaftsrat)

Beispiel Ortsteil Fachsenfeld

Flächen für Wohnbebauung auf kleiner Gemarkung

→ eigenständige Suche nach Potenzialflächen und Eigentümeransprache möglich



Umsetzung: Aktivierung Wohnungsbaugrundstücke

Baulandkataster als Grundlage

- Standortsuchen nach geeigneten Wohnbaugrundstücken
- Baulandreserve Kategorie I / Kappelbergstraße identifiziert

Beispiel Kappelbergstraße

- Eigentümer örtlicher Maschinenbaubetrieb
- mit diversen (nicht betrieblich genutzten) Grundstücken
- Vermittlung der Fläche an lokalen Bauträger
- Anpassung Baurecht



Umsetzung: Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften

Zahlreiche Wohnungsbauvorhaben im Stadtgebiet

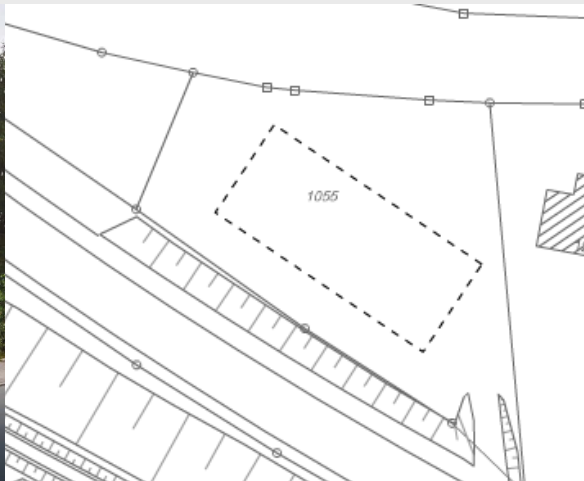
- Auswahl, Prüfung und Empfehlung von Grundstücken durch die Stadt Aalen
- Kauf und Entwicklung durch städtisches Wohnbauunternehmen
- Aufkauf und Bereitstellung städtischer Grundstücke u.a. für einfachen Wohnungsbau
Beispiele: Langäcker (Unterkochen) und Alte Heidenheimer Straße (Kernstadt) s.u.

Beratung von Investoren und Bauträgern

- Standortanfragen
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Unterstützung bei der Projektentwicklung



Langäcker, Unterkochen



Alte Heidenheimer Straße, Aalen-Kernstadt

Strategie: Handlungsprogramm Wohnen

Politische Zielsetzung

- Bessere Wohnraumversorgung
- Deckung der Nachfrage
- Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- 220 – 240 neue Wohnungen im Jahr
- 20 bis 30 Prozent günstiger Wohnraum

Aktuelle Umsetzung

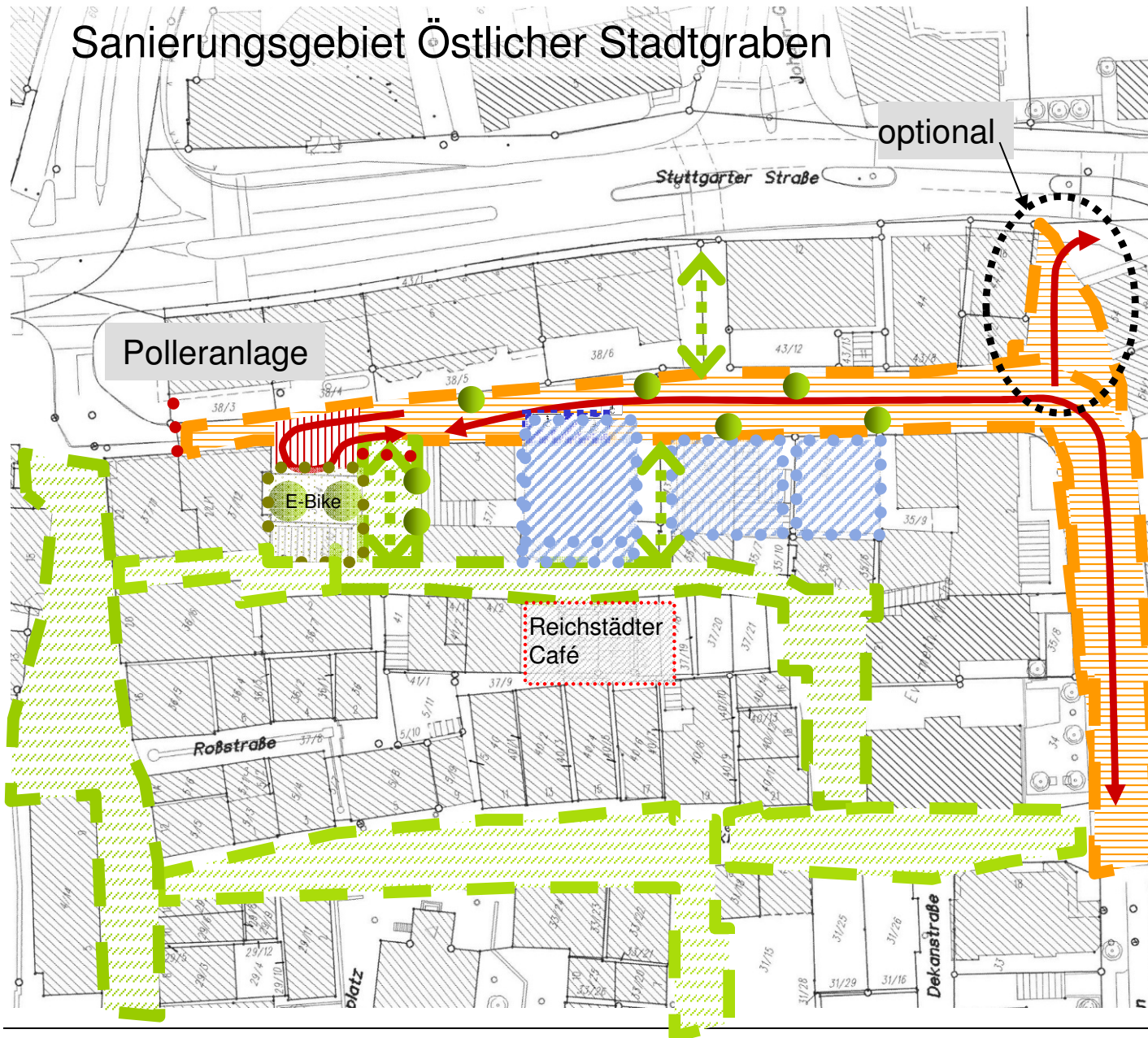
- 2015 & 2016. ca. 380 Wohnungen
- 2017 vermutlich ca. 200 Wohnungen
- 2018, 2019 & 2020
je ca. 400 Wohnungen projiziert
- viele Innenentwicklungsflächen

Vernetztes Handeln

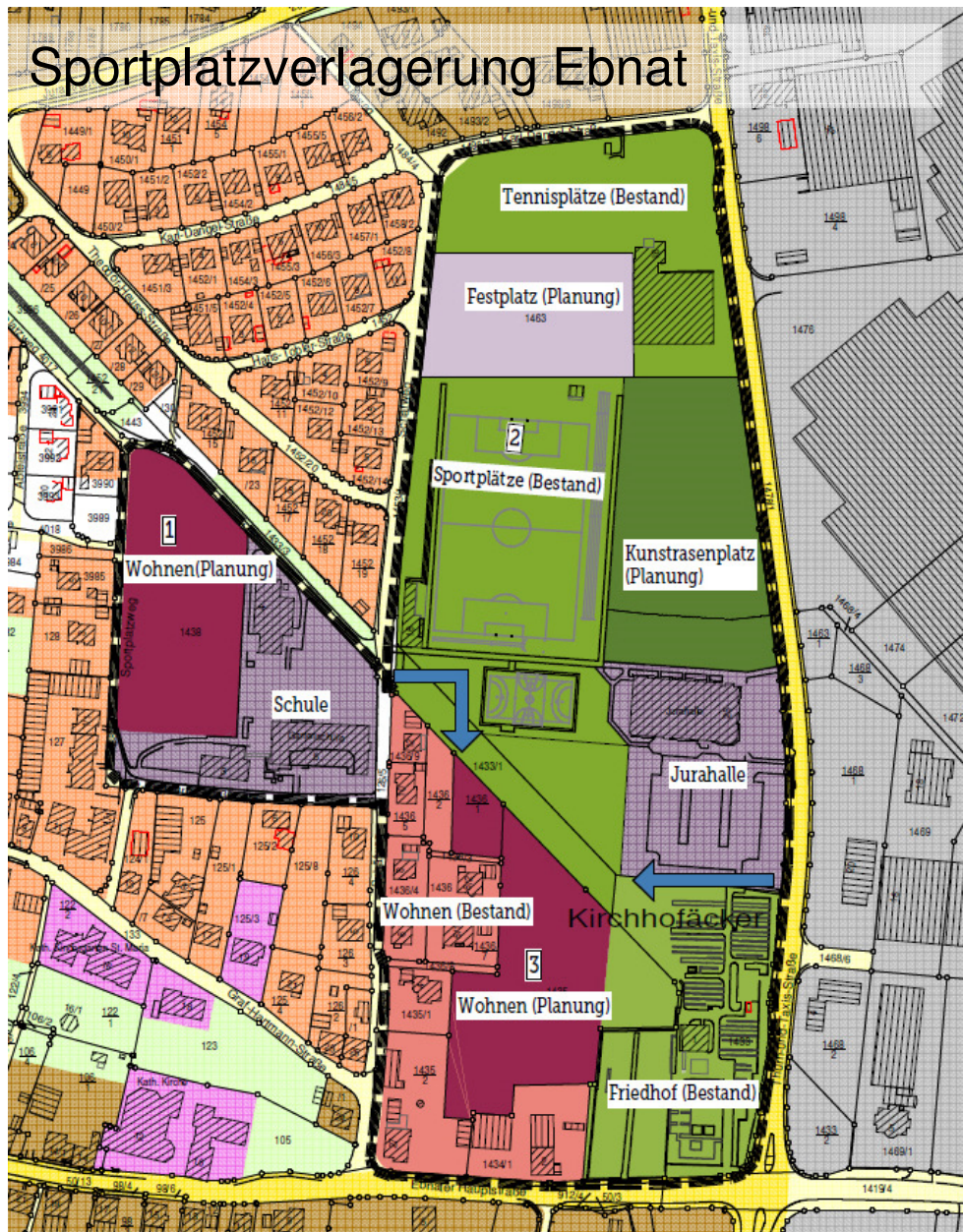
- Innenentwicklung und Stadtentwicklung
- Qualität in der Stadt
- standortangemessene Lösungen



Strategie: gesamtheitliche Betrachtung



- Parken verhindert städtebauliche Entwicklung (blau)
- Stärkung einzelner Investoren
- suche nach neuer Verkehrsregelung
- urban gardening – Projekt mit Caritas
- Gespräche mit allen Eigentümern



Politische Zielsetzung

- Veränderungen im Sport nutzen
- innerörtliches Wohnen steigern

Aktuell

- Gespräche mit Vereinen + Ortschaft
- Kostenvergleich

Vernetztes Handeln

- Sportentwicklung als Baustein
- Vereine mitnehmen
- Nutzungsvarianten diskutieren, z.B. Verlagerung Trainingsplatz als (neuer) Kunstrasenplatz auf derzeitigen Festplatz und Nutzung der ehem. Trainingsfläche für Wohnnutzung

Mehrwert für die Stadtentwicklung auf kleiner Fläche

Bahnwärterhäuschen im Quartier Aalen-Süd

Kreative Nutzungsidee mit Strahlkraft für das gesamte Quartier

geplanter Verkauf des Bahnwärterhäuschens an einen lokalen Investor – Erhaltung

identitätsstiftendes Projekt – Aalen ist mit der Entwicklung der Eisenbahn eng verbunden

Verknüpfung verschiedener Themen – Innenentwicklung / Investition / Mehrwert für Stadt

→ nicht Maße alleine zählt, wichtig sind positiv besetzte Entwicklungen

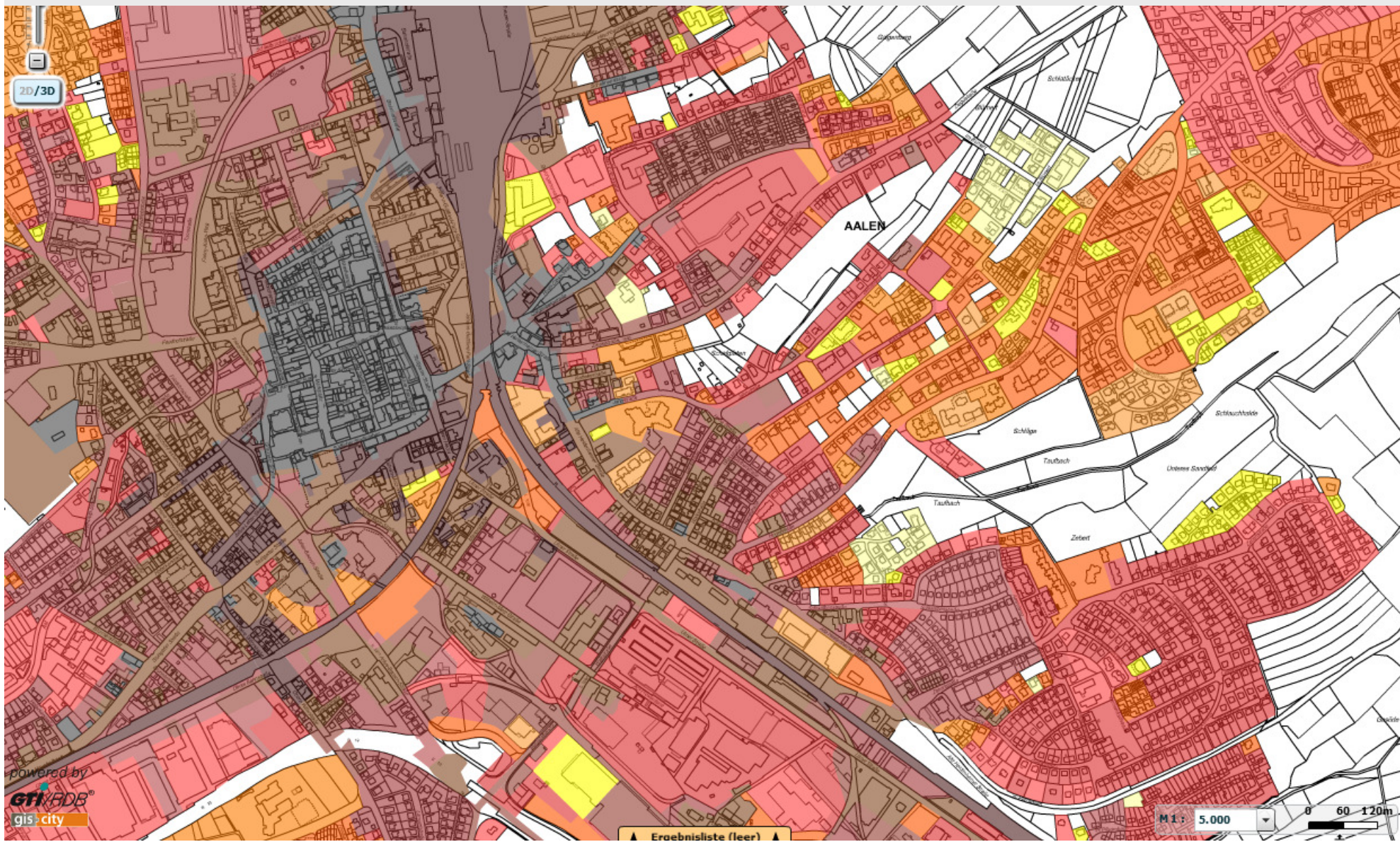


Baulandentwicklung in der Aalener Kern- und Weststadt



Aktivierung von Potenzialen in der Aalener Kernstadt

hellgelbe Flächen: Bauen in Baulücken in den letzten Jahren



Gesamtstrategie der Stadt Aalen

Baulandkataster

- Überblick über Potenziale
- (erleichterte) öffentliche Zugänglichkeit
- Transparenz
- Potenzialaktivierung

Aktives Innenentwicklungsmanagement

- Vernetzung der Akteure
- Brachflächen in der City und in der Stadt
- IE-Manager und IE-Beirat
- IE-Fond (für private Maßnahmen)
Bestandsgebiete 1945er/75er
landwirtschaftliche Gebäude
inkl. Familienförderung
- Anreize setzen
- Entwicklungen anstoßen
- Ideen verbreiten
- Eigentümer überzeugen
- Öffentlichkeitsarbeit (Vortrag, Begehung, ...)

Plakette für geförderte Maßnahmen



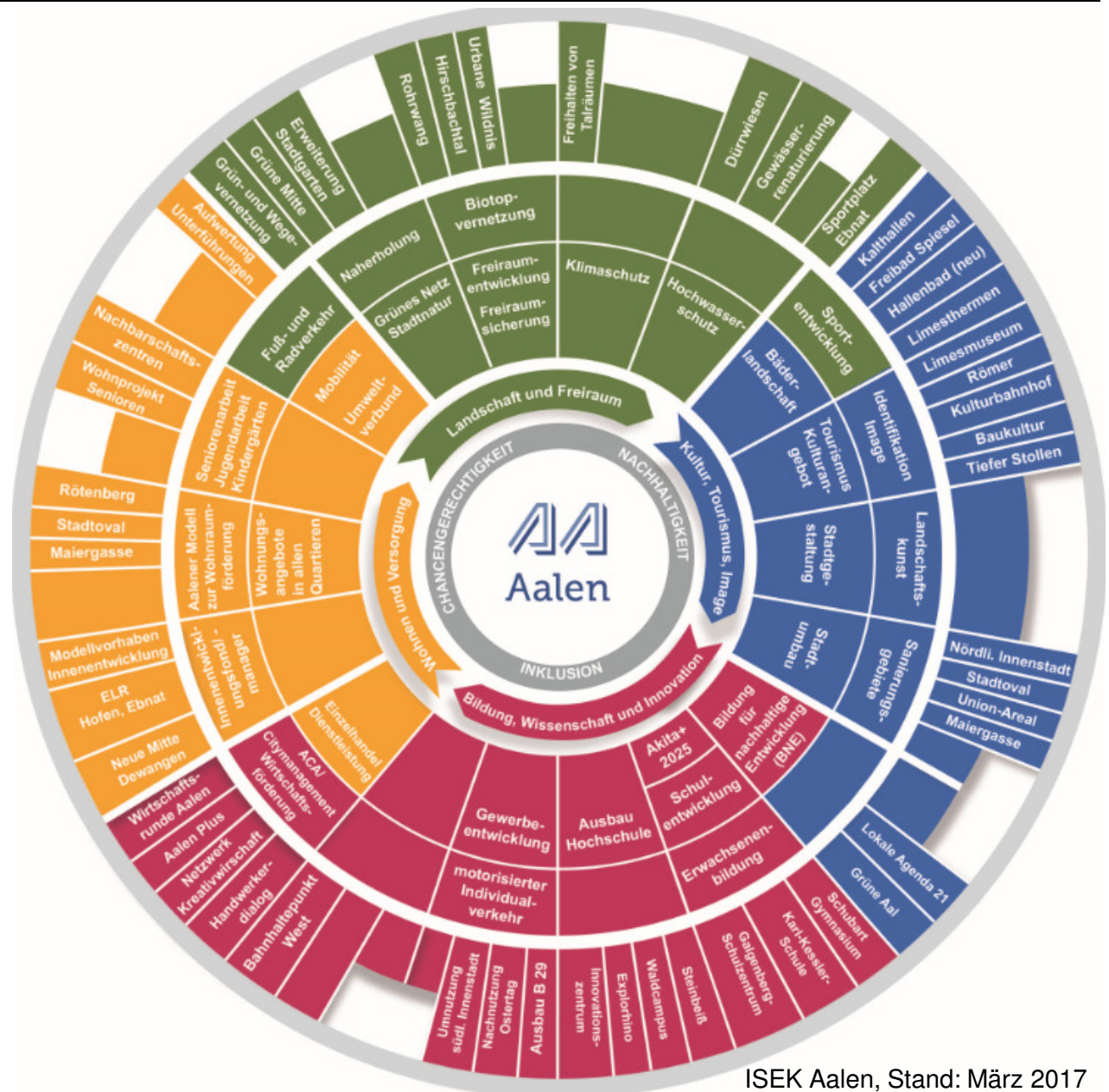
INNENENTWICKLUNG
Diese Maßnahme wird durch die
Stadt Aalen finanziell gefördert.

Integrierte Stadtentwicklung

Innenentwicklung als wichtiger Baustein der Stadtentwicklung.

Vernetztes Handeln und Verknüpfung von Maßnahmen und Projekten – mit dem Innenentwicklungsmanagement um die kommunale Entwicklung besser zu steuern

Schwerpunktsetzung in der Stadt unabdingbar



ISEK Aalen, Stand: März 2017