

FLÄCHEN GEWINNEN DURCH INNENENTWICKLUNG



Stadt Aalen 
Planungsamt

Impressum:
Stadt Aalen
Stadtplanungsamt
Marktplatz 30
73430 Aalen

STADT
ENTWICKLUNG
AALEN
Baulandpotenzial

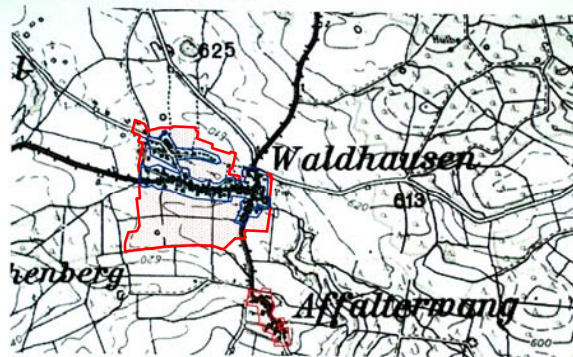


Was bedeutet „Innenentwicklung“?

Ziel der Innenentwicklung ist es, schwerpunktmäßig eher die alten, gewachsenen Ortskerne unserer Dörfer zu stärken als neue Wohnsiedlungen am Ortsrand auszuweisen.

Warum brauchen wir „Innenentwicklung“?

Aalen-Waldhausen



**Siedlungsfläche
1962**

**Siedlungsfläche
2001**

In den vergangenen 50 Jahren wurden so viele vormals naturnahe land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht wie in der gesamten Menschheits- und Siedlungsgeschichte zuvor. Allein bei uns in Baden-Württemberg wurden nach Erhebungen des Statistischen Landesamtes im Jahr 2009 für Wohnen, Gewerbe, Industrie und

Straßen im Schnitt täglich 7 Hektar Fläche neu in Anspruch genommen. Dies entspricht einer Größenordnung von rund 10 Fußballfeldern (100 m x 70 m) jeden Tag. Zum Jahreswechsel 2009/2010 betrug die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg 502 950 ha. Das sind 14,1 % der Landesfläche (3,575 Millionen ha).

Was ist bisher geschehen und wie kann es im Einzelfall weitergehen?

Für den gesamten Stadtbereich Aalen wurde bereits das Baulandpotenzial erhoben und ist als Baulandkataster im Geodatenportal der Stadt Aalen für jedermann abrufbar (www.aalen.de)

Die Stadt Aalen unterstützt Projekte der flächenschonenden Innenentwicklung und steht jederzeit für Bürger- und Beratungsgespräche zur Verfügung. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stadt Aalen
Stadtplanungsamt
Amtsleiterin Ingrid Stoll-Haderer
Tel: 07361 52-1438
Fax: 07361 52-1918
Marktplatz 30
73430 Aalen
E-Mail: stadtplanungsamt@aalen.de

Weitere Informationen gibt es unter folgenden Links:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Strategien, Konzepte, Instrumente Innenentwicklung - PUR
www.uvm.baden-wuerttemberg.de

Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials (MELAP)
www.melap-bw.de

Kommunales Flächenmanagement
www.lubw.baden-wuerttemberg.de unter: > Boden > Berichte > Veröffentlichungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz > Kommunales Flächenmanagement

www.flaechenmanagement.baden-wuerttemberg.de

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) Fördermöglichkeiten für private Projekte

Förderschwerpunkt Wohnen

Schaffung von Wohnraum innerhalb der historischen Ortslage durch Umnutzung vorhandener Gebäude und ortsbildgerechte Neubauten in Baulücken sowie Maßnahmen zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse (umfassende Modernisierung, Wohnumfeldverbesserung) einschließlich Grunderwerb und vorbereitenden Maßnahmen wie Baureifmachung von Grundstücken.	Modernisierung von bestehenden Wohngebäuden mit umfassendem Sanierungsbedarf (Baujahr in der Regel vor 1945).	30%, max. 20.000 € pro familiengerechte Wohneinheit (mind. 3 Zimmer und 70 qm).
	Umnutzung leerstehender Gebäude zu eigenständigen und familiengerechten Wohnungen zur Eigennutzung oder Vermietung.	30%, max. 40.000 € pro familiengerechte Wohneinheit (mind. 3 Zimmer und 70 qm).
	Schließung von Baulücken durch dorfgerechte und maßstäbliche Wohngebäude zur Eigennutzung.	30%, max. 20.000 € pro familiengerechte und eigengenutzte Wohneinheit.
	Die Kumulation mit anderen Förderprogrammen des Landes ist nicht möglich. Vom Kumulationsverbot sind auch bankeigene Förderprogramme der L-Bank erfasst.	

Förderschwerpunkt Arbeiten und Grundversorgung

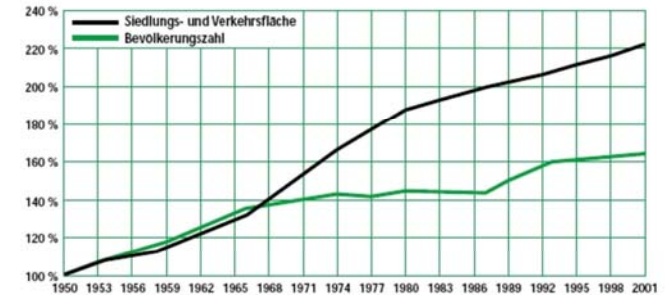
Sicherung der Grundversorgung mit Waren und privaten Dienstleistungen.	private Projekte im Förderschwerpunkt "Grundversorgung"	bis zu 20 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben
	strukturell besonders bedeutsame Projekte wie z.B. Entflechtung unverträglicher Gemengelage oder Reaktivierung von Gewerbe- und Militärbrachen	bis zu 15 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben
	im Übrigen	bis zu 10 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben
Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in kleinen und mittleren Unternehmen vor allem in Verbindung mit der Entflechtung unverträglicher Gemengelage, der Reaktivierung von Gewerbe- und Militärbrachen und der Errichtung von Gewerbehöfen, einschließlich Grunderwerb und vorbereitenden Maßnahmen wie Baureifmachung von Grundstücken.		
Die Gesamtsumme der einem Unternehmen gewährten Beihilfen gleich welcher Art und Zielsetzung darf 200.000 € bezogen auf einen Zeitraum von drei Jahren nicht übersteigen („De-minimis" - Beihilfe). Eine Förderung wird nur an Unternehmen mit weniger als 100 Beschäftigte bewilligt, wobei diese sich nicht zu 25 % oder mehr des Kapitals oder der Stimmanteile im Besitz eines oder mehrerer Unternehmen mit mehr Beschäftigten befinden dürfen. Die Kumulation mit anderen Förderprogrammen des Landes ist nicht möglich. Vom Kumulationsverbot sind auch bankeigene Förderprogramme der L-Bank erfasst.		

Antragsverfahren

Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm ist der Antrag der Gemeinde bzw. Stadt. In diesen Antrag müssen sich die privaten Projekte einordnen. Die Antragstellung erfolgt jeweils im Herbst für das folgende Jahr.

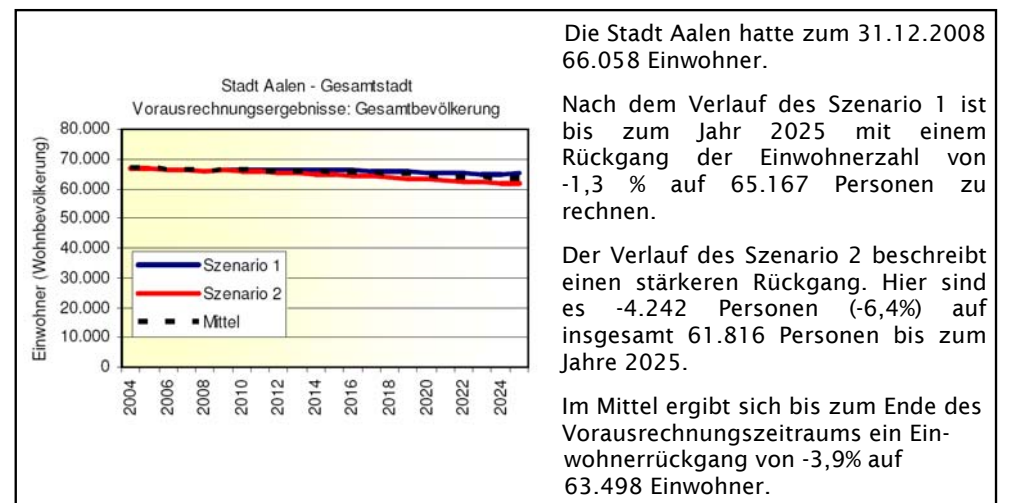
Aufgrund der demografischen Entwicklung werden wir selbst in unserem Wachstumsland Baden-Württemberg immer ältere und ab 2012 auch weniger Einwohner haben. Vor allem die in die Jahre gekommenen Häuser und Wohnungen werden zunehmend frei werden. Dazu kommt im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft, dass immer mehr ehemals landwirtschaftliche Höfe mit ihren großvolumigen Gebäuden in den Ortskernen leer stehen und moderne, intakte Wohnsiedlungen am Ortsrand immer weiter in die Landschaft ausufern. Dies führt zum Ausbluten der Ortskerne.

Für die Zukunft stellt sich deshalb die große Aufgabe, den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Bestand zu betreiben, da die Ausweisung allein von Neubaugebieten auf Dauer ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich nicht sinnvoll ist.



Entkoppelung der Flächeninanspruchnahme von der Bevölkerungsentwicklung (Umweltplan B.-W.)

Dies entspricht auch der Zielsetzung der Klausurtagung des Gemeinderates der Stadt Aalen im Juni 2010. In dieser sprach er sich für die Förderung des Bauens im Bestand aus.



Die Stadt Aalen hatte zum 31.12.2008 66.058 Einwohner.

Nach dem Verlauf des Szenario 1 ist bis zum Jahr 2025 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl von -1,3 % auf 65.167 Personen zu rechnen.

Der Verlauf des Szenario 2 beschreibt einen stärkeren Rückgang. Hier sind es -4.242 Personen (-6,4%) auf insgesamt 61.816 Personen bis zum Jahre 2025.

Im Mittel ergibt sich bis zum Ende des Voraussrechnungszeitraums ein Einwohnerrückgang von -3,9% auf 63.498 Einwohner.

Der lebendige Ortskern



Wer mitten drin wohnt, hat vieles gleich um die Ecke: Metzger, Bäcker, Kneipe oder machmal auch die Arbeitsstelle. Das ist bequem und spart Zeit. Zeit für Familie, Hobbies und Freizeitaktivitäten.

Für eine Ortschaft hängt die Zukunftsfähigkeit u.a. auch von der Attraktivität des Ortskernes als Wohn- und Lebensraum und von der entsprechenden Infrastruktur ab. Um das Leben in den Ortskernen zu erhalten und zu fördern ist eine zukünftige Bauentwicklung im Bestand unablässig. Diese nachhaltige Innenentwicklung birgt vielfältige Vorteile:

für die Kommune:

- Innerörtliche Belebung und Aufwertung
- Bewahrung gewachsener Ortsbilder
- Nutzung vorhandener Erschließung
- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur (Kostensparnis)
- Geringere Planungskosten (kaum bis keine Vorfinanzierungskosten, ggf. entfallende Ausgleichsmaßnahmen usw.).
- Erhaltung von Erholungs- und Nahrungsproduktionsflächen am Ortsrand

Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Wer Flächen und Böden für Siedlungs- und Verkehrszwecke schonend und sparsam nutzt, kann mit finanzieller Unterstützung rechnen. Sowohl die Europäische Union als auch der Bund und das Land haben entsprechende Programme aufgelegt. Mit Fördermitteln des Landes in dem Bereich der Städtebauförderung, der Wohnraumförderung und des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) soll insbesondere der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Bund

· KfW-Infrastrukturprogramm

Antragstellung: Kommunale Gebietskörperschaften und deren Eigengesellschaften bei der KfW-Förderbank, andere über die Hausbank bei der KfW-Förderbank

· KfW-Umweltprogramm

Antragstellung: Über die Hausbank bei der KfW-Förderbank

Land Baden - Württemberg

· Städtebauförderungsprogramme:

Landessanierungs- und Entwicklungsprogramm (LSP)

Antragstellung: Regierungspräsidien

Zuständig: Wirtschaftsministerium

· Förderrichtlinien Altlasten und Förderrichtlinien Wasserwirtschaft 2005

Antragstellung: Regierungspräsidien

Zuständig: Umweltministerium

· Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Antragstellung: Regierungspräsidien

Zuständig: Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum

Details siehe folgende Seite

Wie könnte „Innenentwicklung“ aussehen?

Reaktivierung und Flächenrecycling



Von Gewerbebrache zu Wohngebiet

Sanierung



für den Bürger:

- Ausgewogene Altersstruktur in der Ortsmitte durch Zuzug von Familien
- Belebung des Ortskernes
- Vorfinden eines lebendigen Wohnumfeldes
- Bekannte Standortqualitäten bei Zuzug in einen gewachsenen Ortskern
- Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ort
- Infrastruktur wie Kindergarten, Bus und Geschäfte bereits vorhanden
- Kürzere Wege zu Infrastruktur und Dienstleistungen (Geschäfte, Kultur, Schulen, Ärzte etc.)
- Verhinderung des Ausblutens im Ortskernes nützt, da das Herzstück des Ortes leistungsfähig bleibt
- Erhebliche Reduzierung von Erschließungskosten
- Kostenersparnis der Kommunen (z.B. reduzierte Planungskosten keine Vorfinanzierungskosten für Neubaugebiete) und beim laufenden Unterhalt (u.a. Straßenbeleuchtung, Winterdienst) wirkt sich auf eine Steuer- und Gebührenlast für den Bürger aus

Ein Plausch unter Nachbarn – Lebensqualität inmitten gewachsener Wohnstrukturen.



Wie könnte „Innenentwicklung“ aussehen?

Sanierung und Umnutzung



Landwirtschaftliches Nebengebäude zu Wohnnutzung



Scheune zu Wohnnutzung



Garage zu Wohnnutzung

Lückenschluss und Nachverdichtung



Nebengebäude mit Dunglege zu Mehrgenerationenwohnen



Wohnflächenerweiterung im Altbau



In Bestand einfügende Baulückenbebauung

