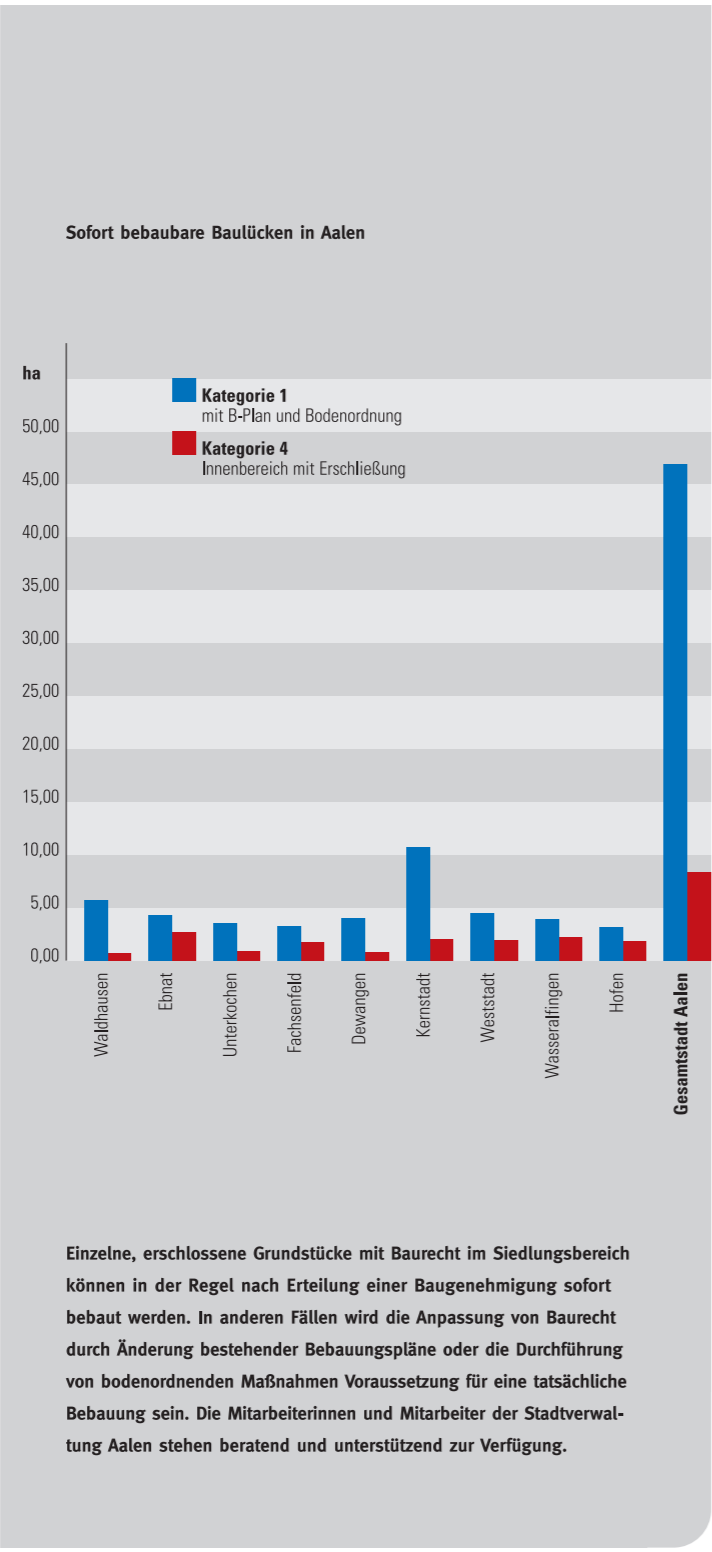


Ziele des Baulandkatasters

Das *Baulandkataster Aalen* ist ein Baustein zur Stärkung der Stadtstruktur. Die Flächen im *Baulandkataster Aalen* haben häufig den Vorteil, gut erschlossen und mit Infrastruktur ausgestattet zu sein. Zwar hängt die Verfügbarkeit innerstädtischer Flächen für konkrete Bauabsichten von vielen Faktoren ab, trotzdem lohnt sich eine Auseinandersetzung mit potenziell bebaubaren Flächen im Siedlungsbereich. Die Nutzung dieser Flächen trägt zur Lebensqualität in der Stadt Aalen bei und kommt zukünftigen Generationen zugute.

Die Baulücken im *Baulandkataster Aalen* sind ein unverzichtbares Potenzial für die Stadtentwicklung. Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachfolgenutzungen für Brachflächen haben in den letzten Jahren in vielen Städten eine immer größer werdende Bedeutung um Flächenansprüche im Siedlungsraum decken zu können. Eine Auswertung der letzten Erhebung in Aalen (2009) ergibt für das Stadtgebiet ca. 47 ha Wohnbauland in Gebieten, die aufgrund bestehenden Baurechts sofort bebaubar wären: Ein erhebliches Potenzial für Bauvorhaben liegt brach. Ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Gründe sprechen für eine Nutzung von Baulücken im Innenbereich.



Einzelne, erschlossene Grundstücke mit Baurecht im Siedlungsbereich können in der Regel nach Erteilung einer Baugenehmigung sofort bebaut werden. In anderen Fällen wird die Anpassung von Baurecht durch Änderung bestehender Bebauungspläne oder die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen Voraussetzung für eine tatsächliche Bebauung sein. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung Aalen stehen beratend und unterstützend zur Verfügung.

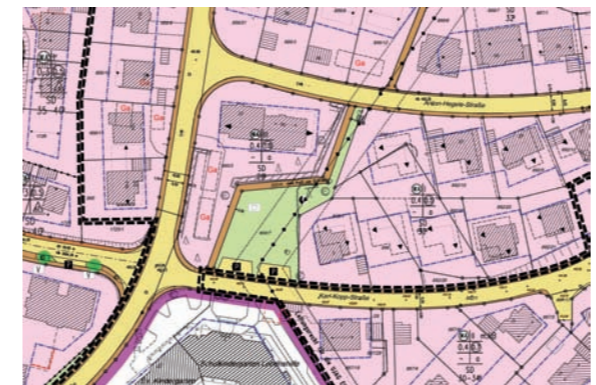
Weniger Versiegelung und Schutz unserer wertvollen Landschaft sind Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand können erhalten und die Eigenart des Ortes bewahrt werden. Weniger Brachflächen im Ortsbild bedeuten mehr stadträumliche Gestaltqualität.

Vorteile des Baulandkatasters

Auch ökonomische Gründe sind ausschlaggebend. Der finanzielle Spielraum für die Schaffung neuer Infrastruktur, die mit dem Wachstum der Siedlungen verbunden ist (zum Beispiel Ver- und Entsorgung, Straßen) wird ständig kleiner. Eine Belebung im Innenbereich vermindert Verbrauchskosten je Nutzungseinheit (zum Beispiel Straßenbeleuchtung, Müllabfuhr etc.) und sie reduziert die Belastung des Investitionshaushalts. Freiräume für andere dringende Investitionen können entstehen.

Vorhandene Einrichtungen für Bildung und Versorgung können durch Nutzungen im Bestand besser ausgelastet werden. Eine älter werdende und schrumpfende Bevölkerung ist auf funktionierende Ortszentren mit guter Erreichbarkeit angewiesen. Kurze Wege steigern die Lebensqualität.

Das private Lebensumfeld wird aufgewertet zum Beispiel durch Zuzug junger Familien ins Quartier. Eine Mischung unterschiedlicher Altersgruppen stärkt das soziale Gefüge in der Stadt. Bauinteressenten ziehen in ein bereits bebautes und durchgrüntes Gebiet, sie kennen die Nachbarschaft und sind nicht jahrelang von Baulärm betroffen. So kann eine Grundstücksverwertung für viele Beteiligte zum Vorteil werden.



Die Darstellung von Flächen im Baulandkataster Aalen ist nicht mit der Erwartungshaltung verbunden, dass alle Flächen unmittelbar einer Bebauung zugeführt werden müssen. Es werden weder private Daten, noch Namen von Eigentümern oder Eigentumsverhältnisse dargestellt. Das Baulandkataster Aalen ist kein Vermarktungsinstrument.



Informationen zum Baulandkataster

Das *Baulandkataster Aalen* ist im Geodatenportal der Stadt Aalen abrufbar unter www.aalen.de. Im *Baulandkataster Aalen* ist ein Kontaktformular hinterlegt. Über dieses kann die Stadtverwaltung zur Klärung von Fragen direkt angeschrieben werden. Selbstverständlich können Sie auch telefonisch oder persönlich Kontakt zu uns aufnehmen.

Allgemeine Fragen zum Baulandkataster
 In diesem Fall stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zur Verfügung:
 Telefon 07361 52-1438
stadtplanungsamt@aalen.de

Kontaktvermittlung zu Grundstückseigentümern
 Das Amt für Bauverwaltung und Immobilien kann einen Kontakt vermitteln, sofern beim Eigentümer aktuell Verwertungsinteresse besteht:
 Telefon 07361 52-1405
bauverwaltung.immobilien@aalen.de



Der tägliche Flächenverbrauch in Baden-Württemberg beträgt mehr als 8 Hektar.

Die Ortschaftsräte der Stadtbezirke sowie der Gemeinderat der Stadt Aalen haben Anfang 2010 beschlossen, im Baulandkataster Aalen das Baulandpotenzial der Stadt zu veröffentlichen.

Die Lebensqualität für heutige und künftige Generationen in unserer Stadt ist Maßstab für das kommunale Handeln. Die Siedlungspolitik einer Stadt muss vielfältige Angebote schaffen; alle Chancen für bauliche Entwicklungen im Stadtgebiet müssen genutzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung können in Zukunft bisher unbebaute Flächen nicht in gleichem Umfang wie bisher für das Baugeschehen verbraucht werden. Eine qualifizierte Innenentwicklung schafft zukunftsfähige Siedlungsstrukturen. Für diese bedeutende Aufgabe der kommenden Jahre brauchen wir viel Kraft. Nur miteinander können wir die Ziele erreichen.

Die Stadt Aalen bedankt sich beim Umweltministerium Baden-Württemberg für die Aufnahme der städtischen Aktivitäten in die Aktion „Flächen gewinnen“. Die finanzielle Unterstützung des Landes Baden-Württemberg ermöglicht Öffentlichkeitsarbeit für das *Baulandkataster Aalen*. Dies ist ein bedeutender Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, für die das Baudezernat Projekte unter dem Motto „planen, bauen, wohlfühlen in Aalen“ erarbeitet.

Jutta Heim-Wenzler
Erste Bürgermeisterin

Im Sommer 2010 beabsichtigt die Stadt Aalen ein Baulandkataster gemäß § 200 Abs. 3 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden, wie im Baugesetzbuch verlangt, ist ein wichtiger Entwicklungstrend. Mit dem *Baulandkataster Aalen* wird in diesem Sinne verstärkt der Blick auf Baumöglichkeiten im Innenbereich gelenkt. Es soll die Vielfalt des Angebotes in der Stadt veranschaulicht werden.

Was ist ein Baulandkataster?

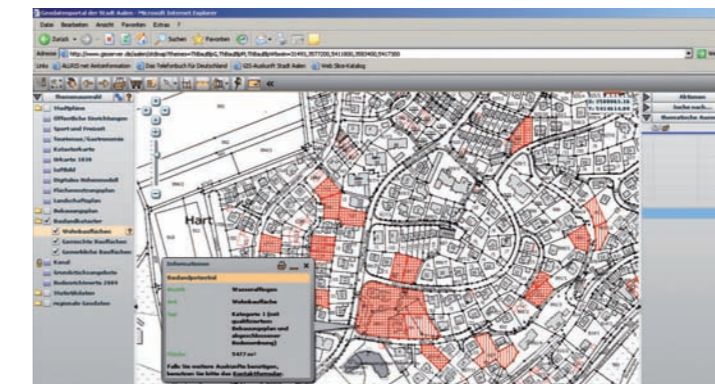
Ein Baulandkataster beinhaltet unbebaute oder geringfügig genutzte Grundstücke innerhalb der bebauten bzw. bebaubaren Siedlungsflächen einer Stadt. Die gesetzliche Grundlage – § 200 des Baugesetzbuches – regelt den Rahmen für eine Veröffentlichung dieser Flächen. Betroffene Eigentümer können der Absicht für ihre Flächen widersprechen.

Im *Baulandkataster Aalen* sind Wohnbaugrundstücke sowie Flächen, die für gewerbliche oder gemischte Nutzungen geeignet sind, enthalten. Die Bündelung öffentlich zugänglicher Daten (zum Beispiel Bebauungspläne, Kataster) ergibt somit eine Informationsplattform über Bauflächen im Stadtgebiet.

Baulandkataster als Dienstleistung

Das *Baulandkataster Aalen* ist ein Service für Interessierte, zum Beispiel Bauwillige, Architekten, Immobilien- und Baufirmen. Ein Baulandkataster verschafft einen Überblick über das Ausmaß des vorhandenen Baulandpotenzials in der Kommune.

Wohnbauflächen W	Gemischte Bauflächen M	Gewerbliche Bauflächen G	
			Mit qualifiziertem Bebauungsplan und abgeschlossener Bodenordnung
			Mit qualifiziertem Bebauungsplan, ohne Bodenordnung
			Bebauungsplan im Verfahren
			Innenbereich mit gesicherter Erschließung
			Innenbereich mit Planungserfordernis (Nachverdichtungspotenzial)
			Höhere bauliche Ausnutzung städtebaulich anzustreben
			Weitere Entwicklungsflächen laut Flächennutzungsplan



Baulandkataster als Informationsquelle

Das *Baulandkataster Aalen* soll die Suche nach einem Baugrundstück im gewünschten Stadtteil, in einer bestimmten Lage, erleichtern. Dies gilt auch für diejenigen, die sich über die Stadt informieren möchten, aber nicht in Aalen leben und arbeiten. Es ist eine wichtige Informationsquelle für die Stadtplanung. Auf nachprüfbare Kriterien gestützt, werden die Flächen im Stadtgebiet in verschiedene Kategorien (vgl. Abbildung links) eingeteilt.

Flächen, für die durch einen vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan Baurecht geschaffen wurde oder die im Zusammenhang bestehender Siedlungsstrukturen liegen und eine Erschließung aufweisen, gehören genauso dazu wie geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen.

Neben diesen gesetzlich definierten Beurteilungskriterien zum Bauplanungsrecht kann auch eine stadtentwicklungspolitische Einschätzung über ein künftiges Nutzungspotenzial zur Aufnahme in das Baulandkataster Aalen führen.

