



Dialog Innenentwicklung – Wir sprechen über Flächenpotenziale!

Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger

7. April 2025

Agenda

- › *die* STEG
- › *die* Innenentwicklung
- › *die* Demografie
- › *die* Flächenpotenziale
- › *das* weitere Vorgehen

Ihr Team für Gemeinde Allmersbach im Tal



Anja Memokoh –
Projektleiterin



Michelle Godon-Brauer –
Projektleiterin



Tilman Sperle –
Abteilungsleiter

die **STEG** Kompetenzen

Stadtplanung

Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte, Wettbewerbsbetreuungen, Bauleitplanung,



Stadterneuerung

Beratung und Begleitung – vom Antrag bis zur Abrechnung



Projektentwicklung

Grundstück – Quartier – Bauland – Neuentwicklung oder Konversion.



Immobilienbewertung

Begutachten. Bewerten. Beraten.



die **Innenentwicklung**

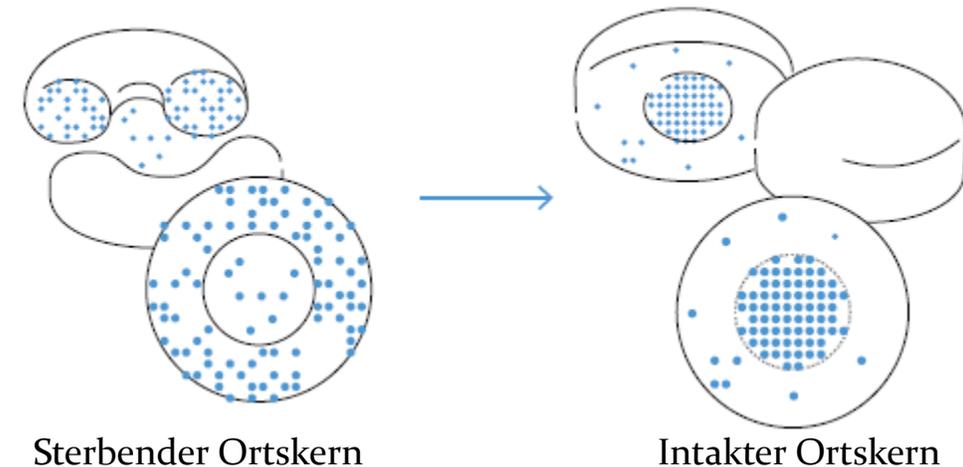
Ziele der Innenentwicklung sind ...

...die Stärkung der städtebaulichen Entwicklung in Bestandsquartieren.

... die Stärkung der Wohnfunktion der Gemeinde.

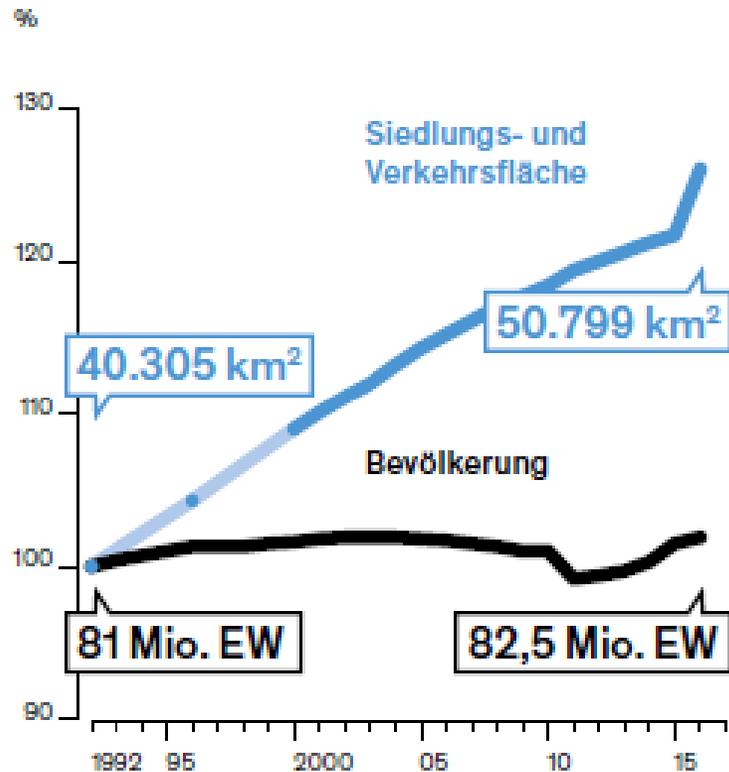
... die Reduktion des Verkehrsaufkommens durch kurze Wege.

... die Aufwertung des Ortsbildes.



Vom Donut zum Krapfen

Ziele der Innenentwicklung sind ...



Trend: Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen

... der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

... die Verhinderung flächendeckender Bodenversiegelung.

... der behutsame Umgang mit Natur und Landschaft.

Was sind Flächenpotenziale?



Baulücken

unbebaute, voll erschlossene, baurechtlich unmittelbar bebaubare Grundstücke

Was sind Flächenpotenziale?

Nachverdichtung (1.Reihe)

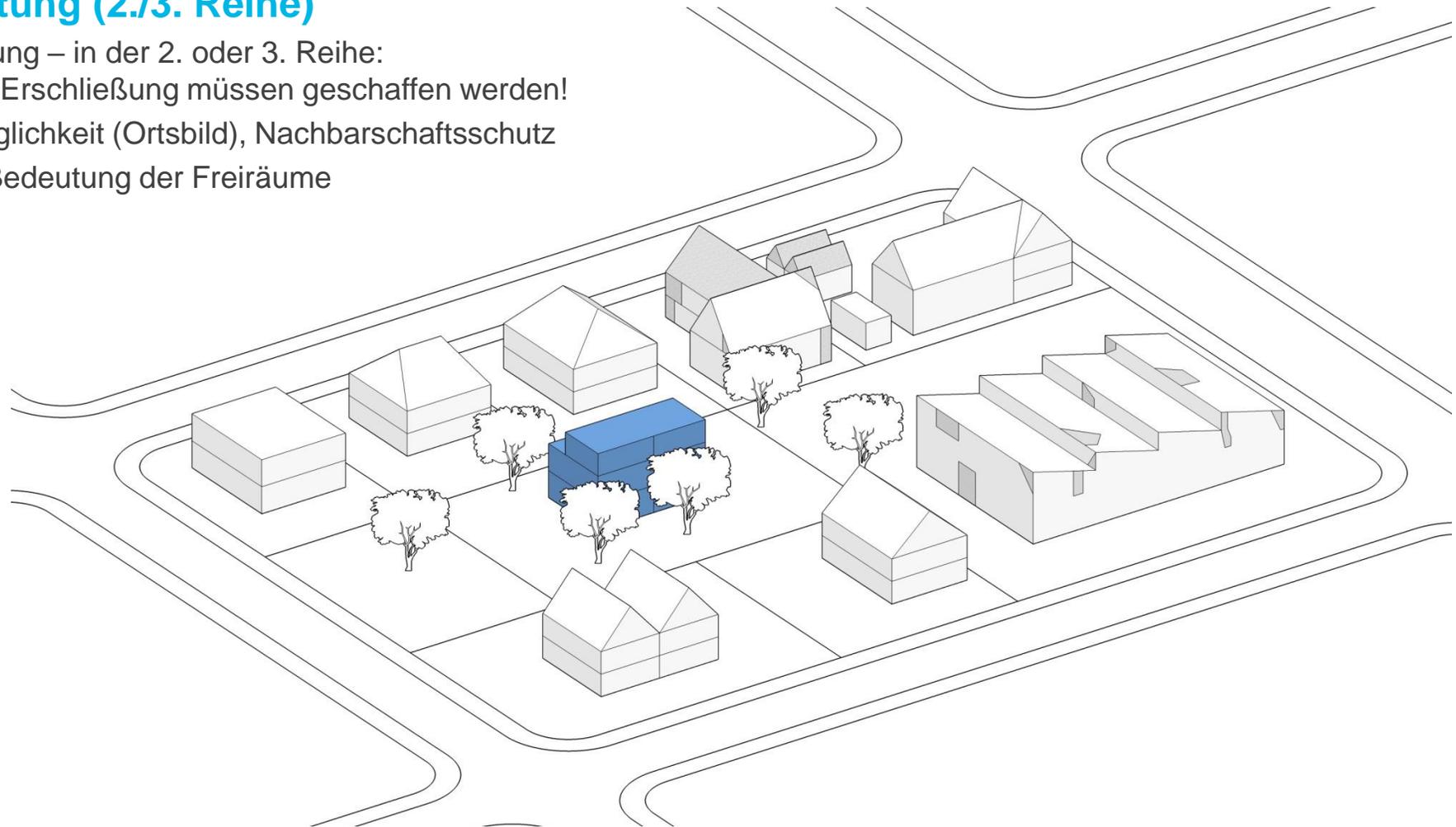
- Nachverdichtung – in der 1. Reihe:
Baurecht muss geschaffen werden!
- Gebietsverträglichkeit (Ortsbild),
Nachbarschaftsschutz



Was sind Flächenpotenziale?

Nachverdichtung (2./3. Reihe)

- Nachverdichtung – in der 2. oder 3. Reihe:
Baurecht und Erschließung müssen geschaffen werden!
- Gebietsverträglichkeit (Ortsbild), Nachbarschaftsschutz
- Qualität und Bedeutung der Freiräume



Was sind Flächenpotenziale?



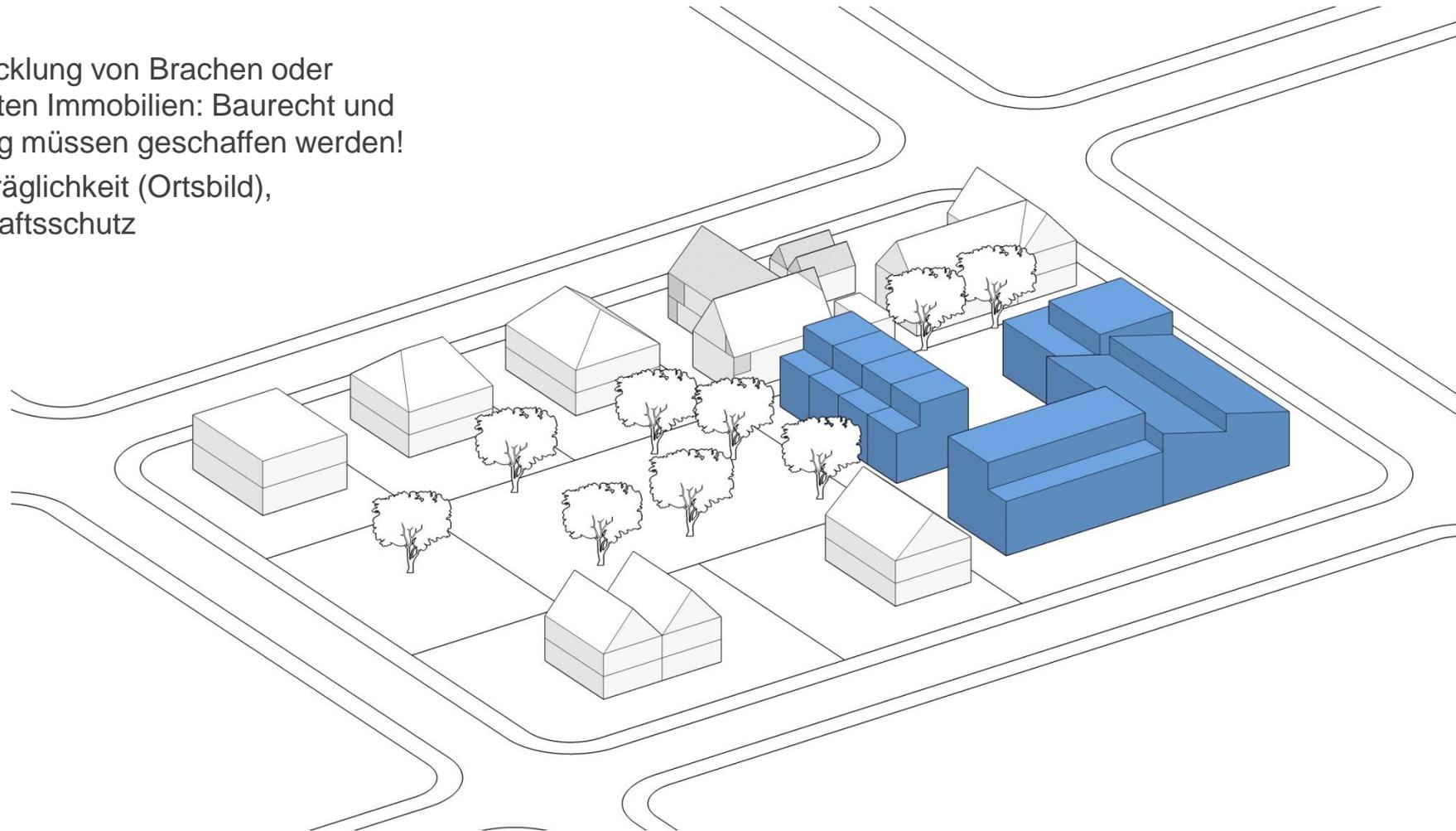
Sanierung und Modernisierung

- Sanierung, Modernisierung, Erweiterung oder Umnutzung von Gebäuden
- Baurechtlich relevant im Falle von Umnutzungen

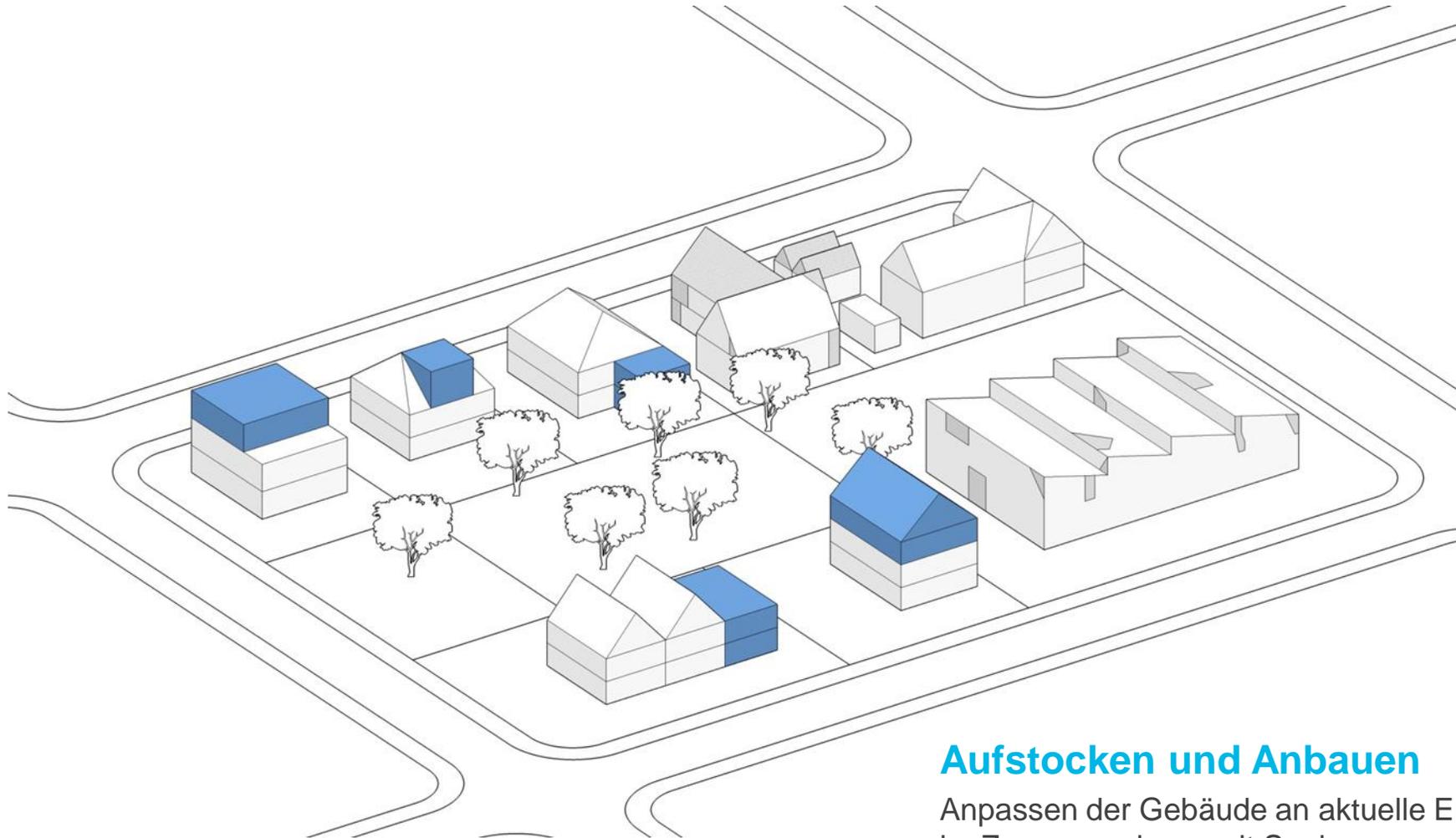
Was sind Flächenpotenziale?

Konversion

- Weiterentwicklung von Brachen oder untergenutzten Immobilien: Baurecht und Erschließung müssen geschaffen werden!
- Gebietsverträglichkeit (Ortsbild), Nachbarschaftsschutz



Was sind Flächenpotenziale?



Aufstocken und Anbauen

Anpassen der Gebäude an aktuelle Erfordernisse und Wohnkonzepte
im Zusammenhang mit Sanierung und Modernisierung
Baurechtlich relevant – Bebauungsplan statt Einzelfallentscheidungen!

Was sind Flächenpotenziale?

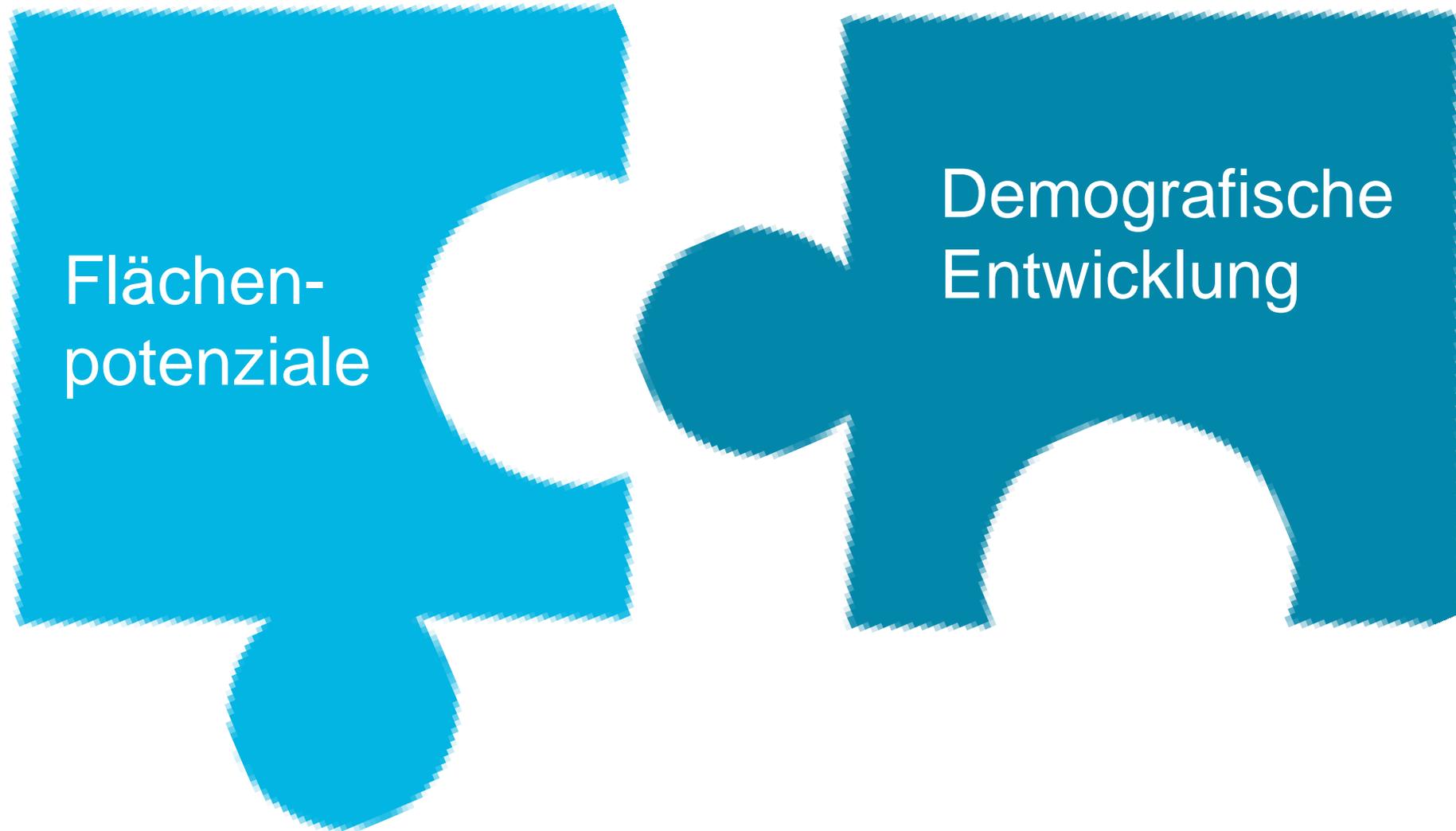


Erhalt von Freiräumen

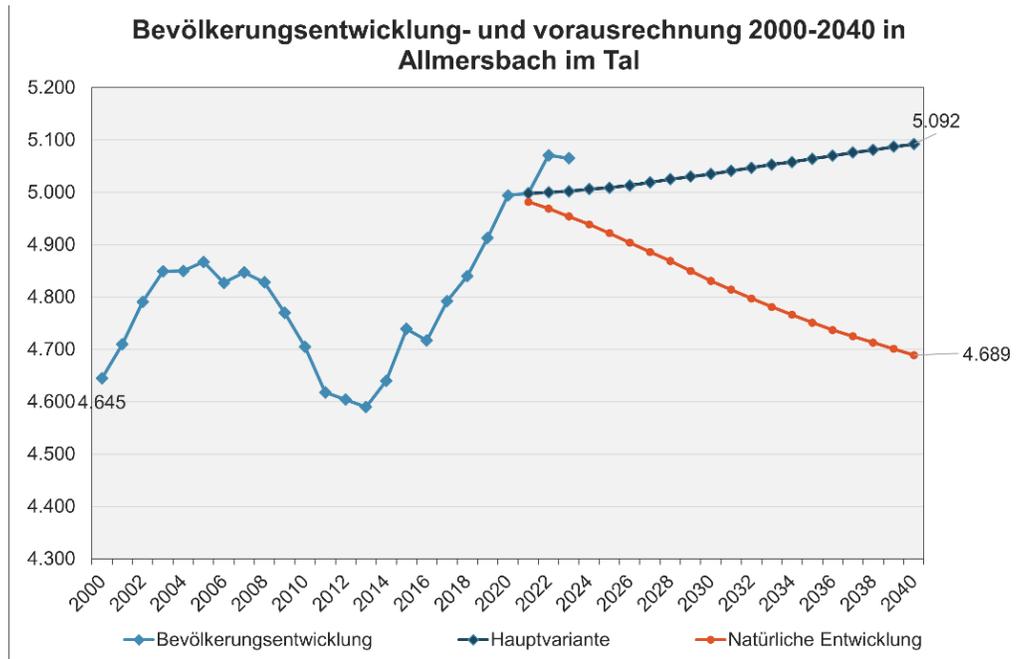
- Erhalt wichtiger Grünräume und Freiraumqualitäten (Ortsbild, Naherholung, Klimaschutz): Baurechtliche Sicherung notwendig!
- Öffentliche Zugänglichkeit, Nachbarschaftsschutz

die **Demografie und
Wohnflächenbedarfe**

Datengrundlagen



Demografie und Wohnflächenbedarfe



Szenario 1: Hauptvariante		
EW-Zahl 2024:		4.990
Jahre bis Zieljahr:		15
Einwohnerzahl im Zieljahr 2040:		5.092
fiktiver Einwohnerzuwachs	+	realer Einwohnerzuwachs
225		102
		Gesamt
		327
Relativer Flächenbedarf:		5,94 ha

Szenario 2: Natürliche Entwicklung		
EW-Zahl 2024:		4.990
Jahre bis Zieljahr:		15
Einwohnerzahl im Zieljahr 2040:		4.682
fiktiver Einwohnerzuwachs	+	realer Einwohnerzuwachs
225		-301
		Gesamt
		-76
Relativer Flächenbedarf:		-1,39 ha

Szenario 3: Einwohnerzahl 2040 = 2024		
EW-Zahl 2024:		4.990
Jahre bis Zieljahr:		15
Einwohnerzahl im Zieljahr 2040:		4.990
fiktiver Einwohnerzuwachs	+	realer Einwohnerzuwachs
225		0
		Gesamt
		225
Relativer Flächenbedarf:		4,08 ha

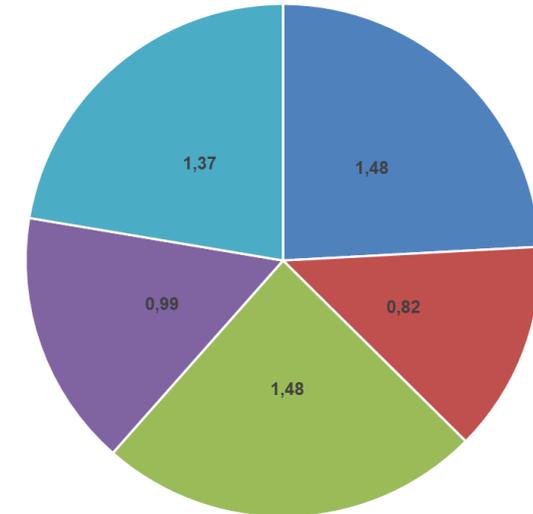
die Flächenpotenziale

Flächen- potenziale

Bilanzierung

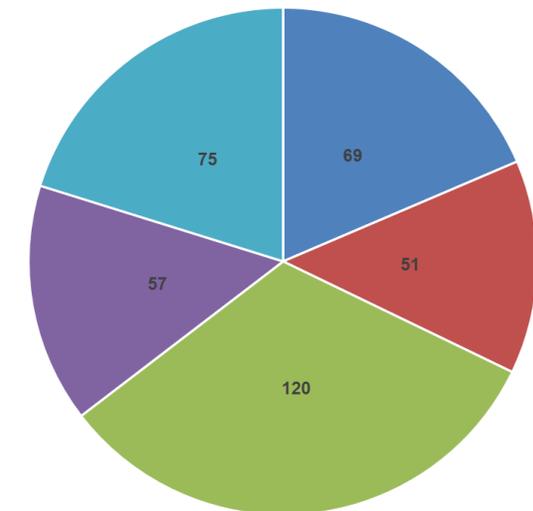
Flächentyp	Anzahl	Flächenpotenzial (ha)		Einwohnerpotenzial (EW)	
		absolut* 100%	realisierbar* 20%	absolut* 100%	realisierbar* 20%
Baulücke < 800 qm	30	1,48	0,30	69	14
Baulücke > 800 qm	10	0,82	0,16	51	10
Leerstände	25	1,48	0,30	120	24
Nachverdichtungs- potenzial	4	0,99	0,20	57	11
Summe Innenentwicklung- potenzial	69	4,76	0,95	297	59
FNP-Potenzial	1	1,37	1,10	75	60
Summe Innen und Außen (FNP)	70	6,13	2,05	372	119

Flächenpotenzial Wohnen gesamt (100% Realisierung)



■ Baulücken < 800qm ■ Baulücken > 800qm ■ Leerstand ■ Nachverdichtung ■ Entwicklungsflächen nach FNP

Einwohnerpotenzial Wohnen gesamt (100% Realisierung)

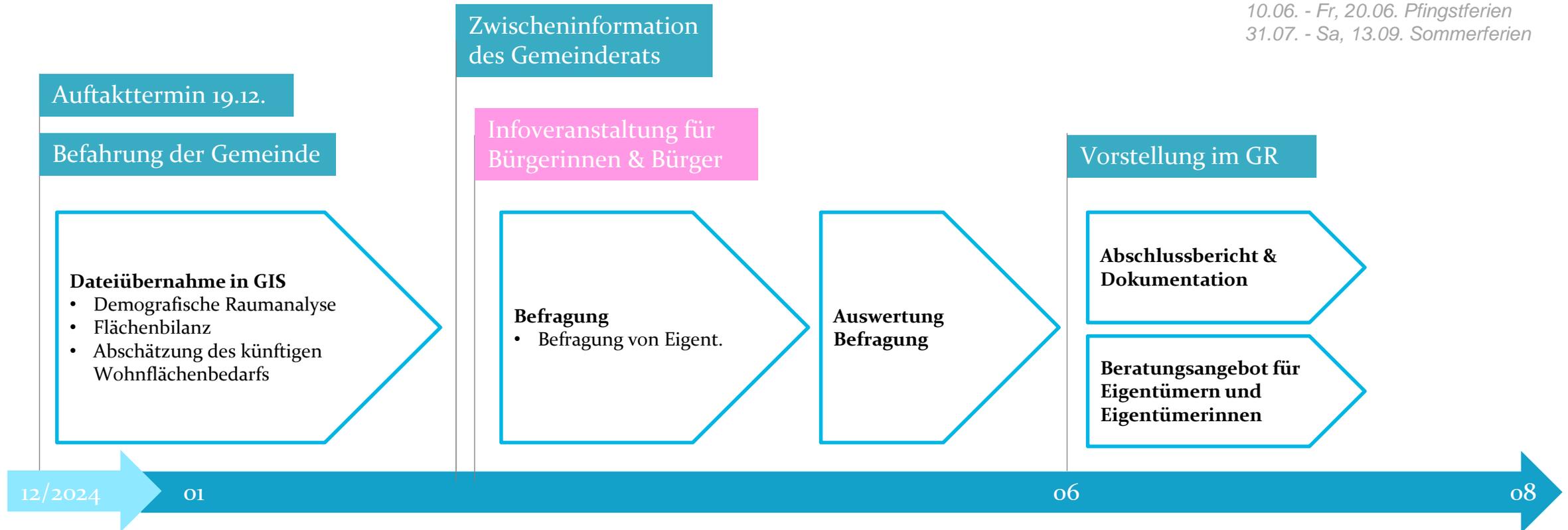


■ Baulücken < 800qm ■ Baulücken > 800qm ■ Leerstand ■ Nachverdichtung ■ Entwicklungsflächen nach FNP

das weitere Vorgehen

Zeitplan Dialog Innenentwicklung

14.04. - Sa, 26.04 Osterferien
 10.05. Tag der Städtebauförderung
 10.06. - Fr, 20.06. Pfingstferien
 31.07. - Sa, 13.09. Sommerferien



Befragung und Beratungsangebot

Schriftliche Ansprache aller Eigentümer und Eigentümerinnen von Flächenpotenzialen

- Gesondert nach Potenzial Typ
- Schriftliche Teilnahme
- Zusendung nach Infoveranstaltung
- Geplanter Zeitraum: bis 11. Mai

Angebot von Informationsgesprächen mit Gemeinde und Vertretern der STEG

- Entwicklungsperspektiven und
bauliche Möglichkeiten
- Infos zu Fördermitteln oder
Genehmigungsprozessen

Vielen Dank

steg.de