

## Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/251/2018

### Vorbereitende Untersuchungen "Erlangen West III": Beantwortung der Anfragen aus der Bürgerversammlung Büchenbach vom 24.07.2018

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	25.09.2018	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	25.09.2018	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen  
13, EB 77

#### I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

#### II. Sachbericht

In der Bürgerversammlung Büchenbach vom 24.07.2018 haben Bürgerinnen und Bürger Anfragen gestellt, die in der Versammlung aufgrund der zur Verfügung gestandenen Zeit nicht behandelt werden konnten.

Die Verwaltung nimmt im Folgenden zu diesen Anfragen Stellung.

Teilweise überschneiden sich die Fragestellungen. Die Beantwortung erfolgt in Reihenfolge der Anfragen. Hierdurch ergeben sich in Teilen Doppelungen im Sachbericht.

Nachdem der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen hat, werden die Bürgerinnen und Bürger schriftlich über die Antworten informiert.

#### Anfrage 1:

Es wird gefragt, welche Anzahl und Art von Wohnungen geplant ist.

#### Stellungnahme zu Anfrage 1:

Der Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen „Erlangen West III“ bietet das Potential für einen neuen Stadtteil mit bis zu 5.000 Wohnungen.

Die Planungen für den neuen Stadtteil stehen ganz am Anfang. Im Rahmen der kommenden Untersuchungen werden die Baudichte, die Baustruktur und die zukünftig geforderten Wohnungstypen für einen neuen Stadtteil geprüft und festgelegt.

Vorab wird eine Prognose der Entwicklung der Haushalte in Erlangen erstellt. Aus der Prognose kann für die Zukunft eine angemessene Mischung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern und die Art der zukünftig erforderlichen Wohnungen abgeleitet werden.

Die Prognose wird Grundlage eines kommenden städtebaulichen Wettbewerbs für den neuen Stadtteil.

**Der Stadtrat trifft nach Abschluss der Untersuchungen eine Entscheidung über Größe, Dichte und einzelne Abschnitte der Entwicklung eines neuen Stadtteils, und zwar auf**

## **Grundlage aller zu berücksichtigen Rahmendaten, zum Beispiel Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbedarf und benötigte Mischung von Wohnungstypen.**

### **Anfrage 2:**

1. Es wird nach den Kosten der vorbereitenden Untersuchungen gefragt.
2. Es wird nach dem Planungshorizont und dem Verfahrensstand gefragt.

### **Stellungnahme zu Anfrage 2:**

zu 1.:

Aus Sicht der Verwaltung sind für die Vorbereitenden Untersuchungen und den städtebaulichen Wettbewerb mehrere hunderttausend Euro Gesamtkosten zu veranschlagen. Die Kosten verteilen sich über mehrere Jahre. Auf Grundlage des Ausgangs des Bürgerentscheids am 14.10.2018 trifft der Stadtrat in den jährlichen Haushaltsberatungen eine Entscheidung über die Bereitstellung und die Höhe von Haushaltsmitteln.

zu 2.:

Die Untersuchungen stehen ganz am Anfang **und dauern mehrere Jahre.**

Die Vorbereitung und Planung des neuen Stadtteils dauert mehrere Jahre.

Der Realisierungszeitraum ist abhängig von einer künftigen Entscheidung des Stadtrats über die Größe und einzelnen Entwicklungsabschnitte des Stadtteils nach Abschluss der Untersuchungen. Sollte der Stadtrat die Realisierung eines Stadtteils beschließen, wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert und es werden Bebauungspläne aufgestellt.

### **Anfrage 3:**

1. Es wird nach den Kosten der vorbereitenden Untersuchungen gefragt.
2. Es wird nach der Grundlage der Bedarfsermittlung von Wohnungen gefragt und nach den berücksichtigten Haushaltstypen und Studierendenzahlen.

### **Stellungnahme zu Anfrage 3:**

zu 1.:

Aus Sicht der Verwaltung sind für die Vorbereitenden Untersuchungen und den städtebaulichen Wettbewerb mehrere hunderttausend Euro Gesamtkosten zu veranschlagen. Die Kosten verteilen sich über mehrere Jahre. Auf Grundlage des Ausgangs des Bürgerentscheids am 14.10.2018 trifft der Stadtrat in den jährlichen Haushaltsberatungen eine Entscheidung über die Bereitstellung und die Höhe von Haushaltsmitteln.

zu 2.:

Im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses der Untersuchungen für einen neuen Stadtteil im Bereich „Erlangen West III“ wurde der Neubaubedarf von Wohnungen ermittelt (Anlage 1 der Beschlussvorlage 611/220/2018). Im Ergebnis zeichnet sich aus aktueller Sicht ein Entwicklungsbedarf von zusätzlich etwa 4.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2040 ab, der nicht durch die Mobilisierung weiterer Innen- und Außenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann. Die Entwicklung eines neuen Stadtteils ist deshalb erforderlich, um langfristig die Wohnungsversorgung in Erlangen sicherzustellen.

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs und die Abschätzung des Wohnungsneubaus werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft. Hierbei werden sich abzeichnende neue Bedarfe und allgemeine Tendenzen berücksichtigt und kommende neue Wohnbauvorhaben erfasst. Dazu zählt auch eine Betrachtung der Situation von Studierenden auf dem Erlanger Wohnungsmarkt.

Im Rahmen der kommenden Untersuchungen werden die Baudichte, die Baustruktur und die zukünftig geforderten Wohnungstypen für einen neuen Stadtteil geprüft und festgelegt.

Vorab wird eine Prognose der Entwicklung der Haushalte in Erlangen erstellt. Aus der Prognose kann für die Zukunft eine angemessene Mischung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern und die Art der zukünftig erforderlichen Wohnungen abgeleitet werden.

Die Prognose wird Grundlage eines kommenden städtebaulichen Wettbewerbs für den neuen Stadtteil.

**Der Stadtrat trifft nach Abschluss der Untersuchungen eine Entscheidung über Größe, Dichte und einzelne Abschnitte der Entwicklung eines neuen Stadtteils, und zwar auf Grundlage aller zu berücksichtigen Rahmendaten, zum Beispiel Bevölkerungsentwicklung,**

## Wohnungsbedarf und benötigte Mischung von Wohnungstypen.

### Anfrage 4:

1. Es wird nach den Kosten der vorbereitenden Untersuchungen auch im Hinblick auf die Größe der zu erwartenden künftigen Siedlungsfläche gefragt.

### Stellungnahme zu Anfrage 4:

Aus Sicht der Verwaltung sind für die Vorbereitenden Untersuchungen und den städtebaulichen Wettbewerb mehrere hunderttausend Euro Gesamtkosten zu veranschlagen. Die Kosten verteilen sich über mehrere Jahre. Auf Grundlage des Ausgangs des Bürgerentscheids am 14.10.2018 trifft der Stadtrat in den jährlichen Haushaltsberatungen eine Entscheidung über die Bereitstellung und die Höhe von Haushaltsmitteln.

Im Rahmen der Untersuchung wird auch die Lage und Größe der künftigen Siedlungsfläche für den neuen Stadtteil definiert.

### Anfrage 5:

1. Es wird gefordert, die Belange und Existenzen der im Gebiet vorhandenen Nutzer zu berücksichtigen.
2. Es werden niedrigere Mietpreise gefordert.

### Stellungnahme zu Anfrage 5:

zu 1.:

Im Falle einer Realisierung eines neuen Stadtteils zwischen Bimbach und Rittersbach wäre eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich. Deshalb wird die Bedeutung des Bereichs für die Landwirtschaft und die Auswirkungen einer Siedlungsentwicklung auf die betroffenen Landwirte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen betrachtet. Ebenso sollen im Vorfeld Ideen zur Kompensation entwickelt werden und die Bereitstellung von landwirtschaftlichen Ersatzflächen geprüft werden.

Die betroffenen Landwirte und Nutzer werden im Rahmen der kommenden Untersuchungen beteiligt und befragt. Die Mitwirkungsbereitschaft wird geprüft und die Belange und Interessen von Eigentümern und Pächtern ermittelt. Die Stadt strebt im gesamten Verfahren – Vorbereitung und mögliche Realisierung eines neuen Stadtteils – einen angemessenen Interessensausgleich an.

zu 2.:

Erlangen gehört zu den stark wachsenden Städten in Deutschland. Die Nachfrage nach Wohnraum übertrifft das vorhandene Angebot bei Weitem. Vor diesem Hintergrund gehören die Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen mit zu den höchsten in Bayern. Ziel der Stadt Erlangen ist es, dass neue Wohnungen im Stadtgebiet entstehen, um das Angebot an Wohnungen zu erhöhen. Dadurch sollen auf dem Gesamtmarkt die Preise gedämpft werden.

Die Stadt unterstützt daher private Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet und entwickelt selbst Wohnbauland im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“.

**Mit der GEWOBAU verfügt die Stadt Erlangen über ein kommunales Wohnungsbaunehmen, dessen Aufgabe die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum ist. Seit 2014 investiert die GEWOBAU massiv in den Wohnungsbau (Fair Wohnen 2022). Zuletzt konnten 164 derartige Wohnungen in der Brüxer Straße bezogen werden.**

**Darüber hinaus kann die Stadt keinen direkten Einfluss auf die Miethöhen in Erlangen nehmen. Sie hat aber indirekte Instrumente in der Hand, zum Beispiel die Quote für geförderten Mietwohnungsbau, die der Stadtrat 2014 beschlossen und 2017 ausgeweitet hat. Sie schreibt vor, dass bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ein Anteil von 30 % der neu ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst. Mit aktuellen oder in der Planung befindlichen Baumaßnahmen im Stadtgebiet werden in den kommenden Jahren über die Quote rund 480 neue geförderte Wohnungen entstehen.**

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Bedarfs steht auch die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für einen neuen Stadtteil zwischen Bimbach und Rittersbach (Erlangen West III). **Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument, mit dem Kommunen Stadtteile**

**selbst entwickeln können. Sie haben dabei größtmöglichen Einfluss auf die Planung und Gestaltung eines Stadtviertels, auf die Preise und auf die Qualität, die zum Beispiel von architektonischer Gestaltung, verkehrlicher und sozialer Infrastruktur, Grün- und Freiflächen etc. abhängig ist.** Die Bürgerinnen und Bürger werden am 14.10.2018 über die Weiterführung der Untersuchungen entscheiden.

#### **Anfrage 6:**

Es wird gefordert, die Belange und Existenzen der im Gebiet vorhandenen Nutzer zu berücksichtigen. Dies umfasst auch die Nutzer von Einrichtungen für Voltigier-Pferde.

#### **Stellungnahme zu Anfrage 6:**

Im Falle einer Realisierung eines neuen Stadtteils zwischen Bimbach und Rittersbach wäre eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich. Deshalb wird die Bedeutung des Bereichs für die Landwirtschaft und die Auswirkungen einer Siedlungsentwicklung auf die betroffenen Landwirte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen betrachtet. Ebenso sollen im Vorfeld Ideen zur Kompensation entwickelt werden und die Bereitstellung von landwirtschaftlichen Ersatzflächen geprüft werden.

Die betroffenen Landwirte und Nutzer werden im Rahmen der kommenden Untersuchungen beteiligt und befragt. Die Mitwirkungsbereitschaft wird geprüft und die Belange und Interessen von Eigentümern und Pächtern ermittelt. Die Stadt strebt im gesamten Verfahren – Vorbereitung und mögliche Realisierung eines neuen Stadtteils einen angemessenen Interessensausgleich an.

#### **Anfrage 7:**

Es wird gefordert, dass ein neuer Stadtteil architektonische Qualität hat. Auch sollte über die Entwicklung von Hochhäusern nachgedacht werden.

Ein neuer Stadtteil sollte in seinem Erscheinungsbild Erlangen als Großstadt gerecht werden.

#### **Stellungnahme zu Anfrage 7:**

**Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument, mit dem Kommunen Stadtteile selbst entwickeln können. Sie haben dabei größtmöglichen Einfluss auf die Planung und Gestaltung eines Stadtviertels, auf die Preise und auf die Qualität, die zum Beispiel von architektonischer Gestaltung, verkehrlicher und sozialer Infrastruktur, Grün- und Freiflächen etc. abhängig ist.**

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität des neuen Stadtteils soll über einen städtebaulichen Wettbewerb gesichert werden. Dies hat den Vorteil, dass verschiedene Entwürfe für den neuen Stadtteil erstellt werden, die miteinander verglichen werden können. Der beste Entwurf soll ausgewählt werden. Die Entscheidung über die Umsetzung fällt dabei der Stadtrat.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wird die Art der Wohnungen festgelegt. So wird eine Prognose der Entwicklung der Haushalte in Erlangen erstellt. Aus der Prognose kann für die Zukunft eine angemessene Mischung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern und die Art der zukünftig erforderlichen Wohnungen abgeleitet werden.

#### **Anfrage 8:**

1. Es wird gefordert, dass über die Entwicklung von Hochhäusern nachgedacht wird. Hochhäuser bräuchten weniger Fläche und böten die Möglichkeit, preiswerte Wohnungen zu errichten.

Zudem würde die Versiegelung gering gehalten werden.

2. Es wird gefragt, ob im Bereich Erlangen-West II bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde.

#### **Stellungnahme zu Anfrage 8:**

zu 1.:

**Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument, mit dem Kommunen Stadtteile selbst entwickeln können. Sie haben dabei größtmöglichen Einfluss auf die Planung und Gestaltung eines Stadtviertels, auf die Preise und auf die Qualität des Stadtviertels, die zum Beispiel von architektonischer Gestaltung, verkehrlicher und sozialer Infrastruktur, Grün- und Freiflächen etc. abhängig ist.**

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität des neuen Stadtteils soll über einen städtebaulichen Wettbewerb gesichert werden. Dies hat den Vorteil, dass verschiedene Entwürfe für den neuen Stadtteil erstellt werden, die miteinander verglichen werden können. Der beste Entwurf soll ausgewählt werden. Die Entscheidung über die Umsetzung fällt dabei der Stadtrat. Im Vorfeld des Wettbewerbs wird die Art der Wohnungen festgelegt. So wird eine Prognose der Entwicklung der Haushalte in Erlangen erstellt. Aus der Prognose kann für die Zukunft eine angemessene Mischung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern und die Art der zukünftig erforderlichen Wohnungen abgeleitet werden.

zu 2.:

Mit der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die Stadt Erlangen entwickelt hier selbst Wohnquartiere und hat so größtmöglichen Einfluss auf deren Gestaltung. Die Verkaufspreise von Wohnbaugrundstücken in der Entwicklungsmaßnahme sind im Vergleich zu anderen Angeboten im Stadtgebiet moderat. In den Kaufverträgen werden zudem Regelungen zu Preisbindungen, zu Errichtung von gefördertem Wohnungsbau, zu Selbstbezug zusammen mit einer Bauverpflichtung getroffen. Damit wird Spekulationen mit Wohnimmobilien und Baugrundstücken vorgebeugt.

**Im Baugebiet 411 werden so ca. 105 geförderte Mietwohnungen entstehen. Im Baugebiet 412 entstehen ca. 120 neue geförderte Mietwohnungen.**

#### **Anfrage 9:**

Für den neuen Stadtteil werden ökologisch nachhaltige Konzepte gefordert, zum Beispiel ein höherer Anteil von vierstöckigen Mehrfamilienhäusern. Zudem sollte der neue Stadtteil ein hohes soziales Miteinander aufweisen. Es sollte keine Schlafstadt geplant werden.

#### **Stellungnahme zu Anfrage 9:**

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität des neuen Stadtteils soll über einen städtebaulichen Wettbewerb gesichert werden. Dies hat den Vorteil, dass verschiedene Entwürfe für den neuen Stadtteil erstellt werden, die miteinander verglichen werden können. Der beste Entwurf soll ausgewählt werden. Die Entscheidung über die Umsetzung fällt dabei der Stadtrat. Im Vorfeld des Wettbewerbs wird die Art der Wohnungen festgelegt. So wird eine Prognose der Entwicklung der Haushalte in Erlangen erstellt. Aus der Prognose kann für die Zukunft eine angemessene Mischung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern und die Art der zukünftig erforderlichen Wohnungen abgeleitet werden.

Im Wettbewerb und im Falle der Realisierung eines Stadtteils werden gemeinschaftsfördernde Einrichtungen und Anlaufstellen mitgeplant und von Anfang an betrachtet.

#### **Anfrage 10:**

Es wird gefordert, Problemlagen und ausstehende soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen in bestehenden Wohngebieten nicht aus dem Blick zu verlieren. Als Beispiel wird der ausstehende Bau des Stadtteilzentrums in Büchenbach angeführt.

Strategien für Nachverdichtung in bestehenden Gebieten sollten entwickelt werden. Gesamtstädtische Konzepte werden erwartet, die bei ihrer Betrachtung auch nicht an der Stadtgrenze enden; dies gelte im Besonderen für Verkehrsbeziehungen und Pendlerströme zwischen Erlangen und dem Umland. Geplante Neubaugebiete werden dabei berücksichtigt.

#### **Stellungnahme zu Anfrage 10:**

Die Entwicklung eines neuen Stadtteils und die weitere Qualifizierung bestehender Stadtteile gehen in Erlangen Hand in Hand.

Ein aktuelles Beispiel für die Qualifizierung bestehender Stadtteile ist das im Rahmen der Städtebauförderung kürzlich angelaufene soziale Stadt-Projekt „Erlangen-Süd-Ost“, das weite Teile der Stadtviertel Rathenau, Röthelheim und Sebalduß umfasst. Aktuell finden auch Überlegungen statt, für Teilbereiche im Norden Büchenbachs die Aufnahme in das soziale Stadt Programm zu beantragen.

Mit der Planung des Stadtteilzentrums in Büchenbach West wird nach dem aktuellen Zeitplan im Jahr 2019 begonnen. Der Baubeginn des Stadtteilzentrums soll 2021 erfolgen.

Aktuell wird mit dem Verkehrsentwicklungsplan ein Verkehrskonzept für die Gesamtstadt erstellt.

Hier werden die Verkehrsbeziehungen innerhalb der Stadt und zwischen Stadt und Umland für alle Verkehrsarten untersucht (öffentlicher Personennahverkehr, Radverkehr, motorisierter Individualverkehr und Fußgängerverkehr) und konkrete Ziele zur Verbesserung des Verkehrsflusses formuliert ([www.erlangen.de/vep](http://www.erlangen.de/vep)).

Jede Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit für die städtebauliche Entwicklung auf ihrem Gebiet verantwortlich. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Erlangen auf Planungen anderer Gemeinden sind dadurch begrenzt. Eine überörtliche Abstimmung findet im Rahmen des Planungsverbandes auf Ebene der Regionalplanung statt.

#### **Anfrage 11:**

1. Die Sauberkeit im Bereich des Rudeltplatzes wird moniert. Es wird gefordert auf dem Rudeltplatz und am neu entstandenen Spielplatz südlich des Rudeltplatzes mehr Abfallbehälter aufzustellen.

2. Es wird gefragt, wann die Wohnbebauung und das Stadtteilzentrum gegenüber des Ärztehauses am Rudeltplatz errichtet wird.

#### **Stellungnahme zu Anfrage 11:**

zu 1.:

Aus Sicht der Verwaltung reichen die bestehenden Mülleimer am Rudeltplatz und am Spielplatz für die anfallenden Mengen an Müll aus. Die Mülleimer werden regelmäßig geleert, mindestens dreimal pro Woche.

Die Aufstellung und Bewirtschaftung weiterer Mülleimer ist nicht angezeigt und aus personellen Gründen nicht leistbar. Um die Müllbeseitigung in den Grünflächen zu gewährleisten, sind bereits fachliche Aufgaben hintenangestellt worden.

zu 2.:

Auf den zwei unbebauten Flächen südlich des Einkaufszentrums und des Ärztehauses werden zwei Wohnanlagen mit insgesamt 154 Wohnungen entstehen.

Die beiden Wohnungsbaugesellschaften haben im Frühjahr 2018 die Baugenehmigungen für die geplanten Gebäude erhalten und bereiten derzeit den Baubeginn vor.

Mit der Planung des Stadtteilzentrums in Büchenbach West wird nach dem aktuellen Zeitplan im Jahr 2019 begonnen. Der Baubeginn des Stadtteilzentrums soll 2021 erfolgen.

**Anlagen:** -

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang