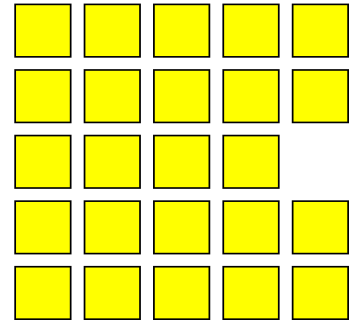


Erlangen- West II

Stadt Erlangen



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Satzung und Begründung

Satzung der Stadt Erlangen über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Erlangen-West II“

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund des § 165 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs

(1) Der nachfolgend näher beschriebene Bereich soll entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Erlangen erstmalig entwickelt werden. Er wird daher als Entwicklungsbereich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Erlangen-West II“.

(2) Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt in der Gemarkung Büchenbach und wird umgrenzt

im Norden von der Südgrenze des Entwicklungsgebiets Erlangen-West (Südgrenzen der Flurstücke 606/168 und 639);

im Osten durch die Mönaustraße, die Südgrenze des Flurstücks 587/1, die Ostgrenze des Flurstücks 712, die Nord-, Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 713;

im Süden durch die Südgrenze der Häuslinger Straße;

im Westen durch die West- und Nordgrenze des geplanten Adenauerringes sowie durch die Grenzen der für den geplanten Umbau der Häuslinger Straße im Kreuzungsbereich zum Adenauerring benötigten Flächen.

Der städtebauliche Entwicklungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken:

545/1 (Teilfläche), 546 (Teilfläche), 547 (Teilfläche), 587/1, 588, 589, 589/1, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 609 (Teilfläche), 628 (Teilfläche), 629 (Teilfläche), 630, 630/2, 631, 632, 633, 634, 635 (Teilfläche), 638 (Teilfläche), 646 (Teilfläche), 656 (Teilfläche), 657, 658 (Teilfläche), 659 (Teilfläche), 660 (Teilfläche), 661 (Teilfläche), 662 (Teilfläche), 663 (Teilfläche), 664 (Teilfläche), 665 (Teilfläche), 665/2 (Teilfläche), 665/3, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 673/2, 674 (Teilfläche), 675, 678, 679, 682, 683, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 733 (Teilfläche).

Werden innerhalb des Entwicklungsbereichs Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

(3) Die genaue Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs geht aus dem amtlichen Lageplan im Maßstab 1:5.000 vom 27.10.2005 hervor. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung. Er ist bei der Stadt verwahrt und kann während der allgemeinen Dienstzeiten im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung von jedermann eingesehen werden.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung wird nach § 165 Abs. 8 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und der nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Erlangen, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Rathausplatz 1, 91051 Erlangen, geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Genehmigungsvorschriften der §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß § 165 Abs. 8 BauGB besonders hingewiesen. Diese können – neben anderen einschlägigen Vorschriften – während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Die weitere Vorbereitung und die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird nunmehr in Angriff genommen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Erlangen-West II

Begründung

Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung als städtebaulichen Entwicklungsbereich rechtfertigen

INHALT

1	Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse.....	7
2	Anlass und Ziel der Untersuchungen	8
3	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	8
3.1	Grundlagen	8
3.2	Verfahrensablauf.....	8
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	9
4.1	Lage des Entwicklungsbereichs	9
4.2	Ziele der Regionalplanung	9
4.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Erlangen 2003.....	9
4.4	Sonstige planerisch beachtliche Tatbestände	10
5	Die besondere Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die städtebauliche Entwicklung.....	10
5.1	Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Erlangen: zum Verhältnis von Erlangen-West II und Röthelheimpark.....	10
5.2	Die geplante Gebietsnutzung	11
5.3	Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung, die Regional- und Landesplanung	11
6	Gesetzliche Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs	12
6.1	Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.....	12
6.1.1	Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten	12
6.1.1.1	Zunahme der Nettowohnfläche von 1994-2004 in Erlangen.....	12
6.1.1.2	Prognose des Bedarfs an Wohnstätten.....	13
	Nettowohnfläche.....	15
6.1.1.3	Mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale	17
6.1.1.4	Baulücken.....	18
6.1.1.5	Der Bedarf an Wohnstätten im spezifischen Nachfragesegment der Einfamilienhausbebauung	19
6.1.2	Verhinderung der Abwanderung ins Umland und Schaffung preiswerten Wohnbaulandes	20
6.2	Erfordernis des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums	21
6.2.1	Allgemeines Städtebaurecht	21
6.2.2	Städtebaulicher Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	21
6.2.3	Zusammenfassung	21
6.3	Allgemeinwohlerfordernis	22
6.3.1	Erörterungs- und Beteiligungsverfahren.....	22
6.3.1.1	öffentliche Belange	22
6.3.1.2	Private Belange.....	22
6.3.2	Zustimmung der Bedarfsträger gem. § 165 Abs. 5 BauGB.....	24
6.3.3	Modifizierung des Umgriffs der Maßnahme im Zuge der Untersuchungen	24

6.3.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	25
6.4	zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme	26
6.4.1	Organisatorische Voraussetzungen	26
6.4.2	Planerische Voraussetzungen.....	26
6.4.3	Zeitstufenplanung für das Gesamtprojekt.....	26
6.4.4	Kosten und Finanzierung	27
6.4.4.1	Entwicklungsunbeeinflusster Eingangs- und entwicklungsbeeinflusster Neuordnungswert der Grundstücke	27
6.4.4.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	27
6.5	Abgrenzung des Entwicklungsbereiches	27
6.5.1	Abgrenzung allgemein	27
6.5.2	Korrekturen der Grenzen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs gegenüber dem Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen	27
6.5.3	Ordnungsmaßnahmen außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs	28
7	Anhang	29
7.1	Übersicht über die Flurstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich	29
7.2	Lage des städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Erlanger Westen	31
7.3	Städtebaulicher Rahmenplan	33
7.4	Übersicht über die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger	36
7.5	Übersicht über die Stellungnahmen der Ämter der Stadt Erlangen.....	39
7.6	Wohnbauflächenpotenziale	41
7.7	Zeit- und Maßnahmenplan	45
7.8	Kosten und Finanzierung	47
7.8.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht für Projektdauer 2005 – 2016	47
7.8.2	Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht	49
7.8.2.1	Vorbereitung der Maßnahme	49
7.8.2.2	Bodenordnung einschließlich Grunderwerb.....	49
7.8.2.3	Erschließungsanlagen.....	49
7.8.2.4	öffentliche Grünanlagen / Ausgleichsmaßnahmen	49
7.8.2.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	49
7.8.2.6	Unvorhergesehenes.....	50
7.8.2.7	Zinsen	50
7.8.2.8	Grundstückserlöse	50
7.9	Untersuchungsgrundlagen	51

1 ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

Die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Erlangen-West II dient dem **Ziel**, den **erhöhten Bedarf an Flächen für die Bebauung insbesondere mit Einfamilienhäusern** zu decken. Damit soll auch zukünftig dem Trend zur Abwanderung in das Umland entgegengetreten werden. Insbesondere Familien mit Kindern soll die Möglichkeit eröffnet werden, in Erlangen preiswertes Wohnbauland erwerben und ein Eigenheim errichten zu können.

In den vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB ist nachgewiesen worden, dass die **förmlichen Voraussetzungen zur Festlegung** des Untersuchungsgebiets als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen:

- § Mit dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen **Ortsteil**, der **erstmalig entwickelt** werden soll.
- § Der **erhöhte Bedarf an Wohnbauflächen für eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern** ist vorhanden. Auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für Erlangen und der zu erwartenden kopfbezogenen Wohnraumversorgung wurde er unter Berücksichtigung der Wohnbauflächenreserven und städtischen Baulücken prognostiziert.
- § Die **Bereitschaft der Grundeigentümer zur Mitwirkung** ist nicht in dem Maße vorhanden, wie dies zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele unter Verzicht auf das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich wäre.
- § Die Voraussetzungen für die **zügige Durchführung** der Entwicklungsmaßnahme sind gegeben. Die Maßnahme ist **wirtschaftlich umsetzbar**. Sie wird im Investitionsprogramm 2005 bis 2009 berücksichtigt. Bei den Ämtern für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie Liegenschaften sind personelle Ressourcen in den Arbeitsprogrammen berücksichtigt.
- § **Öffentliche Belange** stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der städtebauliche Entwicklungsbereich Erlangen-West II bietet hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets:

- § In **landschaftlich reizvoller Südhangelage** mit sehr guter Anbindung für PKW, Bus und Fahrrad an das Stadtzentrum grenzt der städtebauliche Entwicklungsbereich unmittelbar an das Entwicklungsgebiet Erlangen-West.
- § Im Entwicklungsgebiet Erlangen-West sind die für einen Wohnstadtteil erforderlichen **Versorgungseinrichtungen** bereits vorhanden und können auch durch die zukünftigen Bewohner des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Erlangen-West II genutzt werden.
- § Die **innere und äußere Erschließung** ist auf der Grundlage des von der Verwaltung aufgestellten Rahmenplans gesichert.
- § **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** können innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Erlangen-West II umgesetzt werden.

2 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNGEN

Im Jahr 1981 hat die Bayerische Staatsregierung den Entwicklungsbereich „Erlangen-West“ auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes als Verordnung festgelegt. Die zusammenhängende ca. 110 ha große Fläche ist heute weitgehend entwickelt. Im Jahr 2007 werden voraussichtlich die letzten Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplan 408 vermarktet sein.

Damit auch zukünftig Wohnraum in differenzierten Qualitäten entsprechend der Nachfrage für Einwohner und Zuzugswillige in Erlangen angeboten werden kann, legt die Stadt Erlangen unmittelbar südlich an die bestehende Entwicklungsmaßnahme im Ortsteil Büchenbach angrenzend den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Erlangen West II“ förmlich fest.

3 GRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF

3.1 Grundlagen

Grundlage der Satzung über die förmliche Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs Erlangen-West II ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung.

3.2 Verfahrensablauf

In öffentlicher Sitzung hat der **Stadtrat am 12.12.2002** beschlossen, für das Gebiet Erlangen-West II zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB **vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB** durchführen zu lassen.

Gemäß § 165 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen in „Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen“, Nr. 1 – 60. Jg. vom 09.01.2003 **ortsüblich bekannt gemacht** worden.

Als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen ist im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung ein **städtebaulicher Rahmenplan** entwickelt worden, der mit den **Ämtern** der Stadt Erlangen abgestimmt wurde. Den **öffentlichen Aufgabenträgern** ist vom 14.07.2004 bis zum 16.08.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Der städtebauliche Rahmenplan ist am 21.09.04 vom **Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPa)** gebilligt worden.

Zur Ermittlung der individuellen Betroffenheit und Mitwirkungsbereitschaft der **Eigentümer** ist diesen im August 2003 ein Fragebogen mit der Bitte um vollständige Beantwortung und Rücksendung zugeschickt worden. In einer **Informationsveranstaltung am 21.07.2003** sind die beabsichtigte Planung und der Fragebogen erläutert sowie Fragen der anwesenden Eigentümer beantwortet worden.

Am 16.11.2004 hat der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss beschlossen, den **Flächennutzungsplan** im Untersuchungsbereich zu **ändern**.

Der Gutachterausschuss der Stadt Erlangen hat in seiner Sitzung am 13.10.05 die **entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte** und den **entwicklungsbeeinflussten Endwert** festgelegt.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.05 die **Aufstellung des Bebauungsplans 410** für den Bereich W 5 beschlossen.

4 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage des Entwicklungsbereichs

Erlangen liegt in zentraler Lage in Nordbayern und zählt zur Industrieregion Mittelfranken (7). Das Stadtgebiet umfasst ca. 77 qkm. Seit 1974 ist Erlangen Großstadt. Am 31.12.2004 lebten in der Stadt 102.627 Einwohner. Gemeinsam mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth bildet die Stadt Erlangen ein Städtedreieck mit einer Bevölkerungszahl von ca. 700.000 Einwohnern.

Durch die deutsche Einheit, die Öffnung der Grenzen im Osten und den europäischen Binnenmarkt ist Erlangen als **Teil der Industrieregion Mittelfranken (7)** aus einer Randlage in eine **außerordentlich günstige verkehrs- und wirtschaftsgeographische Lage** gerückt.

Mit den Verkehrsanbindungen an die Wirtschaftszentren Bayerns, Deutschlands und Europas wie den Bundesautobahnen und Bundesbahnhauptstrecken, dem Nürnberger Flughafen und dem Main-Donau-Kanal besitzt Erlangen **wichtige Voraussetzungen für einen erfolgreichen, überregionalen Wirtschaftsstandort**. Der vorgesehene Ausbau der Bahnstrecke München-Nürnberg-Berlin als Teil des ICE-Netzes mit Haltepunkt in Erlangen sowie der kontinuierliche Ausbau des Flughafens werden hier zu weiteren Verbesserungen führen.

Die Stadt Erlangen nimmt mit ihrer verkehrsgünstigen Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse, der Universität sowie zahlreichen Versorgungseinrichtungen **oberzentrale Funktionen** wahr. Eine große Zahl bedeutender Unternehmen insbesondere der Medizintechnik prägen Erlangen als einen äußerst dynamischen Wirtschaftsstandort.

Der **geplante städtebauliche Entwicklungsbereich** liegt südlich des bestehenden Entwicklungsgebietes Erlangen-West. Er wird begrenzt durch die Mönaustraße im Osten, die Häuslinger Straße im Süden und die 380-kV-Leitung im Westen. An das Plangebiet grenzen im Osten die Ortsrandbebauung des Ortsteiles Büchenbach, im Süden die Weiherkette des Bimbachgrabens (Landschaftsschutzgebiet) und im Westen landwirtschaftliche Flächen.

Die Fläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs umfasst ca. 34,2 ha.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Nachdem die 1. Änderung des Regionalplans 7 „Industrieregion Mittelfranken“ nicht rechtskräftig ist, sind in der Stadt Erlangen die Ziele des Regionalplans 7, Kapitel B II Siedlungswesen (Stand: 01.07.1988) zu beachten.

Das geplante Vorhaben wirkt hier im Sinne des Zieles 2.2 mit der Errichtung von Wohnungen auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich Nürnberg / Fürth / Erlangen hin.

Das Ziel 4.9 (Das städtebauliche Entwicklungsgebiet in Erlangen soll zügig realisiert werden.) wird in absehbarer Zeit erfüllt sein.

4.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Erlangen 2003

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Erlangen 2003 (FNP 2003) stellt im Untersuchungsgebiet Wohnbau- und Grünflächen dar.

Darüber hinaus stellt er den Adenauerringschluss als langfristige Straßenplanung mit der Trasse der Stadt-Umland-Bahn in 2 Varianten dar.

Im westlichen Teil des Gebietes sind auf ca. 6 ha Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt; die restlichen Flächenanteile sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ für eine Nutzung als Ausgleichsflächen dargestellt.

Nachdem einerseits der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.04.2004 eine Entscheidung über die Trassierung des Adenauerringschlusses mit Stadt-Umland-Bahn gefällt hat und andererseits entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplans eine Ausdehnung der Wohnbauflächen zu Lasten der Grünflächen nach Süden und Westen vorgesehen ist, soll der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des ersten Bebauungsplans im städtebaulichen Entwicklungsbereich geändert werden.

4.4 Sonstige planerisch beachtliche Tatbestände

Im Anhang 7.9 befindet sich eine Liste mit Gutachten und Untersuchungen, die für die vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage gedient haben.

Auf dieser Grundlage und auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass in allen entscheidenden Abwägungsbereichen **hinreichende Beurteilungsgrundlagen** vorliegen.

5 DIE BESONDERE BEDEUTUNG DES ENTWICKLUNGSBEREICHES FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

5.1 Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Erlangen: zum Verhältnis von Erlangen-West II und Röthelheimpark

Der städtebauliche Rahmenplan Röthelheimpark, der das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs darstellt, legt den Schwerpunkt auf verdichtete Formen des Wohnens. Es ist lediglich ein geringer Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern als Übergangszone zum Naturschutzgebiet realisiert. Die Nähe zur Innenstadt mit ihren Versorgungseinrichtungen sowie die kurzen Wege zu einem Großteil der Arbeitsplätze in Erlangen waren der Grund für die Festlegung der relativ hohen städtebaulichen Dichte im Röthelheimpark. Möglichst viele Einwohner in diesem modernen Stadtteil sollen möglichst kurze Wege zu ihren Arbeitsstätten und zu den Versorgungseinrichtungen haben.

Diese Stadt der kurzen Wege minimiert die zusätzliche Belastung der Verkehrsinfrastruktur. Sie trifft aber nicht das Bedürfnis aller Nachfrager am Wohnungsmarkt. Ein großer Teil der Wohnungsmarktnachfrage konzentriert sich auf das Segment des Einfamilienhauses, insbesondere des freistehenden Einfamilienhauses sowie des Doppelhauses.

Dass der Trend zur Abwanderung ins Umland mit seinen Folgen für die Verkehrsinfrastruktur, die Landschaft und die Haushalte der Kernstädte sich in der Industrieregion abzuflachen beginnt, hat insbesondere damit zu tun, dass die Städte in der Region Angebote entwickeln für die spezifischen Nachfragen am Wohnungsmarkt.

In Erlangen stellt das Entwicklungsgebiet Erlangen-West den Großteil der verfügbaren Flächen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bereit. In einer bezogen auf das Stadtzentrum peripheren Lage und mit unmittelbarem Bezug zur reizvollen fränkischen Landschaft sind hier in den letzten Jahren attraktive Wohngebiete insbesondere für junge Familien entstanden. Die städtebauliche Dichte ist im Durchschnitt geringer als im Röthelheimpark, aber mit Blick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden höher als in den Baugebieten der Nachbargemeinden allgemein üblich.

Die oben skizzierte „Arbeitsteilung“ zwischen dem Röthelheimpark und den Wohngebieten im Erlanger Westen ist städtebaulich sinnvoll und entspricht der Nachfrage am Wohnungsmarkt. Aus diesem Grund soll sie im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebiets Erlangen-West II weiter geführt werden.

5.2 Die geplante Gebietsnutzung

Das Gebiet Erlangen-West II ist eine Teilfläche des 1977 aus einem Wettbewerb hervorgegangenen „Kilpper-Planes“. Es bietet hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung als Wohnstandort für die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Im unmittelbar nördlich angrenzenden Entwicklungsgebiet Erlangen-West sind alle erforderlichen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die naturräumlichen Gegebenheiten im Landschaftsraum bieten vielfältige Ansatzpunkte für ökologischen Ausgleich.

Der im Anhang 7.3 dargestellte städtebauliche Rahmenplan ist Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen des Gebiets Erlangen-West II.

Voraussetzung für die **verkehrstechnische Einbindung** des Untersuchungsgebiets Erlangen-West II in das städtische Verkehrsnetz ist die Herstellung des Ringschlusses Adenauerring. Damit die Durchfahrt im alten Büchenbacher Dorfkern nicht weiter zusätzlich belastet wird, soll parallel zur Aufschließung der Baugebiete im städtebaulichen Entwicklungsbereich der Ringschluss des Adenauerringes hergestellt werden. Die für diese Infrastrukturmaßnahme erforderlichen Mittel werden im Investitionsprogramm berücksichtigt.

In Bezug auf die Erschließung durch den **ÖPNV** (Bus / langfristig Stadt-Umland-Bahn) bietet das Gebiet gute Voraussetzungen. Die **Radwegeverbindungen** in die Kernstadt und zum größten Teil der Arbeitsstätten in Erlangen sind attraktiv.

Weil der Eingriff in Natur und Landschaft bei der vorgesehenen Wohnbebauung auf relativ kleinen Grundstücken nicht vollständig innerhalb der Baugebiete ausgeglichen werden kann, sind **Ausgleichsmaßnahmen** innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs zwischen den Baufeldern und der Häuslinger Straße vorgesehen. Hier können z.T. erhebliche Aufwertungspotenziale in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriff mobilisiert werden.

5.3 Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung, die Regional- und Landesplanung

Das Vorhaben befindet sich in **Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung**. Es wird zu einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen führen.

6 GESETZLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHES

6.1 Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

6.1.1 Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten

Der Nachweis des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten ist als ein wesentlicher Aspekt zur Begründung des Allgemeinwohlerfordernisses Voraussetzung für die Zulässigkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Bereich Erlangen-West II.

6.1.1.1 Zunahme der Nettowohnfläche von 1994-2004 in Erlangen

Die Zunahme der Nettowohnfläche in Erlangen resultiert einerseits aus der Zunahme der Bevölkerung und andererseits aus der Zunahme der kopfbezogenen Wohnflächenversorgung. Tab. 1 zeigt die Entwicklung der Einwohner und der Wohnflächenversorgung in den letzten 10 Jahren.

Tab. 1: Einwohner und Wohnflächenversorgung in Erlangen 1994-2004

	Einwohner	Wohnflächenversorgung [m ² / Person]	Nettowohnfläche [m²]
31.12.1994	101.450	37,5	3.804.375
31.12.1995	101.406	38,0	3.853.428
31.12.1996	100.842	38,6	3.892.501
31.12.1997	100.330	39,1	3.922.903
31.12.1998	100.775	39,1	3.940.303
31.12.1999	100.750	39,4	3.969.550
31.12.2000	100.778	39,8	4.010.964
31.12.2001	101.912	39,6	4.035.715
31.12.2002	102.198	39,7	4.057.261
31.12.2003	102.449	39,4	4.036.491
31.12.2004	102.578	40,2	4.123.636
Zunahme 1994-2004 abs.	1.128	2,7	319.261
Zunahme abs. p.a.	113	0,27	31.926

Grundlage: Wohnungsbericht Stadt Erlangen 2004

Die Anzahl der Einwohner steigt im Durchschnitt der letzten 10 Jahre um 113 je Jahr.

Die Nettowohnfläche nimmt in der Dekade 1994-2004 in Erlangen im Durchschnitt um 31.926 m² je Jahr zu.

Die Wohnflächenversorgung steigt im Durchschnitt der letzten 10 Jahre um 0,27 m² je Person und Jahr. Über diesen Zeitraum verläuft diese Kurve sehr unstet. Starken Zuwächsen Mitte der 90er Jahre folgen Jahre der Stagnation. Von 2003 auf 2004 ist dann aber wieder ein überdurchschnittlicher Zuwachs zu verzeichnen.

Derartige Zyklen können in Erlangen seit der Einführung des Wohnungsberichtswesens 1979 belegt werden: Jahren von geringer Steigerung oder gar Rückgängen bei der Wohnflächenversorgung folgen regelmäßig Jahre stärkerer Steigerung.

6.1.1.2 Prognose des Bedarfs an Wohnstätten

Die Prognose des Bedarfs an Wohnstätten bezieht sich auf den Zeitraum von 2005 bis 2016 und basiert einerseits auf der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes für die Stadt Erlangen¹. Nach dieser Prognose ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 in Erlangen kontinuierlich wachsen wird bis auf 105.100 (Variante 4) bzw. 108.500 Einwohner (Variante 5). Die beiden Varianten unterscheiden sich in Bezug auf die angenommenen Wanderungsgewinne.

Andererseits wird in der Prognose des Bedarfs an Wohnstätten für den Zeitraum 2005-2016 angenommen, dass die Wohnflächenversorgung sich wie im Durchschnitt der Jahre 1994-2004 entwickelt, d.h. um 0,27 m² je Jahr und Bewohner zunehmen wird.

Diese Annahme scheint schlüssig, weil grundsätzlich eine Sättigung bei der Wohnflächenversorgung noch nicht in Sicht ist. Das hängt mit mehreren Faktoren zusammen, die auch für Erlangen belegbar sind:

- So legt der Wohnungsbericht 2004 Stadt Erlangen dar, dass die Belegungsdichte der Wohnungen in Erlangen stetig sinkt, z.B. im Zeitraum 1995 bis 2004 von 2,02 auf 1,94 Bewohner je Wohnung. Kleinere Haushaltsgrößen führen ceteris paribus zu einem höheren Bedarf an Wohnungen und damit auch an Wohnfläche. Indizien für eine Trendwende sind in Erlangen noch nicht erkennbar.
- Auch in Erlangen werden die Menschen immer älter. Ein großer Teil der Menschen versucht so lange wie möglich, einen Wohnungswechsel zu vermeiden. Menschen, die nach dem Auszug der Kinder allein oder als Paar weiter in ihren großen Familienwohnungen leben, erhöhen die Kennziffer der Wohnflächenversorgung.
- Insbesondere auch in Erlangen mit seinen überdurchschnittlichen Wohnungskosten stellen viele Menschen ihr Bedürfnis nach einer größeren Wohnung so lange zurück, bis eine nachhaltige Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation ihnen auch eine Verbesserung ihrer Wohnsituation erlaubt.

¹ Volker Birmann, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2020, in: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 534, Mai 2004, S. 7-20, 142-143

Tab. 2: Prognose der Entwicklung der Bevölkerung und des Bedarfs an Nettowohnfläche in Erlangen 2005-2016

	Einwohner		Wohnflächenversorgung [m ² / Person]	Nettowohnfläche [m ²]	
	Variante 4	Variante 5		Variante 4	Variante 5
31.12.2005	103.039	103.389	40,5	4.169.988	4.184.153
31.12.2006	103.500	104.200	40,7	4.216.590	4.245.108
31.12.2007	103.750	104.650	41,0	4.254.788	4.291.697
31.12.2008	104.000	105.100	41,3	4.293.120	4.338.528
31.12.2009	104.150	105.500	41,6	4.327.433	4.383.525
31.12.2010	104.300	105.900	41,8	4.361.826	4.428.738
31.12.2011	104.450	106.250	42,1	4.396.301	4.472.063
31.12.2012	104.600	106.600	42,4	4.430.856	4.515.576
31.12.2013	104.750	106.900	42,6	4.465.493	4.557.147
31.12.2014	104.900	107.200	42,9	4.500.210	4.598.880
31.12.2015	104.950	107.450	43,2	4.530.692	4.638.617
31.12.2016	105.000	107.700	43,4	4.561.200	4.678.488
Zunahme 01.01.2005 - 31.12.2007 *	1.172	104.650	0,8	131.152	168.061
Zunahme 01.01.2008 - 31.12.2016 *	1.250	3.050	2,4	306.413	423.701
Zunahme 01.01.2005 - 31.12.2016 *	2.422	107.700	3,2	437.564	591.761

* Annahme: Jahresendbestand ist gleich Anfangsbestand des Folgejahres

Quelle für die Prognose der Einwohnerentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2020, a.a.O.; Zwischenwerte sind interpoliert

Nach Tab. 2 ist also im Entwicklungszeitraum 2005-2016 mit einer Zunahme des Bedarfs an Nettowohnfläche um 437.564 m² (Variante 4) bzw. 591.761 m² (Variante 5) zu rechnen.

Tab. 2 und 3 differenzieren diesen zusätzlichen Bedarf an Nettowohnfläche in 2 Zeiträume: Der erste Zeitraum beginnt mit den letzten vorliegenden amtlichen Zahlen zu Bevölkerung und Wohnraumversorgung (01.01.2005 = 31.12.2004) und endet mit dem Beginn des zweiten Zeitraumes. Der zweite Zeitraum beginnt mit dem Jahr, in dem nach dem Zeit- und Maßnahmenplan für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II erstmals Wohnbaugrundstücke auf dem Markt angeboten werden sollen (01.01.2008) und endet mit dem Jahr, in dem in Erlangen-West II letztmalig Wohnbaugrundstücke auf dem Markt angeboten werden sollen (31.12.2016).

Tab. 3: Ableitung des Bedarfs an Wohnbauland in Abhängigkeit von der städtebaulichen Dichte und der Entwicklung der Wohnbevölkerung in Erlangen 2005 - 2016

		Zeitraum 01.01.2005 - 31.12.2007		Zeitraum 01.01.2008 - 31.12.2016		Zeitraum 01.01.2005 - 31.12.2016	
zusätzlicher Bedarf an		Variante 4	Variante 5	Variante 4	Variante 5	Variante 4	Variante 5
Nettowoohnfläche	m²	131.152	168.061	306.413	423.701	437.564	591.761
Bruttowoohnfläche 1)	m²	163.940	210.076	383.016	529.626	546.956	739.702
Bruttowohnbauland 2) bei GFZ = 0,4 3)	ha	53,3	68,3	124,5	172,1	177,8	240,4
Bruttowohnbauland 2) bei GFZ = 0,8 4)	ha	26,6	34,1	62,2	86,1	88,9	120,2
Bruttowohnbauland 2) bei GFZ = 1,2 5)	ha	17,8	22,8	41,5	57,4	59,3	80,1
Bruttowohnbauland 2) bei nachfolgend angenomme- ner Mischung an Wohn- bautypen davon	ha	27,8	35,6	64,9	89,7	92,7	125,3
Geschosswohnungsbau (Anteil an Gesamtanzahl der Wohneinheiten (WE): 55 %, 94 m² WF, GFZ=1,2)	ha	8,2	10,5	19,1	26,4	27,3	36,9
	WE	642	822	1.499	2.073	2.141	2.895
dichte Einfamilienhausbebauung (Anteil: 30 %, 130 m² WF, 200 m² Grundstück, GFZ=0,8)	ha	9,3	11,9	21,6	29,9	30,9	41,8
	WE	350	449	819	1.132	1.169	1.581
lockere Einfamilienhausbebauung (Anteil 15 %, 145 m² WF, 450 m² Grundstück, GFZ= 0,4)	ha	10,3	13,2	24,1	33,4	34,4	46,6
	WE	175	225	410	567	585	792
Summe	WE	1.187	1.521	2.774	3.835	3.960	5.356

1) Bruttowoohnfläche = Nettowoohnfläche + 25 %

2) Berücksichtigung eines Flächenanteils von 30 % für Erschließung (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, Kinderspielflächen, Verkehrsgrün, evtl. Versickerungsflächen, ohne vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich)

3) Frei stehende Einfamilienhausbebauung

4) dichte Einfamilienhausbebauung

5) Geschosswohnungsbau in max. zulässiger GFZ nach BauNVO, z.B. im Röthelheimpark

Tab. 3 zeigt, dass der Bedarf nach zusätzlichem Bruttowohnbauland in den nächsten Jahren einerseits davon abhängt, wie die Bevölkerungsentwicklung tatsächlich verlaufen wird. Auf der Grundlage der oben erläuterten Bevölkerungsprognose wird der Bedarf im Falle der Variante 5 ca. ein Drittel oberhalb des Bedarfs als Folge einer Entwicklung entsprechend der Variante 4 liegen.

Andererseits hängt der Bedarf nach zusätzlichem Bruttowohnbauland entscheidend von der zukünftigen städtebaulichen Dichte ab. Im modernen Geschosswohnungsbau werden in Erlangen bei hoher städtebaulicher Qualität Dichten von bis zu GFZ=1,2 erreicht. Quartiere mit frei stehenden Einfamilienhäusern benötigen hingegen das 3-fache oder mehr an Fläche. Eine nachhaltige Stadtplanung wird hier eine ausgewogene Mischung verschiedener Formen des Wohnens anbieten, die der qualitativen Nachfrage am Wohnungsmarkt entspricht.

Welche Qualitäten werden aber zukünftig am Wohnungsmarkt in welchem Verhältnis nachgefragt?

Abb. 1 Übersicht über die fertig gestellten Wohneinheiten nach Wohnform in Erlangen 1979 - 2004

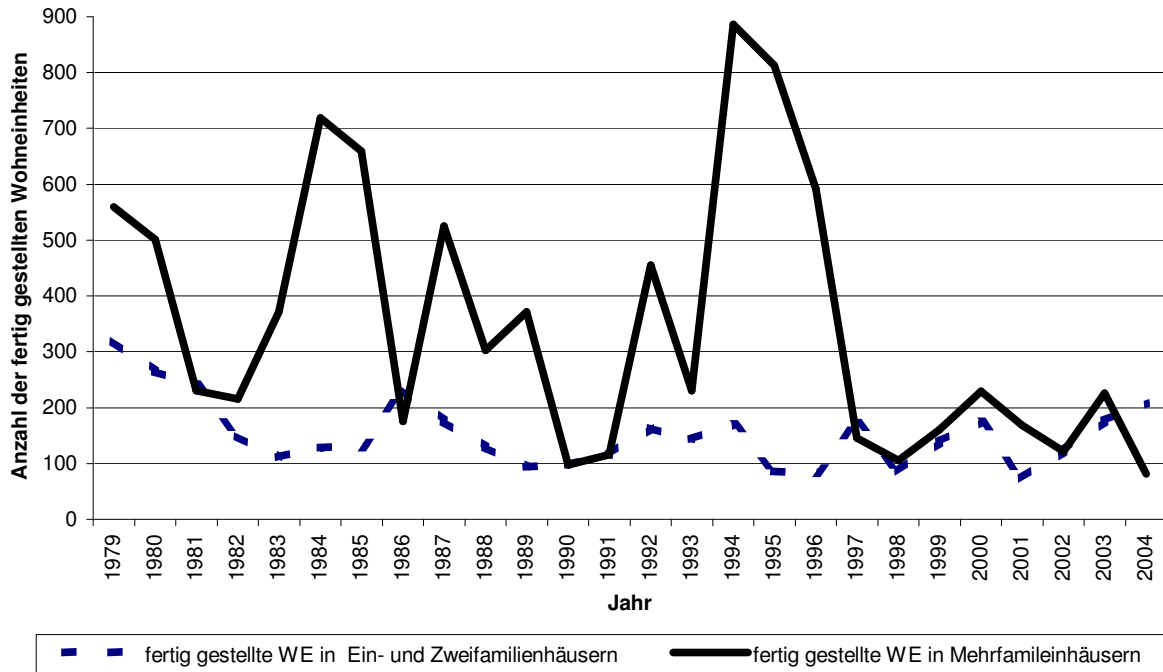


Abb. 1 zeigt die Entwicklung der Baufertigstellungen in Erlangen seit 1979. Die Statistik differenziert hier nur in Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. in Mehrfamilienhäusern.

Insbesondere die Kurve des Geschosswohnungsbaus ist sehr starken Schwankungen unterworfen. Die Anzahl der Baufertigstellungen schwankt hier zwischen 81 und 886 Wohneinheiten je Jahr, also um mehr als das 10-fache. Im Gegensatz dazu bewegt sich die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern meist zwischen 100 und 200 je Jahr.

Mit Ausnahme einer sehr hohen Spitze Mitte der 90er Jahre nimmt die Anzahl der fertig gestellten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau tendenziell ab. Im Jahr 2004 wird mit 81 Wohneinheiten gar das geringste Ergebnis seit 1979 erreicht.

Betrachtet man die Baufertigstellungen je Jahr seit dem Ende der „Geschosswohnungsbau-Hausse“ im Jahr 1996, dann erhält man einen Durchschnitt von 144 fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 155 im Geschosswohnungsbau.

Bei der Bedarfsermittlung in Tab. 3 wird angenommen, dass auch zukünftig der Anteil der fertig gestellten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau leicht über dem Anteil der fertig gestellten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen wird.

Das Wohnen im Einfamilienhaus stellt nach wie vor das Ideal eines überwiegenden Teils der deutschen Bevölkerung dar. Aber auch zukünftig wird es einen starken Geschosswohnungsbau in Erlangen geben. Einige Gründe dafür sind, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt, dass viele Menschen nur für eine begrenzte Zeit nach Erlangen kommen und sich nicht durch Eigentum binden wollen und dass viele Menschen bei den hohen Erlanger Immobilienpreisen ein eigenes Haus gar nicht bezahlen könnten. Im übrigen werden auch die kontinuierlich steigenden Mietpreise in Erlangen als Indiz dafür gewertet, dass das Angebot an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau kleiner ist als die Nachfrage.

Vor dem Hintergrund dieser Tatsachen wird in Tab. 3 bei der Ermittlung des „Bruttowohnbaulandes bei nachfolgend angenommener Mischung an Wohnbautypen“ davon ausgegangen, dass für den Bedarfsprognosezeitraum bis 2016 55% aller fertig zu stellenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 45 % in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt werden.²

Es wird des Weiteren angenommen, dass im Geschosswohnungsbau die maximal zulässige städtebauliche Dichte realisiert wird und dass die Wohnungsgröße wie im Durchschnitt der fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2004 94 m² beträgt³.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern wird entsprechend des Durchschnitts im Jahr 2004 mit 135 m² angenommen. In den vorliegenden Statistiken werden Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich ihrer Größe und Qualität nicht differenziert. Bei der Ermittlung des „Bruttowohnbaulandes bei nachfolgend angenommener Mischung an Wohnbautypen“ wird in Tab. 3 angenommen, dass ein Drittel als frei stehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einer Größe von 450 m², einer Wohnfläche von 145 m² und einer GFZ von 0,4 errichtet wird. Zwei Drittel werden in verdichteter Form z.B. als Reihenhaus auf Grundstücken mit einer Größe von 200 m², einer Wohnfläche von 130 m² und einer GFZ von 0,8 errichtet.⁴

Diese Annahmen berücksichtigen also sowohl die Anforderungen aus dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als auch die Wünsche der Wohnungsnachfrager nach einem durchgrüntem Wohnumfeld in unterschiedlichen Qualitäten. Sie sind damit Grundlage für eine nachhaltige zukünftige Stadtentwicklung.

Je nach Bevölkerungsentwicklung führen sie zu einem **zusätzlichen Bedarf an Bruttowohnbauland in der Größe von 92,7 bis 125,3 ha bis zum Jahr 2016**. Diese Summen teilen sich auf in 27,8 bis 35,6 ha bis Ende 2007 und 64,9 bis 89,7 ha von 2008 bis 2016.

Dieser Bedarf beinhaltet noch nicht den Bedarf an Flächen für Gemeinbedarf und denjenigen Anteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, der nicht direkt in den Wohnquartieren umgesetzt werden kann.

6.1.1.3 Mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale

Dem oben abgeleiteten Bedarf in der Größenordnung von 92,7 bis 125,3 ha Bruttowohnbauland stehen in Erlangen ohne das Entwicklungsgebiet Erlangen-West II 37 ha Bruttowohnbauland in Bauflächenpotenzialen gegenüber, die im Entwicklungszeitraum bis 2016 mobilisiert werden können. Anlage 7.6 enthält eine Auflistung.

Abzüglich der Flächenpotenziale verbleibt also noch ein rechnerischer Bedarf an Bruttowohnbauland in der Größenordnung von 55,6 bis 88,3 ha. Tab. 4 differenziert dieses Saldo nach Zeitraum und Wohnform.

Im Ergebnis können im Zeitraum 2005 bis 2007 die Bedarfe größtenteils durch die mobilisierbaren Flächenpotenziale gedeckt werden. Allerdings verbleiben zur Bebauung mit Einfamilienhäusern ein nicht gedeckter Bedarf von 5 bis 10,5 ha und für den Geschosswohnungsbau von 1,4 bis 3,7 ha.

² Es wird aus Gründen der Vereinfachung vernachlässigt, dass ein geringer Anteil der fertig gestellten Wohnungen regelmäßig weder in Ein- und Zwei-, noch in Mehrfamilienhäusern entsteht, sondern beispielsweise als Betriebsleiterwohnungen in gewerblichen Objekten.

³ Die durchschnittliche Wohnungsgröße bei den neu fertig gestellten Geschosswohnungen ist in Erlangen deshalb relativ hoch, weil der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes, der in Erlangen nach 1949 entstanden ist, auf kleineren Wohnungen liegt. Bei den großen Wohnungen ist die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt besonders groß.

⁴ Selbstverständlich sollen zukünftig auch kleinere Geschosswohnungen, Doppelhäuser und größere frei stehende Einfamilienhäuser gebaut werden können. Im vorliegenden Modell werden Durchschnitte zu Grunde gelegt.

Ohne bodenpolitische Initiativen der Stadt Erlangen wird im Zeitraum von 2008 bis 2016 ein erhebliches Defizit an Wohnbauflächen in Höhe von 49,2 bis 74,1 ha entstehen. Obwohl der Bedarf in diesem Zeitraum wesentlich höher ist als in dem kürzeren Zeitraum von 2005 bis 2007, sind die noch verbleibenden mobilisierbaren Bauflächenpotenziale kleiner als im selben Zeitraum. Die Folge sind ein Defizit an Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau in Höhe von 14,5 bis 21,8 ha und für den Einfamilienhausbau in Höhe von 34,8 bis 52,4 ha.

Tab. 4: Gegenüberstellung von Bedarf und Bauflächenpotenzialen nach Zeitraum und Wohnform in Erlangen 2005 - 2016

			Zeitraum		Zeitraum		Zeitraum	
			01.01.2005 - 31.12.2007		01.01.2008 - 31.12.2016		01.01.2005 - 31.12.2016	
			Variante 4	Variante 5	Variante 4	Variante 5	Variante 4	Variante 5
Bedarf	Einfamilienhausbebauung	ha	19,6	25,1	45,7	63,3	65,3	88,4
	Geschosswohnungsbau	ha	8,2	10,5	19,1	26,4	27,3	36,9
	Summe	ha	27,8	35,6	64,8	89,7	92,6	125,3
Bauflächenpotenziale	Einfamilienhausbebauung	ha	14,6		11,0		25,6	
	Geschosswohnungsbau	ha	6,8		4,7		11,5	
	Summe	ha	21,4		15,6		37,0	
Defizit	Einfamilienhausbebauung	ha	5,0	10,5	34,8	52,4	39,8	62,9
	Geschosswohnungsbau	ha	1,4	3,7	14,5	21,8	15,8	25,4
	Summe	ha	6,4	14,2	49,2	74,1	55,6	88,3

6.1.1.4 Baulücken

Über die Bauflächenpotenziale hinaus gibt es am 31.12.2004 in Erlangen 368 klassische Baulücken, die grundsätzlich für die Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet sind, mit einer Nettobaulandfläche von insgesamt 36,9 ha. In weiteren 17 klassischen Baulücken gibt es eine Nettobaulandfläche von insgesamt 3,2 ha, die grundsätzlich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet ist.

Weil für Baulücken i.d.R. keine weiteren Flächen für Erschließungsanlagen erforderlich sind, entsprechen diese Größen einer Bruttobaulandfläche von 48,0 ha für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und von 4,2 ha für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten.⁵

Rein rechnerisch ließe sich mit einer vollständigen Bebauung aller Baulücken das Defizit an Wohnbauland im Zeitraum 2005 bis 2016 auf 3,4 bis 36,1 ha reduzieren. In der Praxis gibt es aber insbesondere bei den Baulücken zahlreiche Mobilisierungsvorbehalte.

Viele Eigentümer haben aus unterschiedlichen Gründen kein Interesse an der Entwicklung ihres Grundstückes.

Ein Hauptmotiv ist hier die Hoffnung auf eine sichere Wertanlage mit Wertsteigerungspotenzial. Verkaufserlöse, die nicht benötigt werden, müssen aus Sicht des Eigentümers auch nicht realisiert werden.

⁵ Annahme: 30 % Erschließungsflächenanteil

Grundstückseigentümer, die neben ihrer Baulücke wohnen, mögen um ihre Wohnruhe fürchten.

Häufig scheitert eine Mobilisierung an der unrealistischen Preisvorstellung des Eigentümers. Nachdem in den letzten Jahren Grundstückspreise in Erlangen nachgegeben haben, mag die Diskrepanz zwischen den Preiserwartungen eines Eigentümers und den Möglichkeiten des Marktes sogar noch gewachsen sein.

Viele Baulücken sind auf Grund ihrer Lage so wenig attraktiv, dass sie keine Nachfrage auf dem Markt erfahren.

Für die Mobilisierung von Baulücken gibt es abgesehen vom Baugebot nach § 176 BauGB, das sich in der Praxis als wenig hilfreich erwiesen hat, nur wenige Möglichkeiten. Diese bestehen insbesondere in der intensiven Beratung und Überzeugungsarbeit in jedem Einzelfall. Für ein systematisches Vorgehen fehlen der Stadt Erlangen hier allerdings die personellen und finanziellen Ressourcen.

Bei realistischer Betrachtung können Baulücken nur in sehr begrenztem Umfang zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland berücksichtigt werden. Wegen der großen Zahl der Eigentümer mit ihren unterschiedlichen Interessen ist der Grad der Bedarfsdeckung nicht kalkulierbar und von der Stadt Erlangen de facto nicht steuerbar. Die Mobilisierung von Wohnbaulücken kann deshalb bodenpolitische Initiativen der Stadt Erlangen ergänzen, aber nicht ersetzen.

6.1.1.5 Der Bedarf an Wohnstätten im spezifischen Nachfragesegment der Einfamilienhausbebauung

Tab. 4 zeigt, dass über 70 % der fehlenden Wohnbauflächen im Zeitraum von 2005 bis 2016 die Nachfrage nach Wohnbauland für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern betreffen.

Aus diesem Grund begründet sich die Satzung der Stadt Erlangen über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Erlangen-West II“ nicht auf einen erhöhten Bedarf an Wohnstätten im Allgemeinen, sondern auf einen erhöhten Bedarf an Wohnstätten im spezifischen Nachfragesegment der Einfamilienhausbebauung.

Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Erlangen-West II“ wird mit einer Bruttowohnbaufläche von ca. 18 ha einen wesentlichen Teil des prognostizierten Bedarfs, der nicht durch Wohnbauflächenpotenziale gedeckt werden kann, decken.

Es wird davon ausgegangen, dass der Restbedarf durch die Mobilisierung von Baulücken gedeckt werden kann.

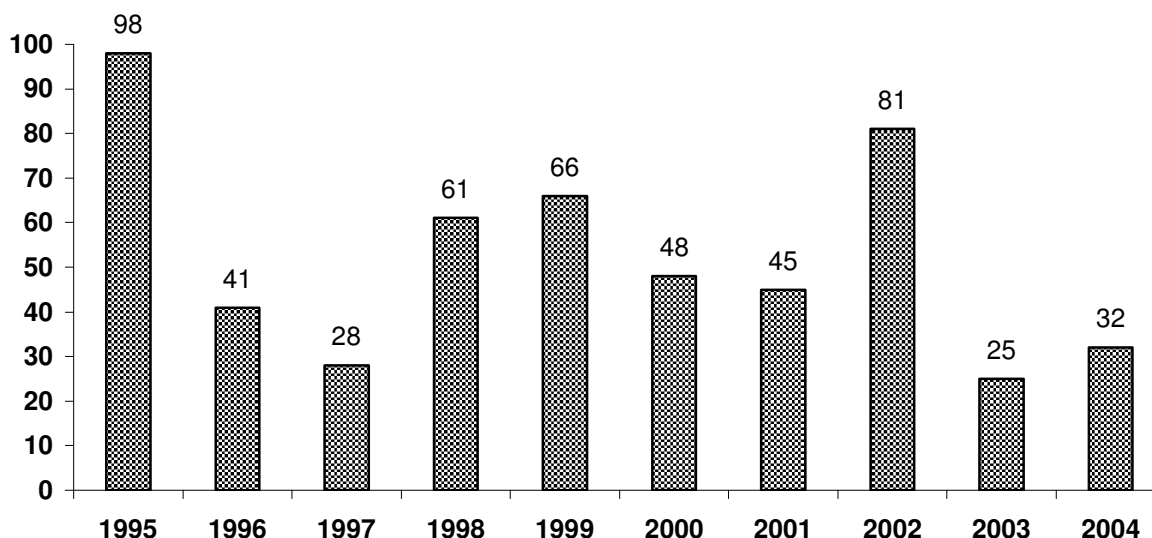
Die ca. 354 Wohneinheiten, die im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Erlangen-West II“ zur Realisierung vorgesehen sind, ergeben Jahresscheiben von ca. 39 Wohneinheiten je Jahr.⁶

Abb. 2 zeigt, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken im Entwicklungsgebiet Erlangen-West über die Jahre großen Schwankungen unterliegt. Im Durchschnitt der Jahre von 1995 bis 2004 sind ca. 52 Baugrundstücke in Erlangen-West verkauft worden. Rechnet man die überdurchschnittliche Zahl des Jahres 1995 heraus, sind es im Durchschnitt ca. 47 Baugrundstücke je Jahr.

Vor diesem Hintergrund ist die Zielvorgabe von 39 Wohneinheiten je Jahr vorsichtig kalkuliert. Es ist denkbar, dass die Entwicklungsgeschwindigkeit höher sein und damit die Entwicklungsmaßnahme früher abgeschlossen werden kann. Dieses Szenario ist allerdings ohne negativen Einfluss auf die erfolgreiche Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme.

⁶ Die ersten beiden Jahre der Entwicklungsmaßnahme sind für Vorbereitungen wie Grunderwerb und Erschließung vorgesehen. Es bleiben 9 Jahre für die Vermarktung.

Abb. 2: Übersicht über die Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in Erlangen-West 1995-2004



Quelle: Stadt Erlangen, Amt für Liegenschaften

6.1.2 Verhinderung der Abwanderung ins Umland und Schaffung preiswerten Wohnbaulandes

Das Ziel der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen im Teilsegment Einfamilienhäuser ist verbunden mit den Nebenzielen,

- § der Abwanderung in das Umland als Folge eines zu geringen Angebots an Wohnbauflächen insbesondere für die Bebauung mit Einfamilienhäusern entgegen zu wirken sowie
- § preiswertes Wohnbauland zu schaffen, damit insbesondere junge Familien in Erlangen ein Eigenheim erwerben können.

Die Wohnform „Einfamilienhaus“ ist gegenüber verdichteteren Formen des Wohnens in Bezug auf Flächenverbrauch und Energieeffizienz zweifelsohne mit Nachteilen behaftet. Als Folge des individuellen Freizügigkeitsprinzips besteht die Alternative jedoch nicht zwischen den Wohnformen, sondern zwischen den Orten ihrer Realisierung.

Die mit Abwanderung einhergehende Änderung der Bevölkerungsstruktur führt u.a. zu Nachteilen hinsichtlich der von der Gemeinde vorzuhaltenden Dienstleistungen, verändert die soziale Schichtung (insbesondere Familien mit kleinen Kindern gehen verloren) und erhöht die Trennung von Wohn- und Arbeitsort mit erheblichen Nachteilen für die Stadt Erlangen. Neben den fiskalischen Nachteilen sei hier insbesondere auf die Belastung der Verkehrsinfrastruktur verwiesen, die wegen der sehr hohen Zahl der Einpendler bereits jetzt schon sehr hoch ist. Eine weitere Erhöhung der Pendlerzahlen würde die Umwelt- und Lebensqualität in vielen Stadtquartieren zusätzlich negativ beeinflussen.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich soll deshalb dem Trend zur Abwanderung entgegen gewirkt werden.⁷

⁷ Auf eine Prognose über die qualitativen und quantitativen Auswirkungen möglicher Abwanderung wird wegen der komplexen Wirkungszusammenhänge verzichtet. Es wird jedoch auf allgemeine einschlägige Untersuchungen zu diesem Thema verwiesen. So gilt allgemein als anerkannt, dass die Anstrengungen der Kommunen zur Mobilisierung von Wohnbauland den Trend zur Abwanderung in das Umland abgeschwächt haben.

Dies wird wie im Entwicklungsgebiet Erlangen-West im neuen Entwicklungsbereich Erlangen-West II auch deshalb gut funktionieren, weil Wohnbauland im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verglichen mit den ortsüblichen Baulandpreisen relativ preiswert angeboten werden kann. Auf diese Weise können insbesondere Familien mit kleinen Kindern Wohnbaugrundstücke angeboten werden.

6.2 Erfordernis des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums

Zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme müssen die besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumente erforderlich sein. Dazu bedarf es der Prüfung, ob das Entwicklungsziel nicht auch durch weniger in die Rechte der Betroffenen eingreifende Maßnahmen zu verwirklichen ist.

6.2.1 Allgemeines Städtebaurecht

Da es sich um eine Außenbereichsmaßnahme handelt, wäre hier mit den Mitteln der Bebauungsplanung und Umlegung vorzugehen. Das Entwicklungsziel ließe sich auf diesem Weg jedoch, wenn überhaupt, nicht zügig erreichen, da die Grundstücke bei einer Umlegung in der Substanz wieder an die **früheren Eigentümer** zurückfallen. In diesem Falle ist es ungewiss, ob die entwickelten Baugrundstücke wirklich entsprechend des Bedarfs auf dem Grundstücksmarkt angeboten werden.

Demgegenüber gewährleistet bei der Entwicklungsmaßnahme die Baupflicht eine zügige Realisierung. Der Durchgangserwerb bietet eine optimale Steuerungsmöglichkeit für eine gezielte Ansiedlung im Sinne der städtebaulichen Ziele.

Das allgemeine Städtebaurecht gewährleistet nach alledem keine **zügige und vollständige Verwertung der Bauflächen**.

6.2.2 Städtebaulicher Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Diese Instrumente nach §§ 11, 12 BauGB beziehen sich auf die Zusammenarbeit der Gemeinde mit dem Investor, der über die erforderlichen Kapazitäten zur Verwirklichung eines Projektes verfügt. Bei der **Vielzahl der Grundstückseigentümer mit ihren unterschiedlichen Interessen sind diese Instrumente nicht anwendbar**. Ein gemeinsamer Wille aller Eigentümer zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist nicht zu erkennen.

6.2.3 Zusammenfassung

Nach alledem kommt für den dargestellten Entwicklungszweck nur die besondere Maßnahme nach §§ 165 ff. BauGB in Betracht:

Allein die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme besitzt die zur Erreichung der planerischen Ziele hier erforderliche **Mobilisierungsfunktion**. Der Durchgangserwerb und die anschließende Veräußerung mit Bauverpflichtung gewährleisten eine vollständige Verwertung der für die Nutzung vorgesehenen Flächen von Anfang an, während das – wie dargelegt – mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts nicht zu erreichen wäre.

6.3 Allgemeinwohlerfordernis

6.3.1 Erörterungs- und Beteiligungsverfahren

6.3.1.1 öffentliche Belange

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden zur Überprüfung der zügigen Abwicklung sowie der zweckmäßigen Abgrenzung und um ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen zu gewinnen neben den Eigentümern und Betroffenen die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 165 Abs. 4 i.V.m. § 139 BauGB beteiligt sowie deren Mitwirkungsbereitschaft abgeklärt.

Grundlage der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger war das städtebauliche Strukturkonzept vom 12.07.2004.

Das Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 14.07.2004 bis zum 16.08.2004 durchgeführt. Eine Übersicht über die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger ist im Anhang 7.4 zusammen getragen.

Parallel zur Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurden die möglicherweise von der Planung berührten Fachdienststellen bei der Stadt Erlangen beteiligt. Eine Übersicht über die Stellungnahmen der Fachdienststellen bei der Stadt Erlangen ist im Anhang 7.5 zusammen getragen.

Das Beteiligungsverfahren wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen, d. h. es wurden keine Aspekte erkennbar, die dazu führen würden, von der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abzusehen.

Nicht von allen beteiligten Aufgabenträgern wurde eine Stellungnahme zu der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebiets abgegeben. Es wird hier in Verbindung mit § 4 BauGB davon ausgegangen, dass die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Maßnahme nicht berührt werden.

Bei einem Teil der Stellungnahmen handelt es sich um Hinweise zur Planung, die berücksichtigt wurden, bzw. von Relevanz sind für das anschließende Bebauungsplanverfahren.

6.3.1.2 Private Belange

Der städtebauliche Entwicklungsbereich geht im geplanten Kreuzungsbereich des Adenauer-ringes mit der Häuslinger Straße über den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen hinaus (siehe Abschnitt 6.3.3). Es sind hier also zusätzlich Teilflächen der Flurstücke 545/1, 546, 547, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665/2 und 733 in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen worden. Diese Einbeziehung fand statt auf der Grundlage der fortgeschrittenen Planungen für den Adenauerring, nachdem die Mitwirkungsbereitschaft der übrigen Eigentümer bereits ermittelt worden ist. Weil aufgrund der Erkenntnisse, die aus der Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gewonnen werden konnten, bereits gefolgert werden konnte, dass eine Mitwirkungsbereitschaft in dem Maße, wie dies unter Verzicht auf das entwicklungsrechtliche Instrumentarium erforderlich wäre, nicht vorliegt, ist auf die Befragung der Eigentümer der oben bezeichneten Flurstücke verzichtet worden. Die zusätzlichen Erkenntnisse hätten einen erheblichen Verfahrensaufwand erfordert, wären aber ohne Relevanz für das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gewesen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich also ausschließlich auf die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit Ausnahme der Eigentümer der oben bezeichneten Flurstücke.

Zur Ermittlung der individuellen Betroffenheit und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist diesen im August 2003 ein Fragebogen mit der Bitte um vollständige Beantwortung und Rücksendung zugeschickt worden. In einer Informationsveranstaltung am 21.07.2003 sind

die beabsichtigte Planung und der Fragebogen erläutert sowie Fragen der anwesenden Eigentümer beantwortet worden.

Diese Vorgehensweise bei der Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist im Vorfeld mit Vertretern des Bauernverbandes abgestimmt worden.

Das Ergebnis der Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer stellt sich wie folgt dar:

Unter Einbeziehung der Stadt Erlangen als Grundstückseigentümerin sind im Untersuchungsgebiet 48 Eigentümer mit 70 Flurstücken betroffen. Ohne Berücksichtigung der Stadt Erlangen sind es 47 Eigentümer mit 65 Flurstücken. Von diesen 47 Eigentümern haben 89 % ihren Fragebogen zurück gesandt, so dass von einer relativ breiten Datenbasis ausgegangen werden kann.

77 % der Eigentümer sind grundsätzlich verkaufsbereit. 6 % der Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. Zum Zeitpunkt dieser Abfrage lagen noch keine Ergebnisse aus der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte vor.

15 % der Eigentümer wären bereit, im Rahmen des § 166 (3) BauGB mit der Stadt zu kooperieren, 55 % können sich die Beteiligung an einem Umlegungsverfahren vorstellen.

Ein Eigentümer ist definitiv nicht mitwirkungsbereit. Er besitzt zwei Schlüsselflurstücke im ersten, geplanten Bauabschnitt.

Die Erhebungen ergeben keine vorhandenen Belastungen der Grundstücke, die einer Umsetzung der Maßnahme entgegen stehen können.

Tab. 5: Übersicht über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Untersuchungsgebiet Erlangen-West II (ohne Stadt Erlangen)

		absolut	relativ
Anzahl Eigentümer		47	100%
Anzahl FIST.		65	
Fragebogen liegt vor		42	89%
landwirtschaftliche Betriebsform	Vollerwerb	5	11%
	Nebenerwerb	4	9%
Wunsch nach Tauschland		6	13%
Selbsteinschätzung Existenzgefährdung		5	11%
Verkaufsbereitschaft	ja	36	77%
	nein	3	6%
Interesse an § 166 (3) BauGB		7	15%
Interesse, Baugrundstücke nach der Neuordnung zu erwerben		11	23%
Interesse an Baulandumlegung		26	55%

Anmerkung:

alle relativen Werte beziehen sich auf die Anzahl der Eigentümer
alle Werte ohne Stadt Erlangen

Im Ergebnis der Befragung sind 9 landwirtschaftliche Betriebe, und zwar 5 Vollerwerbsbetriebe und 4 Nebenerwerbsbetriebe betroffen.

Von den **5 Vollerwerbsbetrieben** befürchten 3 durch die Maßnahme eine Gefährdung ihrer Existenz.

Ein Betrieb ist mit 0,7 ha Eigentum und 1,1 ha Pachtfläche im Untersuchungsgebiet betroffen. Weil der Landwirt Angaben zur Gesamtgröße und –struktur nicht gemacht hat, ist eine objektive Einschätzung seiner Betroffenheit derzeit nicht möglich. Seine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft und sein Interesse an der Teilnahme an einem Umlegungsverfahren relativieren jedoch seine Selbsteinschätzung in Bezug auf eine Existenzgefährdung.

Ein weiterer Vollerwerbslandwirt ist mit 1 ha Eigentum und 0,5 ha Pachtfläche im Untersuchungsgebiet betroffen. Bei einer Betriebsgröße von 30,5 ha sind dies lediglich 5 % der Betriebsflächen. Dieser Landwirt erklärt weder seine Bereitschaft zur Mitwirkung, noch demontiert er sie. Schwerwiegende Indizien für eine wirkliche Gefährdung seiner wirtschaftlichen Existenz sind nicht erkennbar.

Ein dritter Vollerwerbslandwirt ist mit 1,4 ha Eigentum und 4 ha Pachtfläche im Untersuchungsgebiet betroffen. Bei einer Betriebsgröße von 60 ha sind dies 9 % der Betriebsflächen. Auch hier wird angenommen, dass er nicht grundsätzlich verkaufsbereit und interessiert an der Teilnahme an einem Umlegungsverfahren wäre, wenn dies seine wirtschaftliche Existenz wirklich gefährden würde.

Alle 3 oben genannten Betriebe äußern den Wunsch nach Tauschland.

Von den **4 Nebenerwerbsbetrieben** befürchten 2 durch die Maßnahme eine Gefährdung ihrer Existenz.

Ein Nebenerwerbslandwirt ist mit 0,4 ha Eigentum und 0,2 ha Pachtfläche im Untersuchungsgebiet betroffen. Bei einer Betriebsgröße von 13,7 ha sind dies lediglich 2 % der Betriebsflächen. Dieser geringe Anteil kann zusammen mit einem Lebensalter des Betriebsinhabers jenseits der 65 Jahre und der Tatsache, dass es sich eben „nur“ um einen Nebenerwerbsbetrieb handelt, eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Planung nicht begründen.

Ein weiterer Nebenerwerbslandwirt hat alle 4 Flurstücke, mit denen er im Untersuchungsgebiet betroffen ist, verpachtet. Weil die Zinseinnahmen aus dem Verkauf der Flurstücke vermutlich höher sein werden als seine Pachteinahmen und weil er grundsätzlich verkaufsbereit ist, wird seiner Selbsteinschätzung in Bezug auf die Gefährdung seiner Existenz keine Relevanz eingeräumt.

Sollte sich im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen bei den genannten Betrieben entgegen der derzeitigen Einschätzung ergeben, dass die Umsetzung der Maßnahme mit unzumutbaren wirtschaftlichen Folgen für einzelne Eigentümer verbunden ist, ist die Stadt Erlangen bereit und in der Lage, den Betroffenen Tauschland anzubieten.

6.3.2 Zustimmung der Bedarfsträger gem. § 165 Abs. 5 BauGB

In den Untersuchungsbereich sind keine Grundstücke im Sinne des § 165 Abs. 5 BauGB einbezogen, für die die Zustimmung der Bedarfsträger erforderlich wäre.

6.3.3 Modifizierung des Umgriffs der Maßnahme im Zuge der Untersuchungen

Gegenüber dem Umgriff in der Bekanntmachung des Beschlusses der Stadt Erlangen über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird der Umgriff des städtebaulichen Entwicklungsbereichs wie folgt modifiziert:

- § Das Flurstück 587/1 (derzeit ohne Nutzung) wird in die Maßnahme einbezogen, weil es für Anpassungsmaßnahmen der Mönaustraße benötigt und auf Grund seiner geringen Größe ohne eine Einbeziehung nicht sinnvoll nutzbar wäre.
- § Die Häuslinger Straße wird in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen. Anpassungsmaßnahmen der Häuslinger Straße sind insbesondere im Bereich des W5 sowie der Einmündung des geplanten Adenauerringes erforderlich. Der Geh- und Radweg südlich der Häuslinger Straße wird hingegen nur insoweit in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen, wie Veränderungen im Zuge des Einmündungsbereichs zum Adenauerring erforderlich sind.

- § Die Westgrenze des Untersuchungsgebiets entspricht der Westgrenze des geplanten Adenauerrings einschließlich des geplanten Straßenbegleitgrüns.

6.3.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Deckung des nachgewiesenen erhöhten Bedarfs an Wohnstätten ist bereits kraft Legaldefinition (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ein qualifiziertes öffentliches Interesse, das die Durchführung der Maßnahme erfordert.

Diesen besonderen öffentlichen Belangen stehen hier die berechtigten Interessen von Grundstückseigentümern und Pächtern an einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Voruntersuchungen muss das legitime Privatinteresse der Eigentümer und Nutzungsberechtigten aber zurückstehen.

Hierfür sind im wesentlichen folgende Erwägungen maßgeblich:

Die Maßnahme bedeutet einen erheblichen Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung und die Rechte der Eigentümer und Nutzungsberechtigten. Die durch das Flächenopfer nachhaltig berührten Belange der Betroffenen sind daher sorgfältig gegen das öffentliche Interesse an der Maßnahme abzuwägen.

Hierbei ergibt sich hinsichtlich des Grades der Betroffenheit eine Abstufung, die das Interesse einzelner betroffener Gruppen jeweils weniger gewichtig erscheinen lässt als das anderer.

In der Gewichtung der Belange der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten ergeben sich folgende Abstufungen:

- Für die Eigentümer, die **keinen landwirtschaftlichen Betrieb** bewirtschaften, sind keine besonderen Gründe ersichtlich, die einer Abtretung von Flächen für die Entwicklungsmaßnahme entgegenstehen könnten. Ihr Eigentumsinteresse kann hinter dem öffentlichen Interesse an der Maßnahme zurückstehen. Das gilt auch für diejenigen Eigentümer, die Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet haben; eine besondere Betroffenheit ergibt sich hier in erster Linie für die Pächter, sofern sie diese Flächen dringend zur Aufrechterhaltung ihres landwirtschaftlichen Betriebes benötigen.
- Stärker zu gewichten ist das Interesse der **Nebenerwerbslandwirte**, die ihren Betrieb auf eigenen oder angepachteten Flächen fortsetzen wollen. Dennoch wird man davon ausgehen müssen, dass das wirtschaftliche Interesse an der Aufrechterhaltung einer – ungeschmäleren – Nebenerwerbslandwirtschaft deutlich geringer ist als dasjenige von Vollerwerbslandwirten. Deswegen ist Nebenerwerbslandwirten auch ein größeres Flächenopfer zuzumuten, ohne dass ihnen hierfür Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung gestellt werden müsste. Konkret wird Tauschland allerdings auch nur in einem Fall von einem Nebenerwerbslandwirt gewünscht, der seine im Untersuchungsgebiet betroffenen Flächen verpachtet hat.
- Deutlich schwerer betroffen sind diejenigen **Vollerwerbslandwirte**, die Flächen in einem so großen Umfang abgeben müssen, dass ihre wirtschaftliche Existenz bedroht ist (**quantitative Betroffenheit**).
Eine Existenzgefährdung kann auch insoweit gegeben sein, als gerade solche Flächen abzutreten sind, die als intensiv bewirtschaftete Sonderkulturen ein Kernstück des landwirtschaftlichen Betriebes bilden (**qualitative Betroffenheit**).
Die Untersuchungen haben allerdings weder für eine qualitative noch für eine quantitative Betroffenheit hinreichende Anhaltspunkte geliefert.
Auch wenn bei den betroffenen Vollerwerbslandwirten nicht befürchtet werden muss, dass die Flächenabtretung zur Betriebsaufgabe und damit zum Verlust der bisherigen wirtschaftlichen Existenz führt, besteht im begrenzten Umfang die Möglichkeit, im Zuge der Realisierung der Maßnahme Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.
Die Stadt Erlangen kann hier in ihrem Eigentum liegende Flächen zum Tausch anbie-

ten. Sie ist hierbei nicht auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Entwicklungsbereich beschränkt. Zur Abwendung einer Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Existenz werden auch Flächen für geeignet gehalten, die in angemessener Entfernung zum landwirtschaftlichen Betrieb liegen. Darüber hinaus ist die Stadt Erlangen ständig bemüht, zusätzliche als Tauschland geeignete Flächen zu erwerben. Hierzu dient als rechtliche Voraussetzung insbesondere die Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Erlangen.

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände überwiegt das qualifizierte öffentliche Interesse die Interessen der Eigentümer und Pächter an der unbeeinträchtigten Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung. Nicht entgegengehalten werden kann den qualifizierten öffentlichen Belangen der Umstand, dass Eigentümer bei der maßnahmebedingten Veräußerung ihrer Grundstücke nicht alle Chancen des Grundstücksmarktes ausschöpfen können, sondern in Höhe des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes zu entschädigen sind. Denn hierbei handelt es sich um eine vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollte Regelung, die in verfassungskonformer Weise getroffen wurde.

Auch muss der qualifizierte öffentliche Belang nicht deswegen den privaten Belangen unterliegen, weil bei der maßnahmebedingten Veräußerung der Grundstücke wegen ihrer Herausnahme aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen ein hoher Steuersatz anfällt. Auch hierbei handelt es sich um eine vom Gesetzgeber gewollte Rechtsfolge.

6.4 zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme

6.4.1 Organisatorische Voraussetzungen

Die Stadt Erlangen beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II mittels eigener Ressourcen zügig durchzuführen. In den Ämtern für Stadtentwicklung und Stadtplanung, im Amt für Liegenschaften und im Tiefbauamt stehen dazu personelle Ressourcen zur Verfügung, die in den Arbeitsprogrammen berücksichtigt sind. Vorbild für die organisatorische Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II ist die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West, die verwaltungsintern gesteuert wird von der sog. „AG West“ unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

6.4.2 Planerische Voraussetzungen

Es ist vorgesehen, das Verfahren für den ersten Bebauungsplan im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Erlangen-West II unverzüglich im Anschluss an die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einzuleiten. Weil im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen auf der Basis des Rahmenplans bereits weitgehend die Konflikte abgearbeitet worden sind, wird mit einer kurzen Verfahrensdauer gerechnet.

6.4.3 Zeitstufenplanung für das Gesamtprojekt

Es wird von einer Realisierungsdauer der Gesamtmaßnahme von Ende 2005 bis Ende 2016 ausgegangen. Basis ist die Entwicklung in **6 Bauabschnitten**. Die Zeitdauer zwischen Grunderwerb und Veräußerung des Baugrundstücks soll im Interesse möglichst geringer Finanzierungskosten so knapp wie möglich gehalten werden.

Insbesondere wegen der großen Unsicherheiten beim Grunderwerb ist die Maßnahme in ihrer zeitlichen Ausdehnung nicht exakt planbar. Die Stadt Erlangen ist sich hier des wirtschaftlichen Risikos in Folge einer möglicherweise längeren Entwicklungsdauer bewusst.

6.4.4 Kosten und Finanzierung

Auf der Basis der **Kosten- und Finanzierungsübersicht** (siehe Anhang 7.8) sind überschlägig die Kosten und Einnahmen als Folge der Umsetzung der Maßnahme ermittelt und zueinander in Bezug gesetzt worden. Damit ist der Nachweis erbracht, dass die wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme möglich ist.

Die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel sind durch die jeweils zuständigen Ämter im **Investitionsprogramm** für den Planungszeitraum 2005 bis 2009 der Stadt Erlangen angemeldet.

6.4.4.1 Entwicklungsunbeeinflusster Eingangs- und entwicklungsbeeinflusster Neuordnungswert der Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen hat in seinem Gutachten vom 13.10.05 die entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte und den entwicklungsbeeinflussten Endwert festgelegt.

Als Wertermittlungstichtag ist zur Qualität der 12.12.2002 und zu den Preis- und Währungsverhältnissen der 13.10.05 festgesetzt worden.

Die Grundstücke im Entwicklungsbereich werden zur Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes einer der 3 Bodenrichtwertzonen zugeordnet, für die besondere Bodenrichtwerte nach § 196 (1) S. 5 BauGB in Höhe von 25 €/m², 50 €/m² und 65 €/m² festgelegt wurden. Der entwicklungsbeeinflusste Endwert ist mit 275 €/m² festgelegt worden.

6.4.4.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anhang 7.78 enthält die Kosten- und Finanzierungsübersicht in Form der dynamischen Investitionsrechnung für den Realisierungszeitraum 11 Jahre sowie die zu Grunde gelegten Annahmen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt, dass unter Berücksichtigung der Grundstückswerte, die vom Gutachterausschuss festgelegt wurden, sowie aller Kosten einschließlich der Finanzierungskosten als Folge der Umsetzung die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich darstellbar ist.

Die dynamische Investitionsrechnung wird mit Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme laufend fortgeschrieben.

6.5 **Abgrenzung des Entwicklungsbereiches**

6.5.1 Abgrenzung allgemein

Der städtebauliche Entwicklungsbereich wird im wesentlichen begrenzt

- § Im Norden durch das vorhandene Entwicklungsgebiet Erlangen-West
- § Im Osten durch die Mönaustraße und die vorhandene Bebauung
- § Im Süden durch die Häuslinger Straße
- § Im Westen durch die geplante Trasse des Adenauerringes einschließlich des Kreuzungsumbaus der Häuslinger Straße sowie die vorhandenen Leitungstrassen (380-kV-Leitung, Wasserleitung)

6.5.2 Korrekturen der Grenzen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs gegenüber dem Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB sind die Grenzen des Untersuchungsbereichs wie in Abschnitt 6.3.3 dargestellt korrigiert und präzisiert worden.

6.5.3 Ordnungsmaßnahmen außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs

Außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ist als Ordnungsmaßnahme die Herstellung des Kreisverkehrs an der Mönaustraße zur Anbindung der Baugebiete W5 und W11 erforderlich. Diese Maßnahme ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt. Sie liegt in den Grenzen des Entwicklungsgebiets Erlangen-West. Die zügige Durchführung ist also ohne Einbeziehung in den städtebaulichen Entwicklungsbereich Erlangen-West II gewährleistet.

Außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs liegende Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ökologische Ausgleichsflächen) werden nach den Aussagen des zuständigen Fachamtes nicht benötigt. Wegen des hohen Grünflächenanteils ist die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs möglich.

7 ANHANG

7.1 Übersicht über die Flurstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich

7.2 Lage des städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Erlanger Westen

7.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Tab. 6: Übersicht über die Hauptnutzungsarten ⁸

	ha	%
Bruttowohnbaufläche	17,7	51,8
Nettowohnbaufläche	13,3	38,9
Verkehrsflächen	5,2	15,2
öffentliche Grünflächen (mit Spielplatz, Bolzplätzen, Verkehrsgrün / ohne Fuß-, Radwege)	15,8	46,2
Landwirtschaft	0,7	2,0
Gesamtfläche	34,2	100,0

Tab. 7: Flächengröße und Nutzungsdichte nach Baugebieten⁹

	Bruttowohnbaufläche [ha]	Flächenabzug Erschließung und inneres Grün	Nettowohnbaufläche [ha]	Anzahl Wohneinheiten (durchschnittliche Grundstückgröße 350 m²)	Anzahl Einwohner (3,5 Ew. je WE)
W5	5,6	30%	3,9	111	390
W11	4,8		3,4	97	340
W12	7,3		5,1	146	510
Summe	17,7		12,4	354	1240

⁸ Annahmen auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplans

⁹ Annahmen auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplans

7.4 Übersicht über die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger

Lfd. Nr.	Träger / Nachbargemeinde	Datum Eingang	Betreff / Inhalt
1	Amt für Landwirtschaft	02.08.04	§ Flächen weisen günstige Bedingungen für eine landwirtschaftliche Erzeugung vor. Flächenverbrauch soll auf das Minimum beschränkt werden. § Neue Wohnbaugebiete sollen durch Abstands- und Begrünungsflächen von den landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt werden. § Verunreinigung durch Hundekot sollen vermieden werden. § Erschließung und Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gewährleistet bleiben
2	Bayer. Bauernverband	09.08.04	Keine grundsätzlichen Bedenken; Erschließung und Entwässerung landwirtschaftlicher Flächen soll nicht beeinträchtigt werden
3	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege	12.08.04	Keine Bedenken
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Vor- und Frühgeschichte		
5	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	11.08.04	§ Es sollen überwiegend Reihenhäuser und mehr als 25 % Doppelhäuser gebaut werden. § Ausdehnung der Bauflächen nach Süden über die im FNP 2003 dargestellte Grenze hinaus wird abgelehnt. § Ausdehnung der Bauflächen nach Westen über die im FNP 2003 dargestellte Grenze ist denkbar, wenn 250 m Abstand zur Hochspannungsleitung gehalten werden. § Errichtung von Parkieranlagen nur am Rande der Baugebiete; § Reduzierung des Verkehrs auf der Mönaustr., Häuslinger Str., Dorfstr. durch geeignete verkehrslenkende Maßnahmen § Ablehnung des Punktesystems zur Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
6	Deutsche Post Immobilienservice GmbH		
7	Deutsche Telekom AG Technische Infrastruktur Niederlassung	27.07.04	Ohne Einwand
8	Direktion für Ländliche Entwicklung Ansbach Postfach 619	26.07.04	Ohne Einwand
9	E.ON Bayern AG		

10	E.ON Netz GmbH Technik Süd - Leitungen Bernecker Straße 70	29.07.04	Ohne Einwand
11	Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung	22.07.04	Ohne Einwand
12	Flurbereinigungsdirektion Ansbach		
13	Heimat- und Geschichtsverein Erlangen e.V.		
14	Kabel Bayern GmbH & Co KG	21.07.04	Ohne Einwand
15	Kath. Pfarramt St. Xystus	02.08.04	Verweis auf Stellungnahme als Grundeigentümer
16	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Nürnberg- Fürth-Erlg.		
17	Lokale Agenda 21 Initiative Zukunftsfähiges Erlangen		
18	Natur- und Umwelthilfe e.V.		
19	Planungsverband Industrieregion Mittelfranken	22.10.04	keine Bedenken
20	Polizeiinspektion Erlangen-Stadt	19.07.04	Ohne Einwand
21	Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde SG 800	12.08.04	Ohne Einwand
22	Staatl. Gesundheitsamt	26.07.04	Ohne Einwand
23	Staatl. Straßenbauamt Nürnberg	02.08.04	Ohne Einwand
24	Staatl. Vermessungsamt Erlangen	12.08.04	Keine Bedenken und Anregungen
25	Stadt Erlangen Untere Wasserrechtsbehörde	02.08.04	§ Absicht, die Entwässerung im qualifizierten Trennsystem durchzuführen, wird begrüßt § Hinweis, dass Rückhalteräume vorzusehen sind § Weitere Anregungen mit Relevanz für das B-Plan-Verfahren
26	Stadt Erlangen Untere Immissionsschutzbehörde	27.07.04 / 23.08.04	Bolzplatz ist gegen die Wohnbebauung mit einer Lärmschutzeinrichtung abzuschirmen
27	Stadt Erlangen Untere Denkmalschutzbehörde	04.08.04	Ohne Einwand
28	Stadt Erlangen Untere Naturschutzbehörde	19.08.04	Ohne Einwand

29	Stadt Fürth Stadtplanungsamt		
30	Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt	17.08.04	Ohne Einwand
31	Stadt Schwabach Stadtplanungsamt		
32	Stadttheimatspfleger		
33	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	19.07.04	Ohne Einwand

7.5 Übersicht über die Stellungnahmen der Ämter der Stadt Erlangen

Lfd. Nr.	Amt	Datum Eingang	Betreff / Inhalt
40	Wirtschaft und Liegenschaften	26.07.04	Ohne Einwand
41	31/NatSch		Siehe 28
42	31/ImSch		Siehe 26
43	31/GewSch		Siehe 25
44	31/AbfW		
45	321		
46	322		
47	37	09.08.04	Stellungnahme zu Brandschutz und Löschwasserversorgung folgt im B-Plan-Verfahren
48	40		
49	41	20.08.04	§ Bedarf des Vereinssports prüfen § Gemeinschaftsflächen als zentrale Verweilplätze auch in W11 und W12 § Weitere Wegeverbindungen zum 408 im Bereich der Entwässerungsmulde zwischen W11 und W12 und westlich W12
50	51	21.07.04	Klarstellung in Bezug auf soziale Infrastruktur: „Auf die vorhandenen bzw. noch im Bebauungsplan 409 zu schaffenden Gemeinbedarfseinrichtungen im Entwicklungsgebiet Erlangen-West kann zurück gegriffen werden.“
51	52	09.08.04	Vereinssportanlage mit 3 Sportplätzen sollte in der Planung berücksichtigt werden.
52	612	27.07.04	Ohne Einwand
53	613		
54	63	15.07.04	Ohne Einwand
55	63/2-5	28.07.04	Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Umsetzung des qualifizierten Trennsystems
56	66	28.07.04	§ Häuslinger Str. in Geltungsbereich einbeziehen § Fahrbahnbreite Mönaustr. sollte im Bereich W 5 wie im B-Plan 405 festgesetzt werden (6,50 m) § Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen muss gewährleistet sein. § Abflussquerschnitte sind zu berücksichtigen § Abstimmung Grünplanung / Beleuchtungsplanung ist erforderlich.
57	772		
58	773	20.08.04	§ Ortsrandeingrünung ergänzen § Beschränkung öffentlicher Verkehrsgrünflächen auf Erschließungsstraßen, insbesondere Parkplätze und Lärmschutzeinrichtungen § Integration von Entwässerungsmulden / Regenrückhaltebecken in Spielplatzbereich aus Gründen

			der Unfallsicherheit und Hygiene nicht möglich
59	EBE		
60	ESTW/TBP	26.08.04	§ Anregung für Führung der Buslinien; § Flächendeckende Gasversorgung kann nicht zugesagt werden; im B-Plan-Verfahren sollen Bereiche an den Rändern des Plangebietes für Passivhäuser definiert werden, für die keine Gasversorgung erforderlich ist

7.6 Wohnbauflächenpotenziale

Tab. 8: Übersicht über die Wohnbauflächenpotenziale (brutto) des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Stadt Erlangen 2003 (FNP 2003 / Stand: Sommer 2005)¹⁰

Bereich	Beurteilung der Eignung und Mobilisierbarkeit für eine Wohnbebauung	2005 bis 2007 mobilisierbare Wohnbau- flächenpotenziale				2008 – 2016 mobilisierbare Wohnbau- flächenpotenziale				2005 – 2016 mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale					
		Ein- und Zweifamili- enhäuser		Geschoss- wohnungs- bau		Ein- und Zweifamili- enhäuser		Geschoss- wohnungs- bau		Ein- und Zweifamili- enhäuser		Geschoss- wohnungs- bau		Summe	
		ha	Anzah I WE	ha	Anzah I WE	ha	Anzah I WE	ha	Anzah I WE	ha	Anzah I WE	ha	Anzah I WE	ha	Anzah I WE
Innenstadt mit Gossengelände	Es wird MK statt W realisiert.	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
UBmed Altstandort "Medical Village" (Museumswinkel)	Fläche befindet sich derzeit in der baulichen Umsetzung.	2,4	74	0,5	28	0,0	0	0,0	0	2,4	74	0,5	28	2,9	102
Röthelheimpark	Der Standort ist verfügbar und sehr geeignet für eine Wohnbebauung. Der Schwerpunkt liegt entsprechend der innenstadtnahen Lage auf einer relativ dichten Bebauung.	3,3	101	4,3	297	4,7	180	2,8	160	8,0	281	7,1	457	15,0	738
Bruck (FAG)	Der Standort ist geeignet für verdichtete Formen des Wohnens.	1,3	50	2,0	110	3,7	150	1,9	110	5,0	200	3,9	220	8,9	420
Dienstleistungs- und Produktionspark Eltersdorf	Eine gewerbliche Entwicklung und damit eine Erschließung der M-Fläche ist mittelfristig nicht wahrscheinlich. Die Flächen sind nicht verfügbar. Ein Wohnflächenanteil ist aus Gründen des Immissions-schutzes unwahrscheinlich.	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Technologiepark Tennenlohe	Ein Wohnbauflächenanteil wird aus Gründen des Immissionsschutzes nicht weiter verfolgt.	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Heerflecken / Geis-	Entwicklung ist abgeschlossen.	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0

¹⁰ ohne Erlangen-West II

[illegible]

Bereich	Beurteilung der Eignung und Mobilisierbarkeit für eine Wohnbebauung	2005 bis 2007 mobilisierbare Wohnbau- flächenpotenziale				2008 – 2016 mobilisierbare Wohnbau- flächenpotenziale				2005 – 2016 mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale					
		Ein- und Zweifamili- enhäuser		Geschoss- wohnungs- bau		Ein- und Zweifamili- enhäuser		Geschoss- wohnungs- bau		Ein- und Zweifamili- enhäuser		Geschoss- wohnungs- bau		Summe	
		ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE
Am großen Bi- schofsweiher	Verkaufsbereitschaft ist nicht einschätzbar.	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Kleindechsendorf	Eigentümer entwickeln selbständig und ohne städti- sche Koordination.	2,0	15	0,0	0	0,0	0	0,0	0	2,0	15	0,0	0	2,0	15
Altkirchenweg	Entwicklung ist abgeschlossen.	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Summe		12,6	352	6,8	435	11,0	358	4,7	270	23,6	710	11,5	705	35,0	1415

Tab. 9: Weitere Wohnbauflächenpotenziale (brutto) , die im FNP 2003 noch nicht dargestellt sind, sich aber derzeit in der Entwicklung befinden (Stand: Sommer 2005):

Bereich	Beurteilung der Eignung und Mobilisierbarkeit für eine Wohnbebauung	2005 bis 2007 mobilisierbare Wohnbau- flächenpotenziale in				2008 – 2016 mobilisierbare Wohnbau- flächenpotenziale in				2005 – 2016 mobilisierbare Wohnbauflächenpoten- ziale in					
		EFH / DHH / RH		Geschoss- wohnungsbau		EFH / DHH / RH		Geschoss- wohnungsbau		EFH / DHH / RH		Geschoss- wohnungsbau		Summe	
		ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE	ha	Anzahl I WE
Eltersdorfer Str.	Realisierung steht unter Vorbehalt (Machbarkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs / Standsicherheit)	0,8	9							0,8	9			0,8	9
Hüttendorf-Nord	Realisierung steht unter dem Vorbehalt der Änderung des Flächennutzungsplans, des Erfolgs der freiwilligen Umlegung und der Einigung mit den Eigentümern über die Inhalte des städtebaulichen Vertrags.	1,2	15							1,2	15			1,2	15

Bereich	Beurteilung der Eignung und Mobilisierbarkeit für eine Wohnbebauung	2005 bis 2007				2008 – 2016				2005 – 2016					
		mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale in				mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale in				mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale in					
		EFH / DHH / RH		Geschosswohnungsbau		EFH / DHH / RH		Geschosswohnungsbau		EFH / DHH / RH		Geschosswohnungsbau		Summe	
		ha	Anzahl WE	ha	Anzahl WE	ha	Anzahl WE	ha	Anzahl WE	ha	Anzahl WE	ha	Anzahl WE	ha	Anzahl WE
Summe		2,0	24							2,0	24			2,0	24

7.7 Zeit- und Maßnahmenplan

7.8 Kosten und Finanzierung

7.8.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht für Projektdauer 2005 – 2016

[illegible]

[illegible]

7.8.2 Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.8.2.1 Vorbereitung der Maßnahme

- § Städtebauliche Planung einschließlich Wettbewerbe
- § Gutachten
- § Verkehrswertermittlung
- § Öffentlichkeitsarbeit
- § Vergabe von Regieleistungen

7.8.2.2 Bodenordnung einschließlich Grunderwerb

- § Grunderwerb einschließlich Nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchgebühr, Vermessung) zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert entsprechend der Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss der Stadt Erlangen

7.8.2.3 Erschließungsanlagen

- § Herstellung Straßen, Wege, Plätze einschl. Beleuchtung
- § Herstellung Adenauerring mit Kreuzungsumbau Häuslinger Straße (nur Bauabschnitt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs; mit Geh-, Radweg; mit Lärmschutzanlage; ohne Bepflanzung; ohne Grunderwerb)
- § Kreisverkehr Mönaustraße
- § Erweiterung Mönaustraße im Bereich W5 um Gehweg und Parkstreifen auf der Westseite
- § Ausbau Häuslinger Straße im Bereich W5
- § 25 % Anteil an den Baukosten der Entwässerungsanlagen einschließlich Hauptsammler Bimbachgraben (dies entspricht einem Anteil von 400.000 € an den Gesamtkosten der Entwässerung in Höhe von 1,6 Mio. €)

7.8.2.4 öffentliche Grünanlagen / Ausgleichsmaßnahmen

- § Herstellung Grünanlagen einschließlich Verkehrsgrün, Ortsrandeingrünung, Begrünung der Lärmschutzwälle; 5-jährige Anzuchtpflege
- § Spielplatz
- § Bolzplätze mit überdachtem Treffpunkt

7.8.2.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

- § Kosten des Grundstücksbestandes
- § Entschädigungen (z.B. Ernteausfall)
- § Abbrüche und Freilegungen sind nicht erforderlich, weil es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke handelt.
- § Pauschal berücksichtigt mit 1 % der Grunderwerbskosten

7.8.2.6 Unvorhergesehenes

- § Pauschaler Ansatz (5% der Ausgaben) für Preissteigerungen, Zinserhöhungen, erhöhte Wartezeiten

7.8.2.7 Zinsen

- § Kreditzinsansatz 5 % p.a. für die Vorfinanzierung (Sollzins)
- § Habenzins 2%

7.8.2.8 Grundstückserlöse

- § Einnahmen aus dem Verkauf der Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei)

7.9 Untersuchungsgrundlagen

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) 2000
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003
- Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Erlangen, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1992
- Reinhold Roßner, Grund- und Stauwasserverhältnisse im Nordhangbereich des Bimbachs, Erlangen 2003