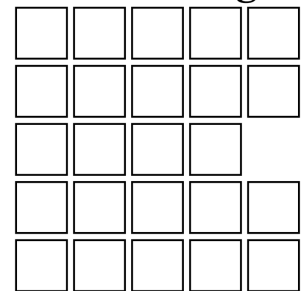


Stadtentwicklungsplanung

Stadt Erlangen



Strategiepapier

Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand: 02/2013

Inhalt

0	Einleitung.....	3
1	Empfehlung und Zusammenfassung.....	3
2	Bisherige Maßnahmen (2001-2011).....	4
2.1	Ziel.....	4
2.2	Handlungsfeld Innenentwicklung.....	4
	Umnutzung von Brachflächen	
	Entwicklung einzelner Baugrundstücke (Baulücken)	
	Nachverdichtung von Wohnsiedlungen	
2.3	Handlungsfeld Außenentwicklung.....	6
	Entwicklung von Büchenbach-West	
	Ortsteilentwicklung	
2.4	Ergebnis der bisherigen Maßnahmen.....	7
3	Annahme der künftigen Rahmenbedingungen (ab 2012).....	8
4	Mittelfristige Strategie (2012-2016).....	9
	Kontinuität mit angepassten Schwerpunkten	
4.1	Ziele für den Zeitraum 2012 – 2016.....	9
4.2	Handlungsfeld Innenentwicklung.....	9
	Umnutzung von Brachflächen	
	Mobilisierung einzelner Baugrundstücke (Baulücken)	
	Nachverdichtung von Wohnsiedlungen	
	Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten	
4.3	Handlungsfeld Außenentwicklung.....	12
	Entwicklung von Büchenbach-West	
	Ortsteilentwicklung	
5.	Langfristige Strategie.....	13
	Aufstellung Stadtentwicklungskonzept (ab 2014/2015)	

Anlagen:

1	Wohnungen in Planung und Bau 2012.....	15
2	Entwicklung neuer Wohnungen 2001 – 2011.....	16
3	Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand 2011.....	17
4	Potential zusätzlicher Wohnungen – Räumliche Verteilung (31.12.2011)	18

0. EINLEITUNG

Das Strategiepapier baut auf den Ergebnissen des Wohnungsberichts 2012 auf.

Es stellt eine Basis für die zukünftige Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen dar. Es werden Ziele formuliert und Handlungsfelder zu deren Umsetzung aufgezeigt.

Aus dem Rückblick auf die bisherigen Maßnahmen zur Entwicklung von neuem Wohnungsbau zwischen 2001 und 2011 wird die aktuelle mittelfristige Strategie abgeleitet und vorgestellt.

Zugleich wird die Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes angekündigt, das die langfristigen Ziele bestimmen soll.

1. EMPFEHLUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

Mittelfristige Strategie (2012-2016) – Kontinuität mit angepassten Schwerpunkten

Für die nächsten Jahre ist die Entwicklung von neuem Wohnungsbau gesichert. So sind allein im Jahr 2012 über 1.350 neue Wohnungen in Bau bzw. konkreter Planung (siehe Anlage 1).

Mittelfristig soll weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan legt üblicherweise die bauliche Entwicklung für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren fest.

Handlungsfeld Innentwicklung:

- Die Umnutzung von Brachflächen soll als ein Schwerpunkt der Innenentwicklung fortgesetzt werden.
- Die Mobilisierung von vorhandenen Baugrundstücken (Baulücken) soll vorangetrieben werden.
- Nachverdichtungskonzepte von Wohnsiedlungen und Wohnquartieren sollen zusammen mit Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, privaten Eigentümern und Bewohnern erarbeitet und umgesetzt werden.
- Eine angemessene Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten soll unterstützt werden.
- Die Entwicklung soll vor allem entlang der zentralen Achsen unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur erfolgen.

Handlungsfeld Außenentwicklung:

- Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ muss die erfolgreiche Entwicklung von Büchenbach-West fortgesetzt werden.
- Nach weitgehender Mobilisierung der Baulücken ist eine Ortsteilentwicklung in kleinem Umfang z.B. durch Ortsabrundungen vorstellbar.

Langfristige Strategie(ab 2014/2015) – Aufstellung Stadtentwicklungskonzept

Langfristig soll ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt werden. Dieses soll Aussagen zur künftigen Entwicklung von neuem Wohnungsbau enthalten und kann Grundlage für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans sein.

2. BISHERIGE MAßNAHMEN (2001 – 2011)

2.1 Ziel

Ziel der Entwicklung von neuem Wohnungsbau war die Umsetzung des Flächennutzungsplans 2003 nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

2.2 Handlungsfeld Innenentwicklung

Hinweis: In den Kapiteln 2.2 und 2.3 werden Beispiele für die Entwicklung von neuem Wohnungsbau zwischen 2001 und 2011 aufgeführt. Es sind die jeweils neu geschaffenen Wohneinheiten [ca.] angegeben (siehe auch Anlage 2).

Umnutzung von Brachflächen

Akteure:	Stadt, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung:	Entwicklung von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern auf z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzten Grundstücken	
Erzieltes Ergebnis:	der größte Teil der neuen Wohnungen wurde durch die Umnutzung von Brachflächen geschaffen	
Beispiele:	Röthelheimpark	1.210 WE
	div. Bebauungspläne	(GWB, EFH, Wohnheime)
	Am Brucker Bahnhof	500 Whg.
	Bebauungsplan 339	(GWB)
	Neumühle	98 Whg.
	Bebauungspläne 390 und 391	(55 GWB, 43 EFH)
	UB Med	90 Whg.
	Bebauungsplan 364 + 1. Deckblatt	(16 GWB, 74 EFH)
	Hofmannstraße	39 Whg.
	Bebauungsplan 317, 3. Deckblatt	(GWB)
	Henkestraße Parkplatz	170 WE
		(Studentenapartments)
	ehem. Gärtnerei in Bruck	16 Whg.
		(EFH)
	ehem. Stadtgärtnerei Pommernstraße	61 Whg.
	Bebauungsplan 174, 2. Deckblatt	(46 GWB, 15 EFH)
	ehem. Gärtnerei	6 Whg.
	Bebauungsplan 402 B, 2. Deckblatt	(EFH)
[...]		

Entwicklung einzelner Baugrundstücke (Baulücken)

Akteure:	Grundstückseigentümer, Einzelbauherren, Bauträger, Projektentwickler, Stadt	
Art der Entwicklung:	Entwicklung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen	
Erzieltes Ergebnis:	viele neue Wohnungen sind entstanden; die Mehrzahl der Baulücken in privatem Eigentum wurde jedoch bis heute nicht entwickelt	
Beispiele:	Schließung vieler Einzelbaulücken im Stadtgebiet	nicht bezifferbar (GWB, EFH)
	Lange Zeile, Seniorenwohnheim	k. A. (Wohnheimplätze)
	Parasolweg	19 Whg. (EFH)
	Hofmannstraße	54 WE (Studentenapartments)
	Schillerstraße	12 Whg. (GWB)
	Burgbergstraße	11 Whg. (GWB)
	Sophienstraße	7 Whg. (4 GWB, 3 EFH)
	Leipziger Straße	7 Whg. (5 GWB, 2 EFH)
	[...]	

Nachverdichtung von Wohnsiedlungen

Akteure:	Stadt, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung:	Entwicklung von Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen)	
Erzieltes Ergebnis:	neue Wohnungen sind entstanden; die vorhandenen Potentiale wurden nicht ausgeschöpft	
Beispiele:	Friedrich Bauer Straße, Eskilstunastraße	30 Whg. (GWB)
	Am Anger Neubauten	23 Whg. (GWB)
	Sophienstraße	20 Whg. (GWB)
	Schubertstraße	54 Whg. (GWB)
	[...]	

2.3 Handlungsfeld Außenentwicklung

Entwicklung von Büchenbach-West

Akteure:	Stadt, Junge Familien als Bauherren, Bauträger	
Art der Entwicklung:	Einfamilienhäuser	
Erzieltes Ergebnis:	neue Einfamilienhäuser sind entstanden; alle von der Stadt entwickelten Grundstücke konnten mobilisiert und einer Bebauung zugeführt werden	
Beispiele:	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	
	Erlangen West	
	Bebauungspläne 407 und 408	177 Whg. (EFH)
	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	
	Erlangen-West II	
	Bebauungsplan 410	86 Whg. (EFH)

Ortsteilentwicklung

Akteure:	Stadt, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren, Bauträger	
Art der Entwicklung:	Einfamilienhäuser, zum Teil Geschosswohnungsbau	
Erzieltes Ergebnis:	vor allem Einfamilienhäuser sind entstanden; einige der entwickelten Baugrundstücke sind noch nicht bebaut	
Beispiele:	Hüttendorf – Nord	5 Whg.
	Bebauungsplan H 387	(EFH)
	Neuses	3 Whg.
	Bebauungsplan F 218, 1. Deckblatt	(EFH)
	Häusling	19 Whg.
	Bebauungsplan 192	(EFH)
	Dechsendorf Altkirchenweg-Ost	45 Whg.
	Bebauungsplan 460A	(EFH)
	Dechsendorf	11 Whg.
	Bebauungsplan 462	(EFH)
	Frauenaurach	ca. 45 Whg.
	Bebauungsplan F 209	(EFH)
	[...]	

2.4 Ergebnis der bisherigen Maßnahmen

10-Jahresvergleich (2001-2011):

Der Wohnungsbestand ist zwischen 2001 und 2011 um rd. 4.200 Wohnungen gestiegen.
Die Anzahl der Wohnungen (Whg.) nahm jährlich im Durchschnitt um rd. 420 Whg. zu.

5-Jahresvergleich (2006-2011):

	Stand 31.12.2006	Stand 31.12.2011	Veränderung 2006-2011
Bevölkerung Hauptwohnsitz	103.389	105.964	+ 2.575 + 2,5 %
Wohnberechtigte (Haupt- und Nebenwohnsitz)	118.337	121.738	+ 3.401 + 2,9 %
Anzahl Haushalte (Hauptwohnsitz)	50.188	52.734	+ 2.546 + 5,1 %
Wohnungsbestand	54.638	57.525	+ 2.887 + 5,3 %

Der Wohnungsbestand ist zwischen 2006 und 2011 um rd. 2.890 Wohnungen gestiegen.
Die Anzahl der Wohnungen (Whg.) nahm jährlich im Durchschnitt um rd. 580 Whg. zu.

In Erlangen liegt mit + 5,3 % im Vergleich mit anderen Städten in Deutschland ein sehr hoher Anstieg des Wohnungsbestandes zwischen 2006 und 2011 vor. So weisen zum Beispiel die Nachbarstädte Nürnberg und Fürth mit + 1,5 % bzw. + 2,4 % ein deutlich niedrigeres prozentuales Wachstum auf.

Der nominale Anstieg des Wohnungsbestandes ist etwas höher als der nominale Anstieg der Haushalte mit Hauptwohnsitz. Dies stellt jedoch keinen Überhang an Wohnungen dar, vielmehr ist ein Teil der neugeschaffenen Wohnungen von Haushalten mit Nebenwohnsitz bezogen worden.

Die wichtigsten Daten und Tendenzen zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand in Erlangen im Jahr 2011 sind in Anlage 3 zusammengefasst.

3. ANNAHME DER KÜNFTIGEN RAHMENBEDINGUNGEN (AB 2012)

Bevölkerungsentwicklung:

Zum 31.12.2011 lebten in Erlangen 105.964 Einwohner.

Die Bevölkerungsprognose geht von einer Zunahme auf knapp 110.500 Einwohner bis zum Jahr 2027 aus (mittlere Variante der Prognose).

Der Anstieg der Bevölkerung wird voraussichtlich wie bisher auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen sein und nicht auf einem Geburtenüberschuss beruhen.

Eine Zuwanderung nach Erlangen wird vor allem aufgrund eines Arbeitsplatzes oder eines Studienplatzes stattfinden. Der Großteil der Zuziehenden nach Erlangen befindet sich in einer jungen Lebensphase.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass einige Haushalte nach einer Familiengründung aus Erlangen fortziehen, da sie im Umland ein preiswerteres und größeres Angebot an familiengerechtem Wohnraum finden.

Entwicklung der Haushalte:

Die Zahl der Haushalte in Erlangen wird weiter zunehmen.

Dies liegt zum Einen an der zu erwartenden Zuwanderung von Haushalten.

Zum Anderen werden in Zukunft die Anteile von Einpersonnen- und Paarhaushalten zunehmen und gleichzeitig der Anteil der Familienhaushalte abnehmen. Dies führt zu einer Auflockerungstendenz, sodass schon bei konstanter Einwohnerzahl zusätzliche Wohnungen in Zukunft nachgefragt werden.

Entwicklung des Wohnungsbestandes:

Die Zahl der Wohnungen in Erlangen wird weiter steigen. Es wird Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in nahezu jedem Wohnungssegment - bei kleinen, mittleren und großen Wohnungen - bestehen.

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums in Erlangen lag 2010 bei etwa 38 % aller Wohnungen. In der Industrieregion Mittelfranken lag der Anteil bei 44,0 % und in der Stadt Nürnberg bei 31,2 % des jeweiligen Wohnungsbestandes.

Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt in Zukunft verstärkt Investoren für die Entwicklung von Mietwohnungsbau gewinnen wird. Ein zusätzliches Angebot für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen soll dadurch geschaffen werden.

Als Angebot für junge Familien sollen weiterhin Teile der entwickelten Wohnungen verdichtete Einfamilienhäuser sein (z. B. in Form von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern).

4. MITTELFRISTIGE STRATEGIE (2012-2016) - KONTINUITÄT MIT ANGEPASSTEN SCHWERPUNKTEN

4.1 Ziele für den Zeitraum 2012 - 2016

Mittelfristig wird die Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung als Ziel beibehalten.

4.2 Handlungsfeld Innenentwicklung

Hinweis: In den Kapiteln 4.2 und 4.3 werden Beispiele für die Entwicklung von neuem Wohnungsbau im Jahr 2012 aufgeführt. Es sind die jeweils im Bau bzw. in Planung befindlichen Wohneinheiten [ca.] angegeben (siehe auch Anlage 3).

Umnutzung von Brachflächen

Akteure:	Stadt, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung:	Entwicklung von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern auf z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzten Grundstücken	
Erwartetes Ergebnis:	mittelfristig werden weiterhin viele neue Wohnungen durch die Umnutzung von Brachflächen entstehen	
Aktuelle Beispiele:	Röthelheimpark	255 Whg. (193 GWB, 62 EFH), 33 WE Seniorenwohnungen, 146 Studentenapartments
	Am Brucker Bahnhof, Bebauungsplan 339, 1. Deckblatt	142 Whg. (EFH), 254 Studentenapartments
	Vogelherd Bebauungsplan T 244a, 3. Deckblatt	37 Whg. (16 GWB, 21 EFH)
	Henkestraße, ehem. Tankstelle	88 WE (Studentenapartments)
	Ebereschenweg Bruck TV 1861 Bebauungsplanverfahren 298	47 Whg. (36 GWB, 11 EFH)

Es wird in Zukunft weiterhin Umnutzungsprozesse auf privaten Brachflächen geben. Diese werden vor allem von Bauträgern oder Projektentwicklern getragen werden.

Die Stadt wird Umnutzungsprozessen in Zukunft weiterhin offen gegenüber stehen und die Vorhaben unterstützen. Ein finanzieller Anschub durch die Stadt wird weiterhin nicht nötig sein, da die hohe Nachfrage nach Bauflächen und Wohnungen in Erlangen Bauträgern und Projektentwicklern Investitionssicherheit verspricht.

Die Konversionsmaßnahme Am Brucker Bahnhof und die städtische Konversionsmaßnahme Röthelheimpark stehen kurz vor dem Abschluss. Die Aufgabe der Projektentwicklung wird durch ein Projektentwicklungsteam weitergeführt und im kleineren Maßstab im Stadtgebiet auf privaten Grundstücken oder Grundstücken städtischer Töchter fortgesetzt. Das vorhandene Netzwerk wird weiter genutzt und auf Potentialflächen wird Wohnbebauung entwickelt und umgesetzt werden.

Entwicklung einzelner Baugrundstücke (Baulücken)

Akteure:	Stadt, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung:	Entwicklung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen	
Erwartetes Ergebnis:	einige neue Wohnungen werden durch die Schließung von Baulücken entstehen	
Aktuelle Beispiele:	Henkestraße	24 Studentenapartments
	Elisabethstraße, Wilhelminenstraße	73 Whg. (GWB), 12 Studentenapartments
	Schronfeld	30 Whg. (GWB)
	Entwicklung einzelner Baulücken	noch nicht bezifferbar

Das Baulandkataster Wohnen zeigt zum 31.12.2011 ca. 520 Grundstücke, die nicht entsprechend ihrer bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten genutzt werden. Diese Grundstücke bergen ein theoretisches Potential von ca. 1.700 zusätzlichen Wohnungen.

Einige Eigentümer werden in Zukunft diese Grundstücke entsprechend des vorhandenen Baurechts entwickeln und es werden neue Wohnungen entstehen.

Jedoch haben viele Eigentümer kein Interesse an einer Bebauung ihrer Grundstücke. Um die Eigentümer zu einer Mobilisierung ihrer Baulücken zu animieren und um die Gründe für die Zurückhaltung der Grundstücke zu erfahren, hat die Verwaltung Anfang September 2012 alle Eigentümer von Baulücken angeschrieben. Aktuell gehen viele Rückläufe ein; diese werden ausgewertet und ein Ergebnis zu gegebener Zeit mitgeteilt.

Nachverdichtung von Wohnsiedlungen

Akteure:	Stadt, Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung:	Entwicklung von Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen)	
Erwartetes Ergebnis:	neue Wohnungen werden entstehen, die vor allem dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden	
Aktuelle Beispiele:	Isarstraße im Bereich Hochhäuser	evtl. 80 Whg. (GWB)

Ein relativ großes Potential an neuen Wohnungen wird bei der Nachverdichtung von Wohnsiedlungen von Wohnungsbaugesellschaften gesehen. So gehören zum Beispiel der städtischen GEWOBAU mit ca. 8.000 Whg. rd. 13,9 % aller Wohnungen in Erlangen und der GBW AG mit ca. 2.300 Whg. rd. 4,0 % aller Wohnungen in Erlangen. Auch gibt es größere Baugenossenschaften wie zum Beispiel die Baugenossenschaft Erlangen eG, der mit ca. 900 Wohnungen rd. 1,6 % aller Wohnungen gehören.

Anläufe zur Nachverdichtung von Wohnsiedlungen wurden bereits in den 1990er Jahren gemacht, zum Beispiel mit Planungen zur Siedlung an der Bissinger Straße oder zur Siedlung Am Anger. Die Ideen wurden seiner Zeit jedoch z. B. auf Grund von Widerständen aus der Bewohnerschaft nicht weiterverfolgt.

Der aktuelle Zeitpunkt erscheint für eine Wiederaufnahme der Bestrebungen zur Nachverdichtung sinnvoll. So war z. B. die städtische GEWOBAU in der Vergangenheit vor allem durch die Modernisierung des Wohnungsbestandes gebunden. In Zukunft soll darauf hingewirkt werden, dass die nach Abschluss der Sanierungen frei werdenden Ressourcen auf die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen gelenkt werden. Hierdurch würden vor allem Mietwohnungen entstehen als Angebot für Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen.

Die Nachverdichtungsprozesse können auch zusammen mit anstehenden Gebäudesanierungen erfolgen, um Beeinträchtigungen der Bewohner durch Baulärm zeitlich zu begrenzen. In Teilen wird ein Umzugsmanagement der Wohnungsbauunternehmen erforderlich sein, um Sanierungen überhaupt zu ermöglichen. In solchen Fällen sollte ein Rückkehrrecht der bisherigen Mieter gegeben sein.

Neben dem quantitativen Wachstum durch neue Wohnungen wird auch ein qualitativer Gewinn für die Siedlungen als Ganzes erwartet. So können zum Beispiel neue Gebäudekörper zugleich eine Lärmabschirmung für die bestehende Wohnsiedlung bilden. Auch können private Freiflächen neu geordnet werden und durch eine Änderung von Parkierungen Innenhöfe bzw. attraktive Gemeinschaftsflächen entstehen. Durch Neubauten und Sanierungen kann es auch zu einer Mischung verschiedener Wohnungsgrößen und zu Nutzungsmischungen kommen, was die Vielfalt in den Quartieren erhöht.

Auf Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften soll zeitnah zugegangen werden, um erste Gespräche über eine Nachverdichtung zu führen. Für Nachverdichtungsprozesse können unter Umständen staatliche Förderprogramme in Anspruch genommen werden.

Hier gilt es auch, zusätzliche geeignete Strukturen und neue Formen der Beteiligung und Einbindung von Akteuren zu finden.

Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten

Akteure: Stadt, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren, Bauträger;

Art der Entwicklung: Entwicklung von Wohnungen und Einfamilienhäusern;

Erwartetes Ergebnis: Potential neuer Wohnungen in beschränktem Rahmen vorhanden;

Aktuelle Beispiele: Sieglitzhofer Waldsiedlung ca. 10 Whg.
Bebauungsplanverfahren 104, 1. Deckblatt

In Erlangen gibt es viele Einfamilienhausgebiete, die in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind. Die Gebäude sind zum Teil auf dem Stand der Entstehungszeit und entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Auch weisen viele der Gebiete überdurchschnittliche Grundstücksgrößen auf.

Aktuell findet in vielen dieser Gebiete ein Generationenwechsel statt und von den neuen Bewohnern und Eigentümern werden zum Teil Um- und Ausbauten geplant, die in Teilen mit dem geltenden Bauplanungsrecht nicht vereinbar sind.

Es ist zu erwarten, dass in Zukunft vermehrt Planungsverfahren zur Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten erforderlich werden. Ziel der Verfahren ist zum einen, die Gebiete heutigen Anforderungen anzupassen; zum anderen soll die städtebauliche Qualität vor Ort erhöht werden. Es bietet sich somit die Chance, dass durch die Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Jedoch wird die Mobilisierung vom jeweiligen Eigentümer abhängen. Auch können Nachverdichtungsprozesse Freiraumqualitäten und ökologische Qualitäten vor Ort evtl. beeinträchtigen und in erhöhtem Maße Kapazitäten innerhalb der Verwaltung binden.

4.3 Handlungsfeld Außenentwicklung

Entwicklung von Büchenbach-West

Akteure:	Stadt, Einzelbauherren, Bauträger	
Art der Entwicklung:	Schaffung von neuem Wohnungsbau vor allem für Familien (Grundstücke für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen)	
Erwartetes Ergebnis:	viele neue Wohnungen vor allem für junge Familien werden geschaffen; die Mobilisierung aller geschaffenen Baugrundstücke wird sichergestellt	
Aktuelles Beispiel:	Bebauungsplan 410 (GWB an der Mönaustraße)	50 Whg. (GWB)
	Bebauungsplanverfahren 411 (Büchenbach)	130 Whg. (60 GWB, 70 EFH)

Ein erhöhter Bedarf an Wohnstätten liegt in Erlangen vor. Dieser begründet die Rechtmäßigkeit und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“. Neue Baugebiete und ein Angebot an bezahlbaren Baugrundstücken werden durch die Maßnahme geschaffen. Über den Zwischenerwerb durch die Stadt wird eine vollständige Mobilisierung der geschaffenen Baugrundstücke garantiert und aufgrund der rechtlich vorgegebenen Preise eine Bodenspekulation unterbunden. Die entwickelten Grundstücke sollen vor allem jungen Familien angeboten werden, um deren Abwanderung ins Umland zu verhindern.

Die städtebauliche und architektonische Qualität der zukünftigen Baugebiete wurde über die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs gesichert. Auch für einzelne Bauvorhaben werden Wettbewerbe durchgeführt (z. B. Realisierungswettbewerb GWB 410).

Neben dem wohnungspolitischen Auftrag, den erhöhten Bedarf an Wohnstätten zu decken, bietet die Entwicklungsmaßnahme auch die Möglichkeit, innovative Konzepte umzusetzen; so wird das nächste Baugebiet Nr. 411 als Plus-Energie-Siedlung geplant.

Ortsteilentwicklung

Akteure:	Stadt, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren, Bauträger	
Art der Entwicklung:	vor allem Einfamilienhäuser, teilweise Geschosswohnungsbau	
Erwartetes Ergebnis:	eine kleine Anzahl neuer Wohnungen wird entstehen	
Aktuelle Beispiele:	Bruck Herbstwiesenweg	5 Whg. (EFH)
	Frauenaurach Heinrichsdorfer Weg Bebauungsplan F 209	22 Whg. (GWB)

Die Ortsteilentwicklung wird auch in Zukunft eine Rolle spielen. Hierfür stehen in nahezu allen Ortsteilen Baulücken und Baugrundstücke zur Verfügung, die aktuell unter ihren bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten genutzt werden. Nach einer Schließung der Baulücken ist auch eine Mobilisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen ohne aktuelles Bauplanungsrecht vorstellbar.

Anlage 4 zeigt das Potential für neue Wohnungen in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen. In der Vergangenheit sind viele der durch Außenentwicklung geschaffenen Baugrundstücke von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen zurückgehalten worden. Daher sollten in Zukunft bei Ortsteilentwicklungen im Außenbereich eine Bebauung und Marktzuführung der geschaffenen Baugrundstücke sichergestellt werden. Hierfür bieten sich vertragliche Bauverpflichtungen seitens der Grundstückseigentümer an.

5. LANGFRISTIGE STRATEGIE AUFSTELLUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (AB 2014/2015)

Langfristiges Ziel ist die Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes.

Dieses soll auch Aussagen zur künftigen Entwicklung von neuem Wohnungsbau enthalten und kann Ausgangspunkt für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans sein.

Die Verwaltung wird in den nächsten Jahren die nötigen Grundlagen für den Einstieg in die Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeiten.

Ab ca. 2014/2015 soll im politischen und öffentlichen Raum der Diskurs zur künftigen Entwicklung der Gesamtstadt und zur Entwicklung der einzelnen Stadt- und Ortsteile eingeleitet werden.

Bereits heute ist davon auszugehen, dass ein weiteres Wachstum Erlangens Ziel der Stadtentwicklung bleiben wird. Auch sind Handlungsfelder bekannt, die bei der künftigen Entwicklung von neuem Wohnungsbau zu beachten sind.

Nachverdichtung an Achsen und im Bestand

Neue Wohnungen sollen durch eine Nachverdichtung entlang von Achsen entstehen (z. B. an der zukünftigen STUB-Achse).

Neue Wohnungen im Bestand können auch durch den Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen, die Errichtung zusätzlicher Geschosse, den Übergang zu geschlossenen Bauweisen oder durch Abstandsflächenübernahmen entstehen. Die Verwaltung wird Nachverdichtungen im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten positiv gegenüber stehen.

Bei der Entwicklung von neuen Wohnungen soll die bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur sowie die Versorgungsinfrastruktur berücksichtigt werden, um Folgekosten gering zu halten.

Entwicklung Mietwohnungsbau

Es sollen vermehrt neue Mietwohnungen entstehen, deren Mieten auch von Haushalten mit mittlerem und niedrigem Einkommen getragen werden können. Hier bietet sich eine Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU an, die heute schon der größte Anbieter von Mietwohnungen in Erlangen ist. Die GEWOBAU soll in Zukunft weiter expandieren und durch neue Bauprojekte ihren Mietwohnungsbestand ausbauen.

Es soll darüber nachgedacht werden, ob Projektentwickler in Zukunft über städtebauliche Verträge verpflichtet werden sollen, eine bestimmte Anzahl der geplanten Wohnungen als geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Beispiele hierfür bieten das sogenannte Münchner bzw. Hamburger Modell.

Nutzungsmischung und Entwicklung vielfältiger Wohnungstypen

In Zukunft sollen Vorhaben, die eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen und Nutzungen vorschlagen, besonders unterstützt werden. Hierdurch werden verschiedene Zielgruppen angesprochen und die Vielfalt vor Ort gefördert. Dies verspricht Nachhaltigkeit gerade im Hinblick auf eine älter werdende und sich weiter ausdifferenzierende Gesellschaft.

Stadt als Moderator zwischen Marktteilnehmern und Bürgerschaft

Die Stadt soll in Zukunft verstärkt auf Marktteilnehmer zugehen bzw. zwischen Marktteilnehmern vermitteln, um die Entwicklung von neuem Wohnungsbau anzustoßen.

Auf Eigentümer von Baulücken soll deshalb weiterhin regelmäßig zugegangen werden, um sie von einer Entwicklung und Inwertsetzung ihrer Grundstücke zu überzeugen.

Die Stadt kann in Zukunft verstärkt eine moderierende Rolle zwischen Grundstückskäufern und Grundstücksverkäufern einnehmen, um die Entwicklung von neuem Wohnungsbau zu unterstützen.

Die Bürgerschaft soll für den weiteren Bedarf neuer Wohnungen stärker sensibilisiert werden. Dies betrifft sowohl Nachverdichtungsprozesse im Bestand als auch Entwicklungen im Außenbereich. Ziel soll es sein, Verständnis für nötige Veränderungen im eigenen Umfeld zu wecken.

Über die Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Bauwillige in der Stadt ähnlich des Dienstleistungszentrums Bau in Nürnberg kann nachgedacht werden. Hierdurch können Prozesse optimiert und die Effizienz von Verwaltungsarbeit gesteigert werden, da alle stadtplanerischen, bauordnungsrechtlichen und umweltrechtlichen Fragen einschließlich einer möglichen Förderung in Zusammenhang mit Bauvorhaben vor Ort geklärt werden können.

Stadt als aktiver Teilnehmer am Grundstücksmarkt

Über eine aktive Rolle der Stadt als Marktteilnehmer bei der Entwicklung von neuen Wohnungen in Erlangen kann nachgedacht werden. So kann die Stadt in Zukunft Potentialflächen zwischen-erwerben und an Entwicklungswillige weiterverkaufen. Hierfür könnte ein revolvierender Bodenfonds eingerichtet werden, dessen Budget einmalig bereitgestellt wird und der über den Verkauf der angekauften Grundstücke wieder gespeist wird.

Darüber hinaus ist die Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft vorstellbar, die über den reinen Zwischenerwerb hinaus selbständig Vorhaben entwickelt und vermarktet.

Etablierung neuer Marktteilnehmer

Ziel soll sein, neue Marktteilnehmer in Erlangen zu etablieren. Im Blick sind hier zum Einen Baugruppen und zum Anderen Baugenossenschaften, die sich zusammenschließen und gemeinsam Wohnbauvorhaben entwickeln und umsetzen. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass Baugruppen in der Regel kostengünstig bauen und durch starke Identifikation mit den eigenen Wohnprojekten stabile Strukturen in den Quartieren fördern. Neue Marktteilnehmer können die Stadtbaukultur in Erlangen somit bereichern und den Markt zur Entwicklung von neuen Wohnungen beleben.

Abkürzungen: Whg. (Wohnung), WE (Wohneinheit),
GWB (Geschosswohnungsbau), EFH (Einfamilienhäuser)

Anlage 1

Wohnungen in Planung und Bau 2012

Handlungsfeld Innenentwicklung

	Beispiele	Wohneinheiten in Planung und Bau [ca.]
Umnutzung von Brachflächen (z. B. ehem. gewerblich genutzte Flächen)	- Röthelheimpark	- 255 Whg. (193 GWB, 62 EFH)
	- 33 WE Seniorenwohnungen	
	- 146 Studentenapartments	
	- Am Brucker Bahnhof Bebauungsplan 339, 1. Deckblatt	- 142 Whg. (EFH)
	- 254 Studentenapartments	
	- Vogelherd Bebauungsplan T 244a, 3. Deckblatt	- 37 Whg. (16 GWB, 21 EFH)
	- Henkestraße, ehem. Tankstelle	- 88 Studentenapartments
	- Ebereschenweg Bruck TV 1861, Bebauungsplanverfahren 298	- 47 Whg. (36 GWB, 11 EFH)
Entwicklung einzelner Baugrundstücke (Baulücken)	- Henkestraße	- 24 Studentenapartments
	- Elisabethstraße, Wilhelminenstraße	- 73 Whg. (GWB)
	- 12 Studentenapartments	
	- Schronfeld	- 30 Whg. (GWB)
	- Entwicklung einzelner Baulücken	- noch nicht bezifferbar
Nachverdichtung von Wohnsiedlungen	- Isarstraße im Bereich Hochhäuser	- evtl. 80 Whg. (GWB)
Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten	- Sieglitzhofer Waldsiedlung Bebauungsplanverfahren 104, 1. Deckblatt	- ca. 10 Whg.

Handlungsfeld Außenentwicklung

	Beispiele	Wohneinheiten in Planung und Bau [ca.]
Entwicklung von Büchenbach-West Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II	- Bebauungsplan 410 (Geschosswohnungsbau an d. Mönaustraße)	- 50 Whg. (GWB)
	- Bebauungsplanverfahren 411 (Büchenbach)	- 130 Whg. (60 GWB, 70 EFH)
Ortsteilentwicklung	- Bruck Herbstwiesenweg	- 5 Whg. (EFH)
	- Frauenaurach Heinrichsdorfer Weg, Bebauungsplan F 209	- 22 Whg. (GWB)

Zusammenfassung

- 825 Whg. (490 GWB, 335 EFH)
- 524 Studentenapartments
- 33 Seniorenwohnungen
- evtl. weitere 80 Whg. (GWB)

Summe 1.358 WE

+ evtl. weitere 80 Whg.

Abkürzungen: Whg. (Wohnung), WE (Wohneinheit), GWB (Geschosswohnungsbau), EFH (Einfamilienhäuser)

Anlage 2

Entwicklung neuer Wohnungen 2001 – 2011

Handlungsfeld Innenentwicklung 2002 - 2011

	Beispiele	Geschaffene Wohneinheiten [ca.]
Umnutzung von Brachflächen (z. B. ehem. gewerblich genutzte Flächen)	- Röthelheimpark div. Bebauungspläne	- 1.210 WE (GWB, EFH, Wohnheime)
	- Am Brucker Bahnhof Bebauungsplan 339	- 500 Whg. (GWB)
	- Neumühle Bebauungspläne 390 u. 391	- 98 Whg. (55 GWB, 43 EFH)
	- UB Med Bebauungsplan 364 + 1. Deckblatt	- 90 Whg. (16 GWB, 74 EFH)
	- Hofmannstraße Bebauungsplan 317, 3. Deckblatt	- 39 Whg. (GWB)
	- Henkestraße Parkplatz	- 170 Studentenapartments
	- ehemalige Gärtnerei in Bruck	- 16 Whg. (EFH)
	- ehem. Stadtgärtnerei Pommernstraße Bebauungsplan 174, 2. Deckblatt	- 61 Whg. (46 GWB; 15 EFH)
	- ehemalige Gärtnerei Bebauungsplan 402 B, 2. Deckblatt	- 6 Whg. (EFH)
Entwicklung einzelner Baugrundstücke (Baulücken)	- Schließung vieler Einzelbaulücken im Stadtgebiet	- nicht bezifferbar (GWB, EFH)
	- Lange Zeile, Seniorenwohnheim	- k. A.
	- Parasolweg	- 19 Whg. (EFH)
	- Hofmannstraße	- 54 Studentenapartments
	- Schillerstraße	- 12 Whg. (GWB)
	- Burgbergstraße	- 11 Whg. (GWB)
	- Sophienstraße	- 7 Whg. (4 GWB, 3 EFH)
	- Leipziger Straße	- 7 Whg. (5 GWB, 2 EFH)
Nachverdichtung von Wohnsiedlungen	- Friedrich Bauer Straße, Eskilstunastraße	- 30 Whg. (GWB)
	- Am Anger Neubauten	- 23 Whg. (GWB)
	- Sophienstraße	- 20 Whg. (GWB)
	- Schubertstraße	- 54 Whg. (GWB)

Handlungsfeld Außenentwicklung 2002 - 2011

	Beispiele	Geschaffene Wohneinheiten [ca.]
Entwicklung von Büchenbach-West	- Entwicklungsmaßnahme Erlangen West Bebauungsplan 407 und 408	- 177 Whg. (EFH)
	- Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II Bebauungsplan 410	- 86 Whg. (EFH)
Ortsteilentwicklung	- Hüttendorf - Nord Bebauungsplan H 387	- 5 Whg. (EFH)
	- Neues Bebauungsplan F 218, 1. Deckblatt	- 3 Whg. (EFH)
	- Häusling Bebauungsplan 192	- 19 Whg. (EFH)
	- Dechsendorf Altkirchenweg-Ost Bebauungsplan 460A	- 45 Whg. (EFH)
	- Dechsendorf Bebauungsplan 462	- 11 Whg. (EFH)
	- Frauenaurach Bebauungsplan F 209	- 45 Whg. (EFH)

Abkürzungen: Whg. (Wohnung), WE (Wohneinheit), GWB (Geschosswohnungsbau), EFH (Einfamilienhäuser), Fa. (Firma)

Anlage 3

Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand 2011

	Stand 31.12.2006	Stand 31.12.2011	Veränderung 2006-2011
Bevölkerung Hauptwohnsitz	103.389	105.964	+ 2.575 + 2,5 %
Wohnberechtigte (Haupt- und Nebenwohnsitz)	118.337	121.738	+ 3.401 + 2,9 %
Anzahl Haushalte (Hauptwohnsitz)	50.188	52.734	+ 2.546 + 5,1 %
Wohnungsbestand	54.638	57.525	+ 2.887 * + 5,3 %

Haushaltstypen

Anteil Haushaltstypen (Bevölkerung Hauptwohnsitz)	Stand 31.12.2006	Stand 31.12.2011	Tendenz
Einpersonenhaushalte	46,1 %	47,5 %	zunehmend
Paarhaushalte ohne Kind	28,6 %	28,7 %	gleichbleibend
Familienhaushalte	20,4 %	19,1 %	abnehmend
davon Paarhaushalte mit Kind	15,9 %	15,2 %	
davon Alleinerziehende mit Kind	4,5 %	3,9 %	
Sonst. Mehrpersonenhaushalte	5,0 %	4,7 %	gleichbleibend

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Wohnungen

	2011	jährlicher ø 2002 - 2011
Baugenehmigungen	660 Whg.	467 Whg.
Baufertigstellungen	671 Whg.	360 Whg.

Wohnflächenversorgung Gesamtstadt

	Stand 31.12.2006	Stand 31.12.2011	Tendenz
Wohnfläche je Einwohner	42,0 m ² / EW	43,0 m ² / EW	zunehmend

Belegungsdichte Gesamtstadt

	Stand 31.12.2006	Stand 31.12.2011	Tendenz
Einwohner je Wohnung	1,89 EW / Whg.	1,84 EW / Whg.	abnehmend

Belegungsdichte 2011 bei Neubauwohnungen

Belegungsdichte	2011
Neubauwohnung EFH	3,46 EW / Whg.
Neubauwohnung GWB	1,45 EW / Whg.

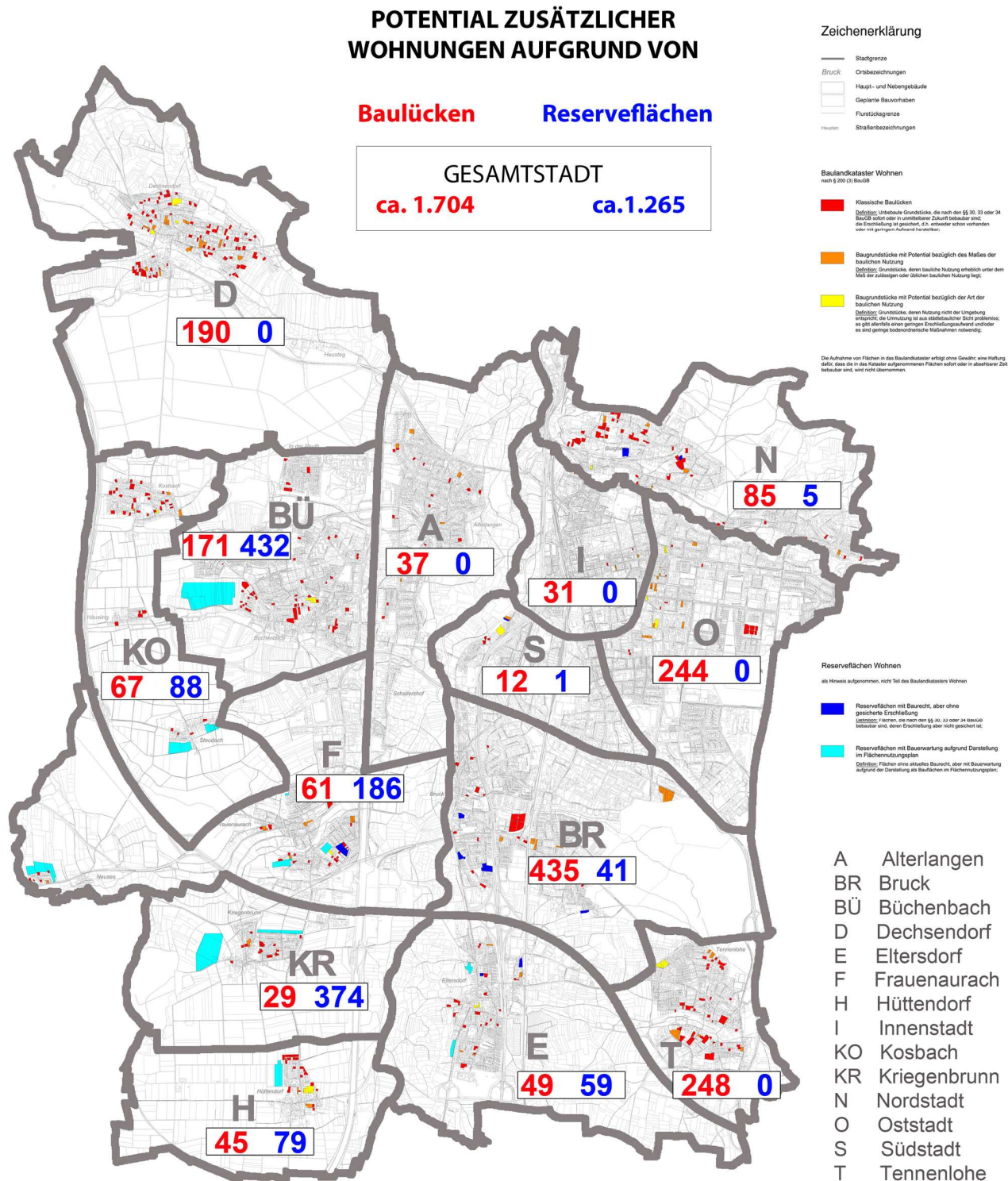
Datenquelle: Abteilung Statistik (30-S)

Abkürzungen: EW (Einwohner), Whg. (Wohnung), GWB (Geschosswohnungsbau), EFH (Einfamilienh.)

* Ein Teil der Veränderungen geht auf Datenrevisionen innerhalb der städtischen Gebäudedatei zurück.

Anlage 4

Potential zusätzlicher Wohnungen – Räumliche Verteilung (31.12.2011)



Grundlage: Baulandkataster Wohnen (31.12.2011)