

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/211/2017

Mehr Wohnungen über Gewerbebauten; Fraktionsantrag Nr. 161/2017 der SPD und der GL

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	23.01.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	23.01.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 161/2017 von SPD und Grüner Liste ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Um weiteren Wohnraum zu schaffen, beantragen die Fraktionen von SPD und Grüner Liste eine Nachverdichtung über einstöckigen Einzelhandels- und anderen Gewerbebetrieben sowie über großen ebenerdigen Parkplätzen.

Die Potenziale und Rahmenbedingungen für die Überbauung von ebenerdigen Stellplätzen wurde bereits in der Vorlage 611/159/2016/1 im UVPA am 21.03.2017 ausführlich behandelt, auf die verwiesen wird.

Die Verwaltung informiert über Möglichkeiten und Grenzen für Aufstockungen bzw. Überbauungen zu Wohnzwecken sowie über das beabsichtigte weitere Vorgehen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Die Nachverdichtung als Teil der Innenentwicklung ist ein sehr wichtiges Anliegen, das in Erlangen schon sehr lange Berücksichtigung findet. Bei der Mobilisierung von bislang mindernutzten Flächen können auch eingeschossige Gewerbebauten einer näheren Betrachtung unterzogen werden. Die Aufstockung bzw. Überbauung gewerblicher Nutzungen bieten Chancen auf weitere Nachverdichtung. Außerdem kann mit der verstärkten Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung und zu einer vielfältigeren Stadtstruktur geleistet werden. Jedoch stehen der Aufstockung bzw. Überbauung auch Hindernisse entgegen.

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die planungsrechtliche Zulässigkeit muss zunächst auf Grundlage des bestehenden Baurechts überprüft werden. Fügt sich die Aufstockung bzw. Überbauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die nähere Umgebung ein oder lassen die Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Aufstockung bzw. Überbauung zu, steht dieser planungsrechtlich nichts entgegen.

Wenn das Planungsrecht entgegensteht, besteht die Möglichkeit, wenn ein Planungserfordernis erkannt wird, durch Aufstellung eines Bebauungsplans oder eines Deckblattes zu einem bestehenden Bebauungsplan das Baurecht anzupassen.

Dabei ist jedoch der Gebietserhaltungsanspruch zu beachten, der als Teil des Nachbarschutzes im öffentlichen Baurecht dem jeweiligen Grundstückseigentümer einen Abwehranspruch gibt. Jeder Grundstückseigentümer muss sich danach an die Maßgabe der Gebietsfestsetzung halten. Durch die Aufstockung bzw. Überbauung mit Wohnnutzungen kann dieser Abwehr- bzw. Schutzanspruch ausgelöst werden. Das bestehende Baurecht kann somit ein Hindernis darstellen.

Eignung

Eingeschossige Gewerbebauten sind üblicherweise statisch nicht für den Aufbau weiterer Geschosse vorbereitet. Bei Gewerbehallen sollen meist große Tragweiten mit geringem Aufwand und wenigen Stützen überspannt werden. Gerade die kostengünstig und standardisiert errichteten Einkaufsmärkte kommen daher für eine Aufstockung zumeist nicht in Frage. Alternativ müsste ein Abbruch und anschließender Neubau mit zusätzlicher Wohnfunktion erfolgen.

Bei der Überbauung von Parkplätzen ist ein wesentlicher Aspekt, wie die erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle ersetzt werden können.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an wohnungsnaher Freiräume sind gerade bei Gewerbegrundstücken zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind projektbezogen weitere Voraussetzungen hinsichtlich Erschließung, Rettungswegen, Abstandsflächen, Stellplatznachweis etc. zu klären.

Der Optimierung der Flächenausnutzungen können v.a. Projektaufwand und Wirtschaftlichkeit, potenzielle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe und das Freihalten von Entwicklungsmöglichkeiten entgegenstehen.

Eigentumsverhältnisse

Aus den jeweiligen Eigentums- und Besitzverhältnissen ergeben sich unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten bei der Aufstockung und Überbauung:

Da die Grundstücke i.d.R. im privaten Eigentum stehen, hat die Stadt nur indirekten Einfluss auf die Realisierung zusätzlicher Wohnungen. Auch die Schaffung neuen Baurechts wäre zunächst nur ein Angebot, das vom jeweiligen Eigentümer nicht angenommen werden muss. Die

Soweit die Stadt oder städtische Töchter über eigene Grundstücke verfügen, kann dort Aufstockung bzw. Überbauung geprüft werden. Erfolgreich realisierte Projekte können eine Vorbildwirkung für Private entfalten.

	<p>bereits vorhandene Nutzung genießt in jedem Fall Bestandsschutz.</p> <p>Letztlich gibt das Interesse der jeweiligen Eigentümer und Nutzer den Ausschlag, ob eine mögliche Aufstockung bzw. Überbauung realisiert wird.</p>
<p>Handlungsspielräume</p>	<p>Bei <u>Einzelvorhaben</u> können mit dem Projektträger bzw. Eigentümer im Rahmen von Beratungsgesprächen die im Einzelfall bestehenden Möglichkeiten erörtert werden. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird – im Rahmen des technisch und rechtlich Möglichen – von der Verwaltung unterstützt.</p> <p>Bei <u>städtebaulichen Planungen</u> eröffnet sich ein größerer Handlungsspielraum, da zu Art und Maß der Nutzung sowie überbaubarer Grundstücksfläche geeignete Regelungen zur Neu- bzw. Weiterentwicklung von Gebieten in einem größeren Umgriff getroffen werden können.</p> <p>Eine Wohnnutzung in <u>Industrie- und Gewerbegebieten</u> ist jedoch grundsätzlich unzulässig und aus Gründen des Immissionsschutzes fachlich problematisch. Nach den am 26.10.2017 vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien zur Gewerbeentwicklung sollen gebietsfremde Nutzungen möglichst aus Gewerbegebieten ferngehalten werden.</p> <p>In <u>gemischten Gebieten und Sondergebieten</u> besteht dagegen grundsätzlich die Möglichkeit, durch planerische Regelungen eine verträgliche Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu schaffen. Ausgehend von der jeweiligen städtebaulichen Situation kann hier ggf. neuer Wohnraum geschaffen werden.</p>
<p>Resümee</p>	<p>Eine Aufstockung bzw. Überbauung ist immer eine <u>Einzelfallentscheidung</u>. Diese basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der planungsrechtlichen Zulässigkeit • der baulich-technischen Eignung des Gebäudebestands • den Eigentumsverhältnissen • den zu erwartenden Projektkosten und –erträgen • der möglichen Beschränkung anderer Nutzungsmöglichkeiten durch schutzwürdige Wohnnutzungen • der Abwägung der erzielbaren Freiraum- und Wohnqualitäten gegenüber dem Potenzial der Nachverdichtung

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Verwaltung ist stets bedacht, im Rahmen der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten optimale Ideen und Lösungen zu finden, um die Entwicklungen in der Stadt zu gestalten. Eine effiziente und qualitätvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen genießt dabei hohe Priorität.

Sobald Veränderungsprozesse anstehen, wird das Ziel, neue Entwicklungspotenziale für Wohnen in Erlangen zu schaffen, immer mitgedacht. Die Optimierung der Flächenausnutzung bildet bereits einen festen Baustein in der Planungspraxis der Stadt Erlangen. Angesichts der Angebots- und Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt deckt sich dies auch zunehmend mit den Interessen von privaten oder institutionellen Akteuren.

Die prinzipiellen Möglichkeiten zur Aufstockung bzw. Überbauung stehen jedoch fallweise im Konflikt mit anderweitigen Interessen. Daher werden planerische Entscheidungen immer unter Berücksichtigung und Abwägung der jeweils spezifischen Faktoren des Einzelfalls zu treffen sein. Vorläufig ist aufgrund der aufgezeigten Hindernisse nur von einem geringen Potenzial für Aufstockungen von Gewerbebauten auszugehen.

Der UVPA hat am 21.03.2017 die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Mobilisierung von Stellplatzflächen für Wohn- und Gewerbezwecke zu erarbeiten (Vorlage 611/159/2016/1). Es bietet sich an, den Untersuchungsumfang der Eignungsprüfung auf die mögliche Aufstockung eingeschossiger Gewerbebauten zu erweitern. Neben der Wohnfunktion sollen auch Potenziale für zusätzliche gewerbliche Nutzungen geprüft werden.

Hierzu wurde ein stufenweises Vorgehen vorgeschlagen, in dem in einem ersten Schritt eine Eignungsprüfung der denkbaren Flächen vorzunehmen ist. Aufbauend auf dieses Ergebnis sollten die Eigentümer angesprochen und ihre die Bereitschaft zu entsprechenden Entwicklungen geklärt werden. Das Thema sollte in eine umfassendere Kommunikationsstrategie eingebunden werden.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

Anlage 1: Fraktionsantrag Nr. 161/2017 von SPD und Grüner Liste

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang