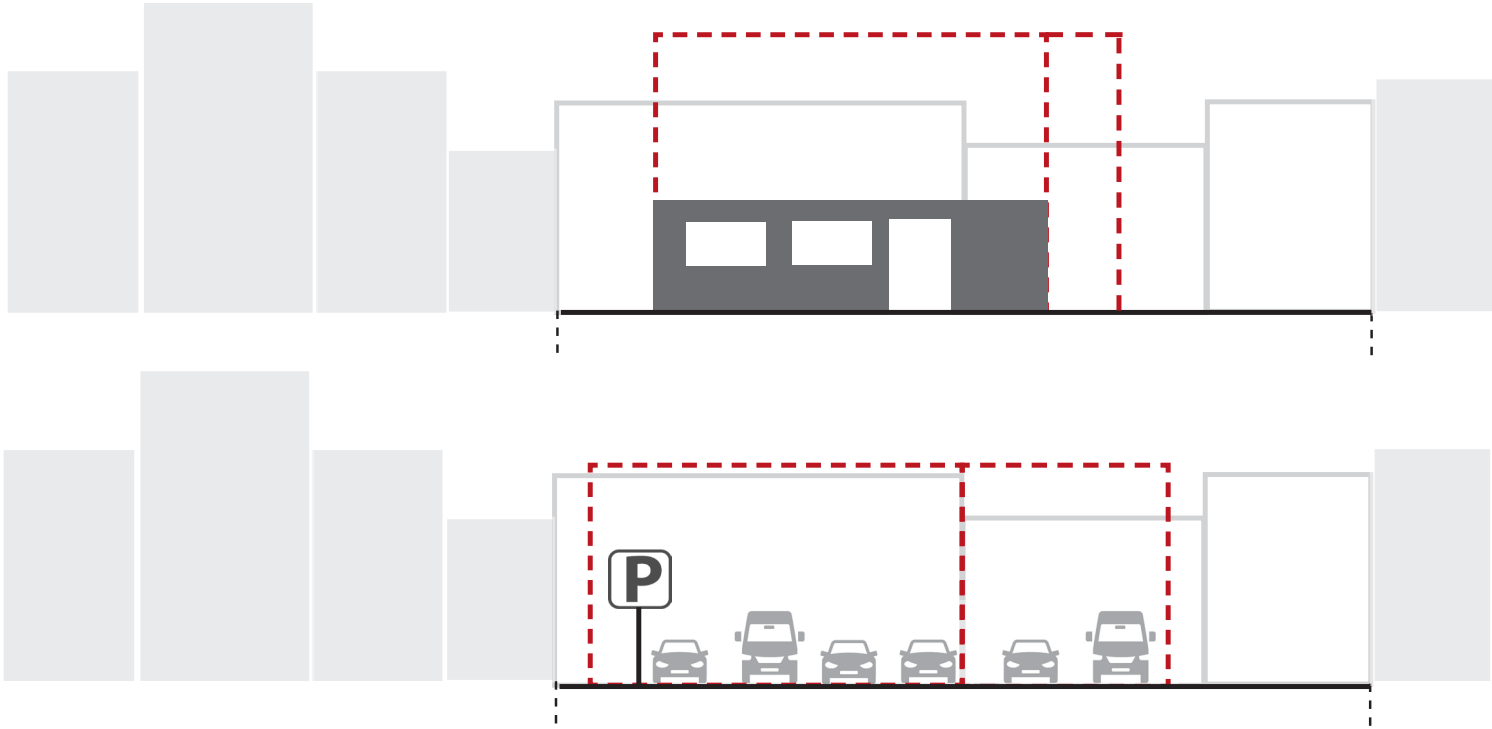


STADT ERLANGEN |
STUDIE „AKTIVIERUNG VON MINDERGENUTZTEN FLÄCHEN“

Vorstellung Ermittlung Potenzialflächen

Stand 30.10.2019

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

VORGEHEN ERMITTLUNG POTENZIALFLÄCHEN

1. BESTANDSANALYSE
    1. STUFE: ERMITTLUNG DER GRUNDSÄTZLICHEN STANDORTEIGNUNG
    2. STUFE: VERTIEFENDE BETRACHTUNG
2. POTENZIALANALYSE
3. ENTWICKELN VON HANDLUNGSSZENARIEN
4. FAZIT UND ARBEITSSTAND

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG STADT ERLANGEN

Bevölkerungsstand 2017:

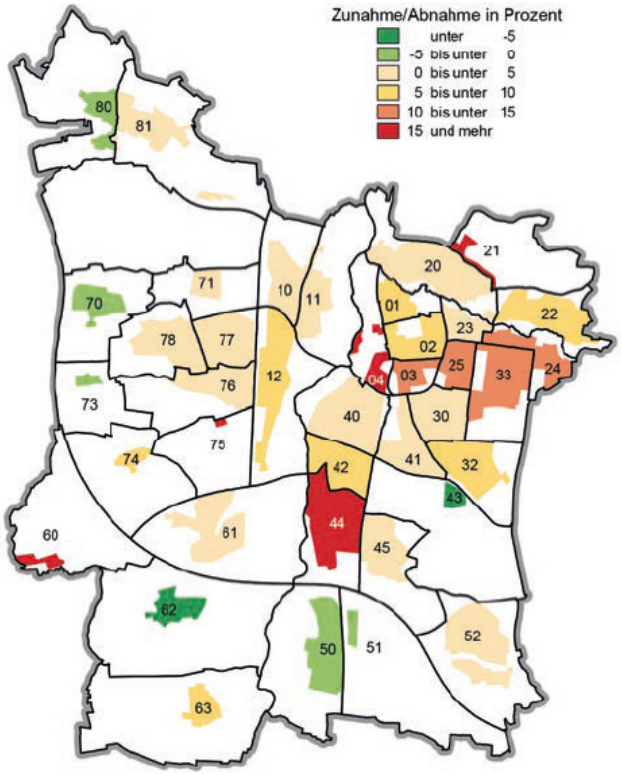
110.998 Einwohner

Bevölkerungsvoraus-berechnung 2037:

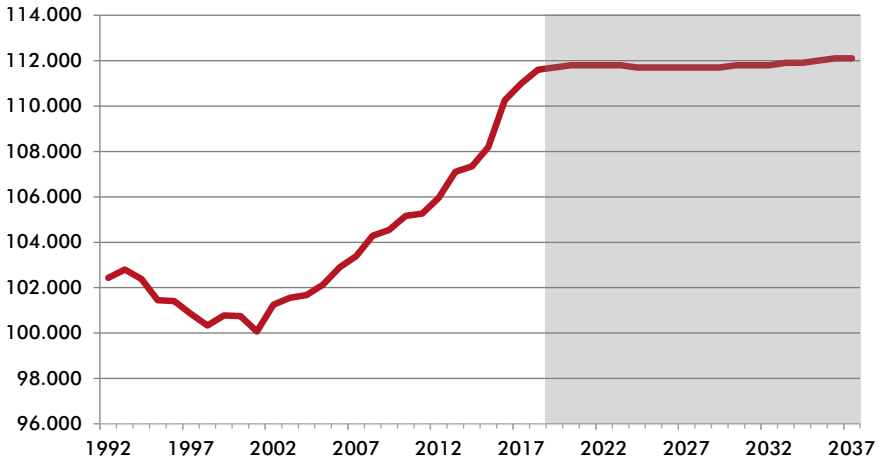
112.100 Einwohner

> überproportional wachsende Stadt

Bevölkerungsveränderung 2012 bis 2017



Entwicklung und Prognose Bevölkerung



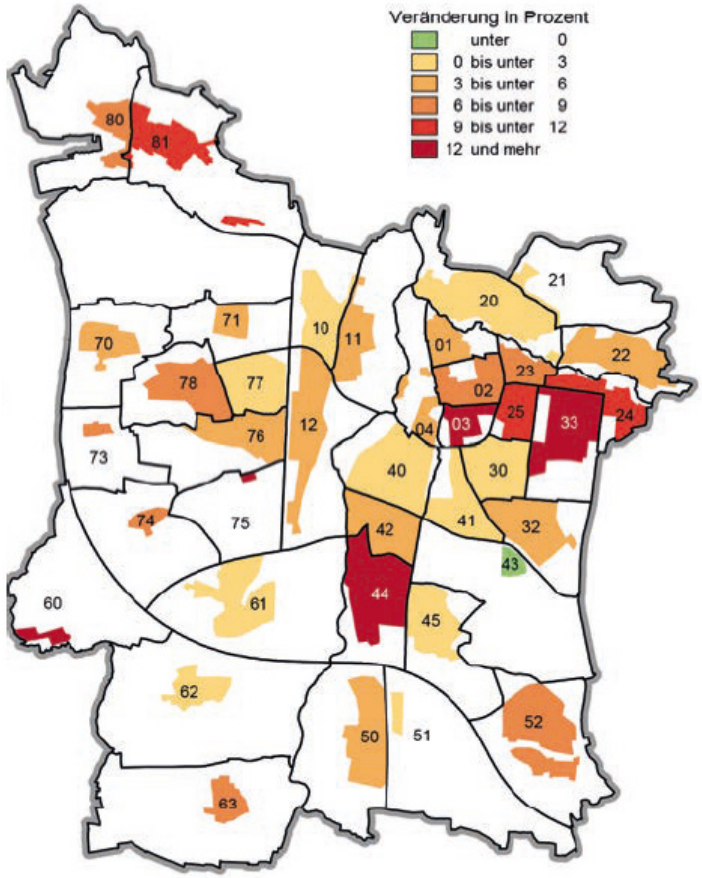
© Wohnungsbericht 2018 Erlangen, BayLafS 2019

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE

Steigende Zahl der Haushalte

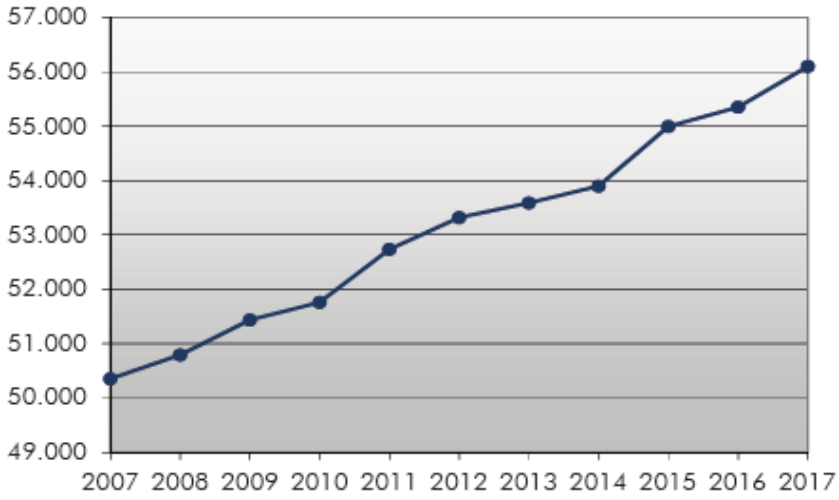
2012 zu 2018:
Anstieg um 5,2 %

Veränderung Haushalte 2012 bis 2017



* Hauptwohnbevölkerung

Haushalte der Einwohner mit Hauptwohnsitz 2007 - 2017



© Wohnungsbericht 2018 Erlangen

MIETPREISSPIEGEL STADT ERLANGEN

Große Nachfrage nach Wohnraum und hohe Preise für Wohnimmobilien

2017

Nettokaltmiete:

ca. 8,14 € pro m²

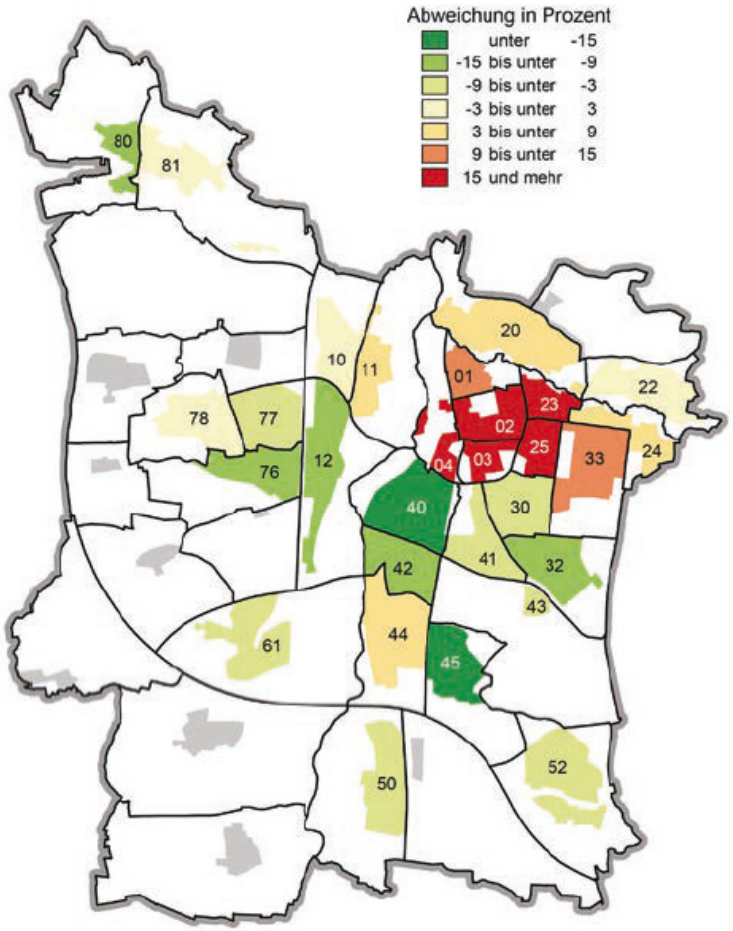
Neubauwohnung:

ca. 5.400 € pro m²

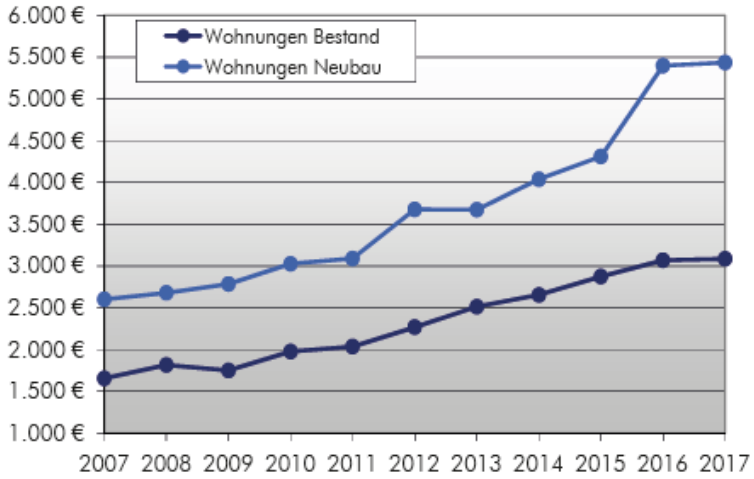
Grundstücke für Einfamilienhäuser:

ca. 500-800 € pro m²

Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten in den Bezirken vom gesamtstädtischen Durchschnitt



Preisentwicklungen Wohnungen 2007-2017 Kaufpreis pro m² Wohnfläche



© Wohnungsbericht 2018 Erlangen

HANDLUNGSBEDARF

- Wachsende Einwohnerzahlen prognostiziert
- Steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitigem Rückgang der Haushaltsgröße
- Gestiegene Wohnfläche pro Person
- Steigende Mietpreise in stark nachgefragten, innenstadtnahen Bezirken
- Begrenztes Potenzial zur Aktivierung von Bauland
- Naturräumliche Einschränkungen begrenzen Siedlungsentwicklung im Außenbereich

↓

ZIEL

Nachverdichtung für Wohnen und Gewerbe

Flächen sparen

↓

AUFGABE

Nachverdichtung und Mobilisierung von mindergenutzten Potenzialflächen (Einzelgrundstücke)

Beschlussvorlagen 21.03.2017 und 23.01.2018

Nicht: Umnutzung von größeren Gewerbebrachen als Nachnutzungskonzepte im städtebaulichen Kontext

ASPEKTE DES KLIMASCHUTZES

- Eine aktive Nachverdichtungsstrategie ist ein wesentlicher Beitrag zur ressourcen- und klimaschonenden Stadtentwicklung
- Durch eine effektivere Flächennutzung kann die Neuversiegelungsrate gesenkt werden und die Inanspruchnahme wertvoller Böden verringert werden
- Gerade bei weiterer Verdichtung des Stadtraumes ist darauf zu achten, dass klimawirksame Grünzüge erhalten und verbessert werden
- Eine zusätzliche Verdichtung darf nicht zu Lasten vorhandenen Grünbestandes gehen
- Bei anstehenden Nachverdichtungen kommt gerade den verbleibenden Freiräumen eine wichtige Funktion hinsichtlich der Aufenthalts- und Wohnqualität zu

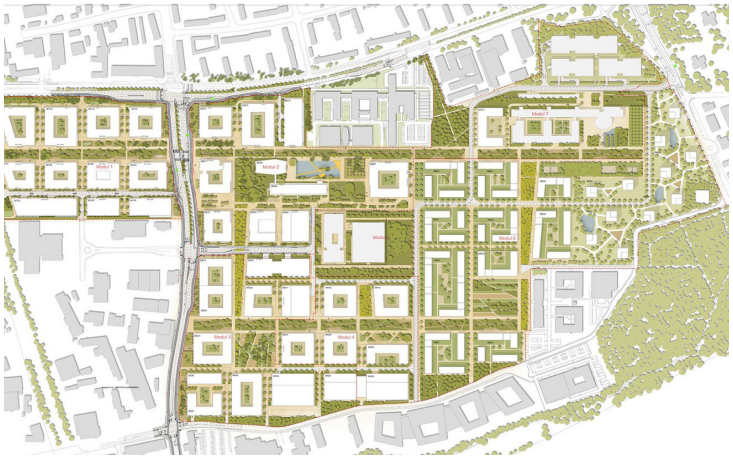
© Bild: imago/screenshot/montage: watson

BISHERIGE AKTIVITÄTEN ZUR AKTIVIERUNG MINDERGENUTZTER FLÄCHEN

Parkplatz Gebbertstraße 12-14

Großparkplatz Münchener Straße

Masterplan Siemens Campus



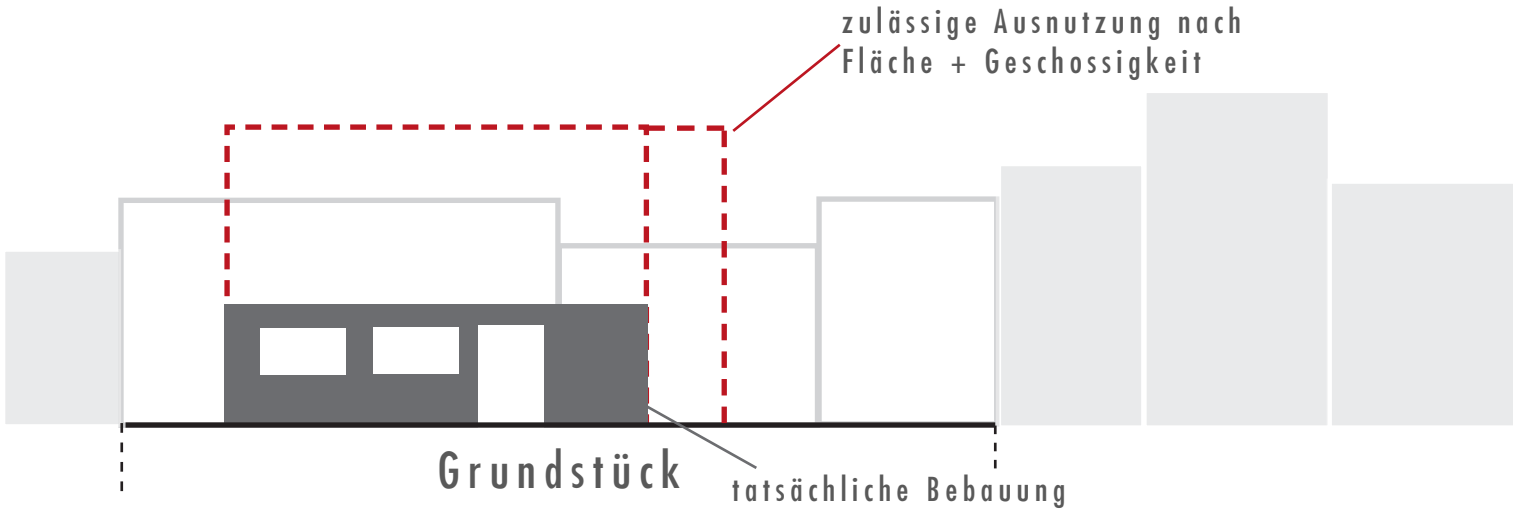
Wettbewerb Stadtteilzentrum Büchenbach Nord

© Stadt Erlangen; FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH; Google Maps

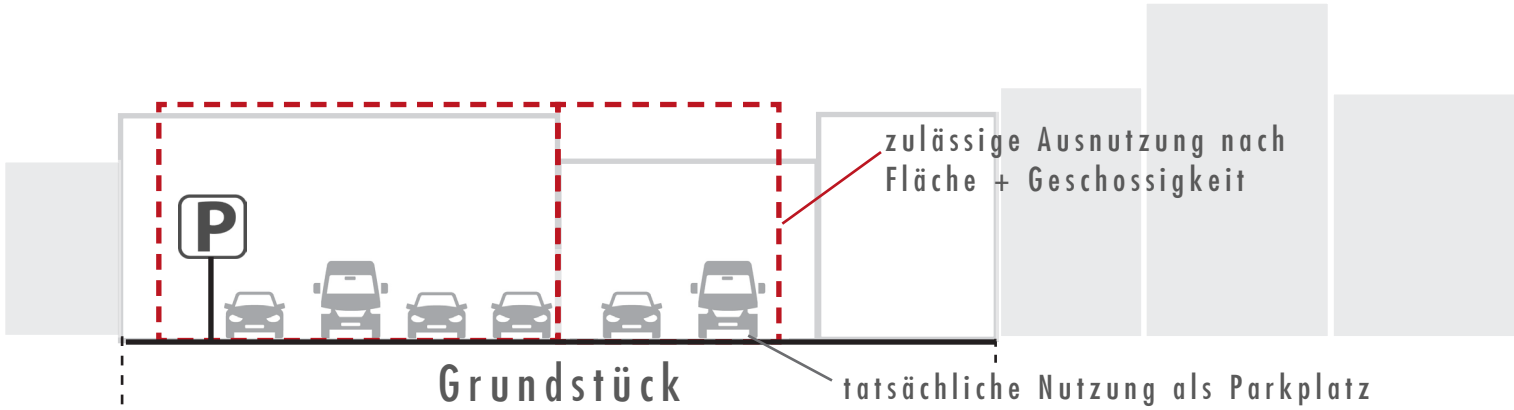
BEGRIFFSDEFINITION

Gemäß Auftrag zu untersuchende **mindergenutzte Potenzialflächen** = ausreichend große Flächen, die nach Art und Maß der Nutzung intensiver genutzt werden können (eingeschossige Gebäude, ebenerdige Parkplatzflächen > 500 qm)

eingeschossige Bebauung > 500 qm

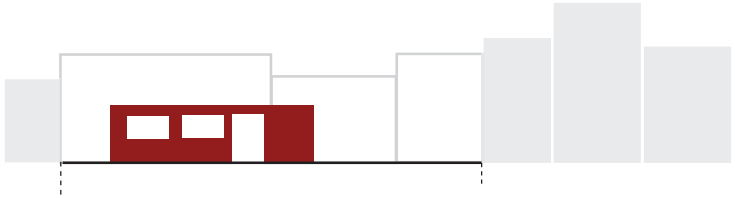


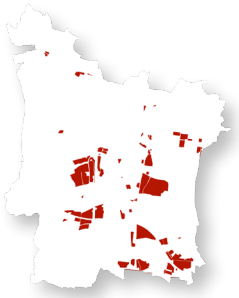
ebenerdige Parkplatzflächen > 500 qm



AUSWAHLFLÄCHEN

eingeschossige Bebauung > 500 qm

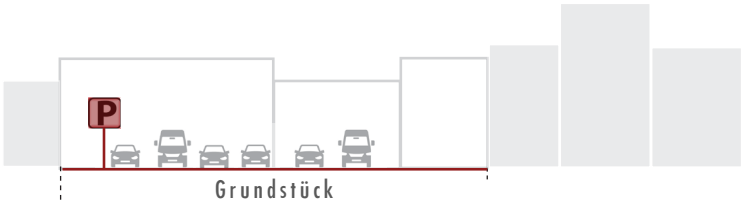




im FNP ausgewiesene GE- und SO-EH-Flächen

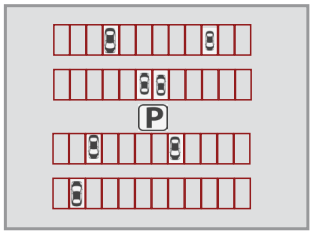
Tankstellen im gesamten Stadtgebiet

ebenerdige Parkplatzflächen > 500 qm



im gesamten Stadtgebiet

KATEGORISIERUNG DER PARKPLATZFLÄCHEN UND EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDE



Parkplatzfläche

eingeschossige Gebäude

Kategorisierung nach

Lebensmitteleinzelhandel	Non-Food-EH	Gewerbe	Öffentliche	Sonstige
u. a. Supermarkt, Verbrauchermarkt, Discounter	u. a. Drogerien, Baumärkte	u. a. Tankstellen, Logistik	u. a. Universität, GEWOBAU, Stadt Erlangen, Freistaat Bayern	u. a. Stiftungen

VORGEHEN ERFASSUNG PARKPLATZFLÄCHEN

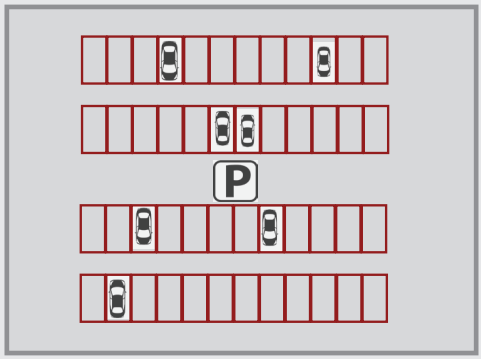
1 Beschlussvorlage vom 21.03.2017 zur „Mobilisierung von Stellplatzflächen“

2 Ersterfassung der Stellplatzanlagen über 500 qm

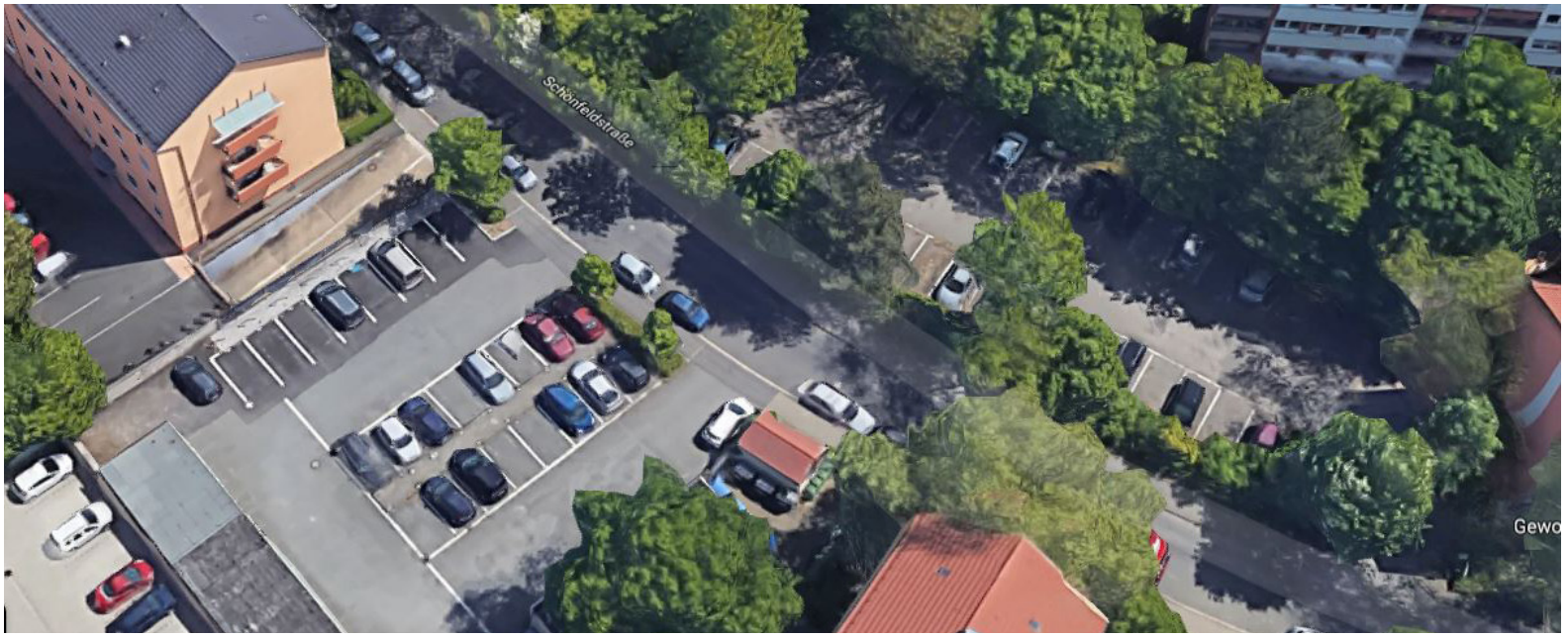
Auftragserteilung

3 Ergänzung Parkplatzflächen im **gesamten Stadtgebiet**

PARKPLATZFLÄCHEN



- ebenerdig
- Fläche > 500 qm
- im gesamten Stadtgebiet



© Google Maps

PARKPLATZFLÄCHEN

612
Parkplatzflächen mit Potenzial =

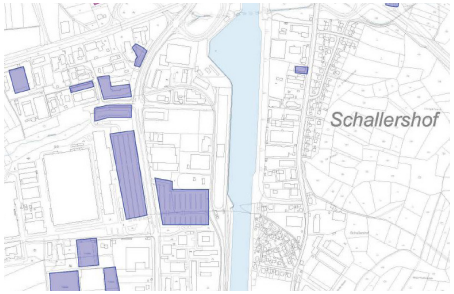
298
Stellplatzanlagen
Ausgangslage

+

345
ergänzte Parkplatzflächen
durch arc.grün

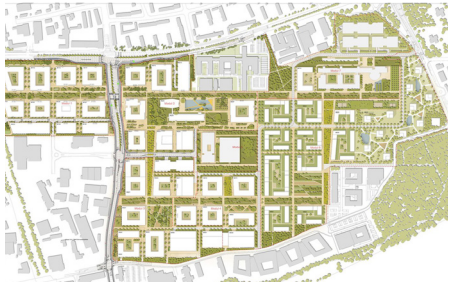
−

31 Parkplatzflächen in laufenden Planungen*



Ersterfassung Stadt Erlangen

Detaillierung arc.grün



* z. B. Masterplan Siemens Campus

© Stadt Erlangen
FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH

ERFASSUNG PARKPLATZFLÄCHEN GESAMTSTADT

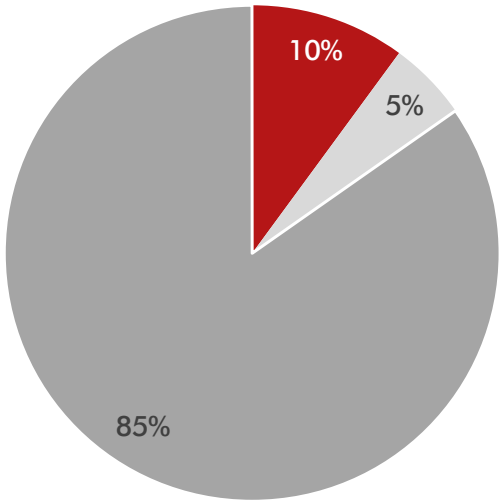
ÜBERSICHT PARKPLATZFLÄCHEN

Eigentümer Parkplatzflächen	Anzahl Parkplatzflächen	Fläche in ha
Stadt Erlangen	67	10,5
Städtische Töchter (GEWOBAU, Erlanger Stadtwerke AG)	51	5,4
Privat	494	88,2

Bereits laufende Planungen zur Aktivierung mindergenutzter Flächen

31 Stk.	16 ha

Parkplatzflächen nach Eigentumsart in %:



- hoher Anteil privater Parkplatzflächen
- private Parkplatzflächen häufig in engem Bezug zu Gebäuden (Stellplatznachweis)
- bereits umfangreiche laufende Planungen zur Nachverdichtung

EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE

1 Beschlussvorlage vom 23.01.2018: Nachverdichtung eingeschossiger Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe

Auftragserteilung

2 Erfassung der Gebäude innerhalb der ausgewiesenen FNP-Flächen

3 Erfassung der Tankstellen im gesamten Stadtgebiet

GEBÄUDE

- eingeschossig
- Fläche > 500 qm
- im FNP ausgewiesene GE- und SO-EH-Flächen
- Tankstellen im gesamten Stadtgebiet

© Google Maps

EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE

133
Gebäude mit Potenzial

=

136
eingeschossige Gebäude über 500 qm in ausgewiesenen FNP Flächen (GE / SO-EH)
Ausgenommen z. B. Rasthof, Müllumladestation, Betonwerk etc.

+

15 Tankstellen im Stadtgebiet Erlangen

−

18 Gebäude in laufenden Planungen*

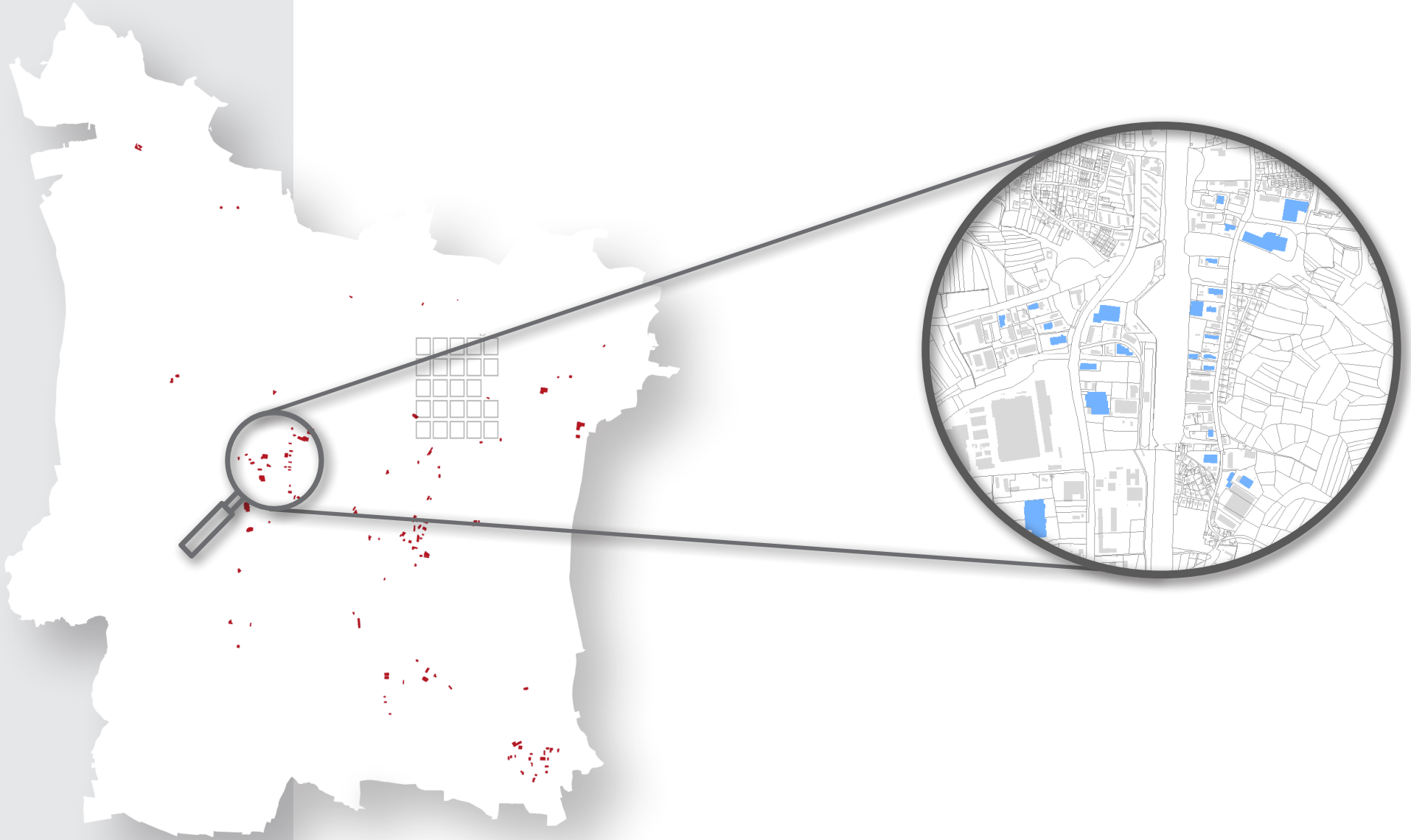
Beispielbild Flächennutzungsplan

Beispielbild Tankstelle, Drausnickstraße 60

* z. B. Masterplan Siemens Campus

© Stadt Erlangen
FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH

ERFASSUNG EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE IN GE UND SO/EH IM FNP



ÜBERSICHT EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE

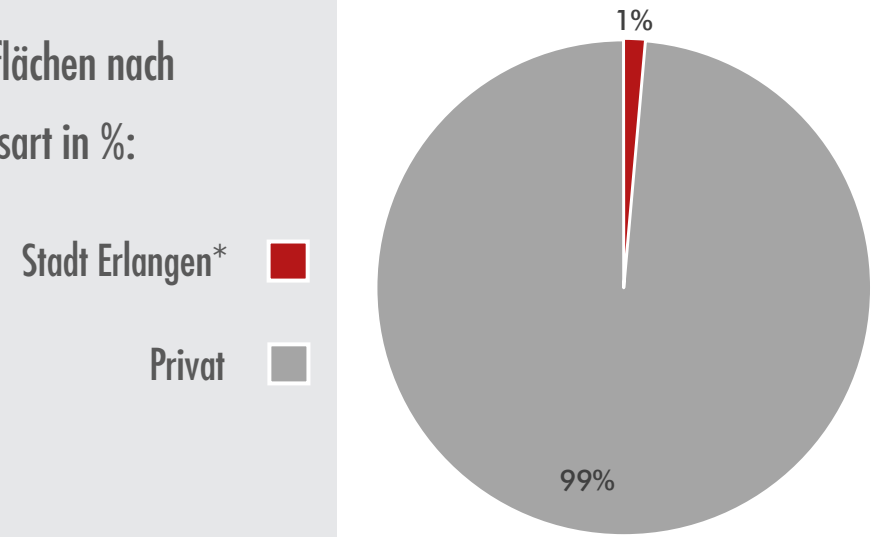
Eigentümer Gebäude	Anzahl Gebäude	Fläche in ha
Stadt Erlangen	3*	0,3
Städtische Töchter (GEWOBAU, Erlanger Stadtwerke AG)	0	0
Privat	130	21

*Flächen im Erbbaurecht

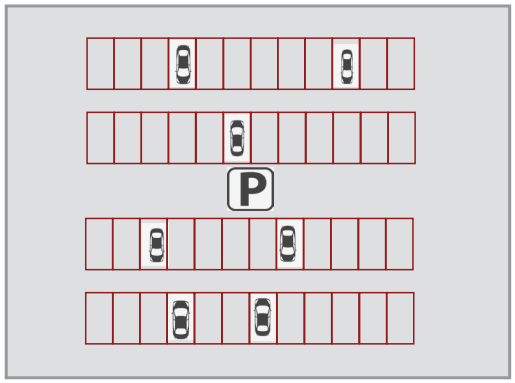
Bereits laufende Planungen zur Aktivierung mindergenutzter Flächen

18 Stk.	3,6 ha

Gebäudeflächen nach Eigentumsart in %:



- sehr hoher Anteil privater Gebäude
- große individuelle Bandbreite an Nutzungen und Typologien im privaten Bereich
- 17 Supermärkte mit 18 % Flächenanteil
- 4 Baumärkte mit anteilig 15 % Fläche
- Tankstellen (15 Stk.) häufig in attraktiver Lage



612
Parkplatzflächen

133
eingeschossige Gebäude

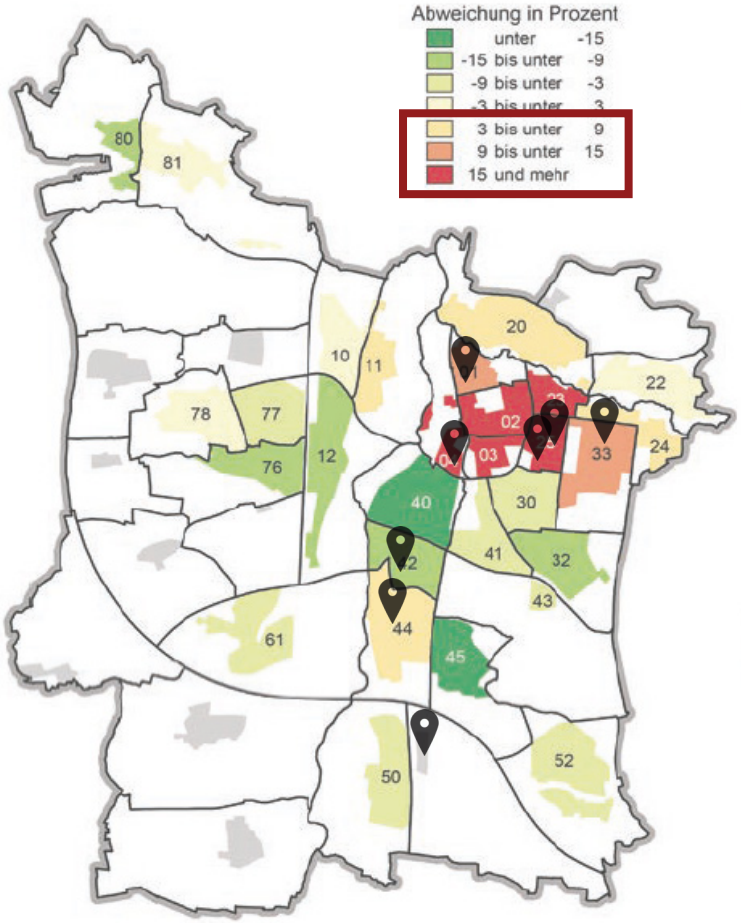
KATEGORIE A	KATEGORIE B	KATEGORIE C	KATEGORIE D	KATEGORIE E
Parkplatzfläche über 500 m²	Lebensmitteleinzelhandel/ Baumärkte	Gewerbegebäude über 500 m²	Gewerbegebäude über 500 m² Parkplatzfläche über 500 m²	Tankstellen

Auswahl über Bezirke mit hoher Bevölkerungsentwicklung und/oder Mietspiegel sowie mindergenutzte Flächen

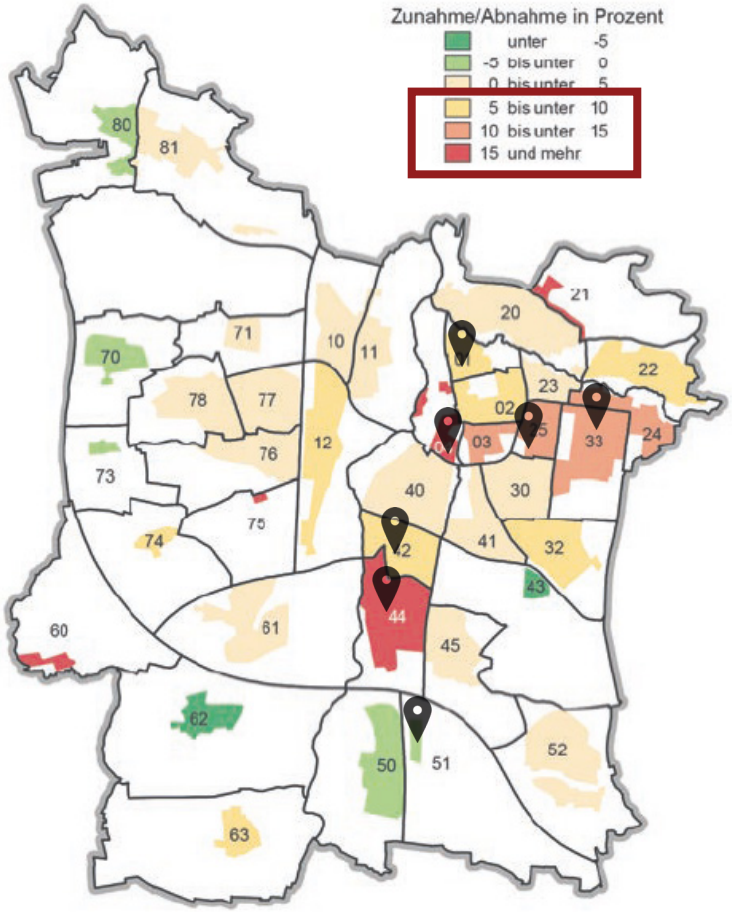
STANDORTE

ausgewählte Flächen

Verortung der Beispielflächen nach Auswahl über Bezirke mit hoher Bevölkerungsentwicklung und/oder Mietspiegel sowie mindergenutzte Flächen



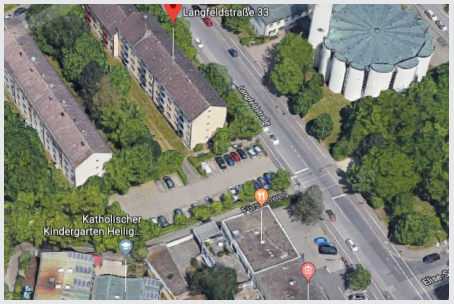
Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten



Bevölkerungsveränderung 2012 bis 2017

© Wohnungsbericht 2018 Erlangen

KATEGORIE A

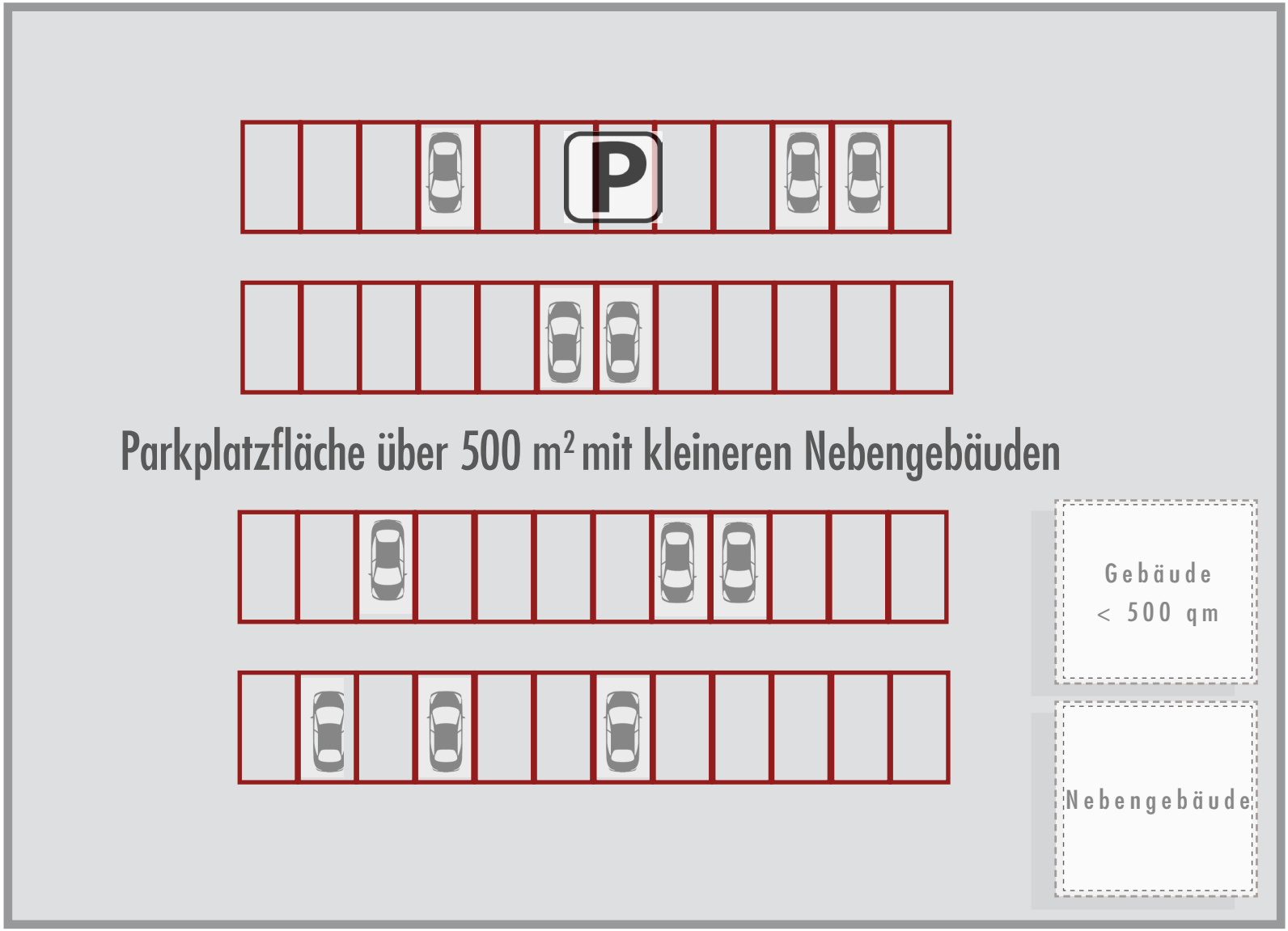


Langfeldstraße 33

Schönfeldstraße 14 + 35

Frauenweiherstraße 13

© Google Maps



BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Dantebad München

- Überbauung Parkplatzfläche
- 4.200 m² großes Grundstück
- Errichtung von 100 neuen Wohnungen
- Betonrahmenkonstruktion mit Stahlbetondecke und darüberliegenden Stockwerken in Holzsystembauweise

© Zukunft Mobilität

BEST-PRACTICE-BEISPIELE ERLANGEN

Marie-Curie-Straße 1

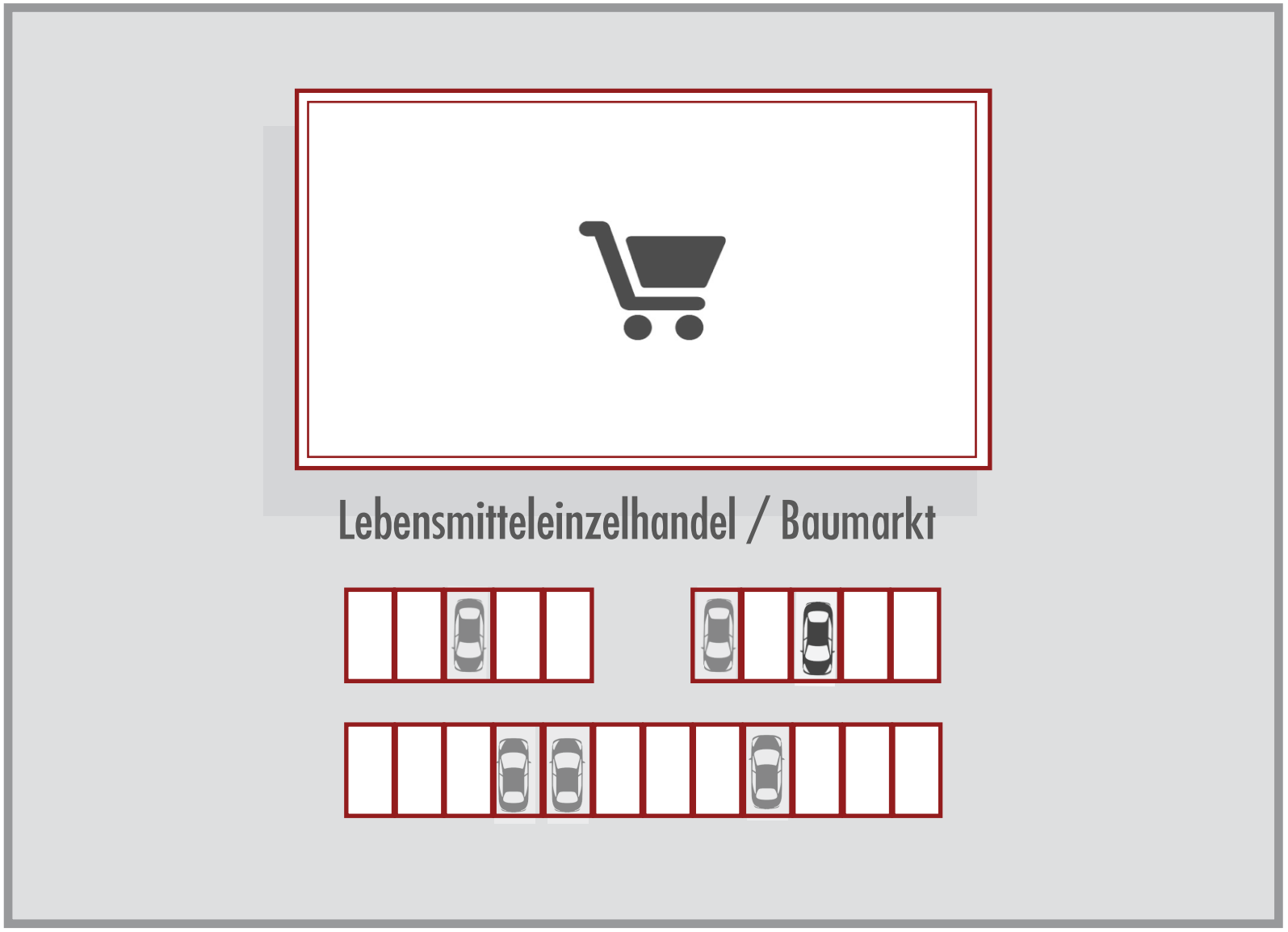
- Überbauung einer Parkplatzfläche

KATEGORIE B

Michael-Vogel-Straße 1a

Gundstraße 2

© Google Maps



BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Seerheincenter Konstanz

- Gewerbe/Wohnen über Lebensmitteleinzelhandel
- 35.000 m² BGF
- Errichtung von Wohnhäusern ab dem zweiten Obergeschoss

© Architekturbüro Müller + Huber

BEST-PRACTICE-BEISPIEL ERLANGEN

Campus Röthelheimpark

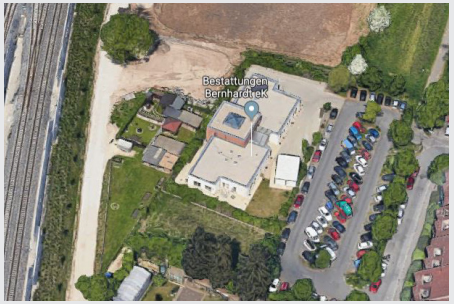
- Gewerbe über Einzelhandelsnutzungen
- 19.164 m² BGF

© Internationaler Verband der Immobilienberufe FIABCI; Gebäude von baum-kappler architekten gmbh

KATEGORIE C

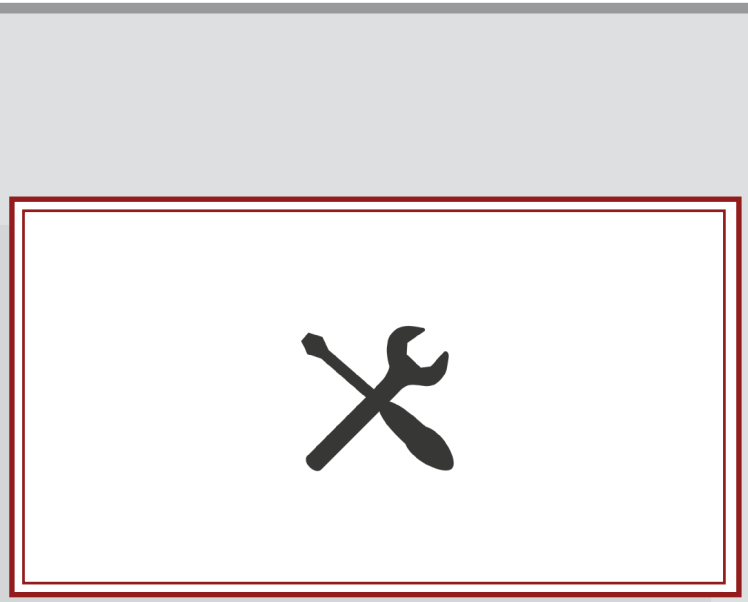
Schallershofer Straße 139

Sonnenstraße 8-14



Jahnstraße 15

© Google Maps



eingeschossiges Gewerbegebäude über 500 m²

mit kleineren Nebengebäuden

Gebäude < 500 m²

Nebengebäude

BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Holzmarkt 1 Köln

- Neubau eines Büro- und Wohnkomplexes mit Innenhofcharakter
- gewerbliche Fläche: 17.000 m²
- Wohnfläche: 1.400 m²

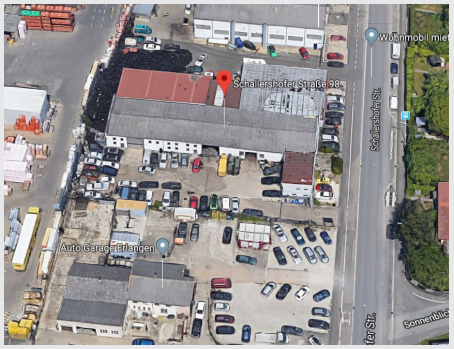
Grüner Weg Köln

- Neubau von Büro- und Wohnkomplexen
- ehemalige Industriefläche
- Gebäudekomplexe mit hoher Dichte
- 37.000 m² BGF

© greenbox Landschaftsarchitekten; BAUWENS

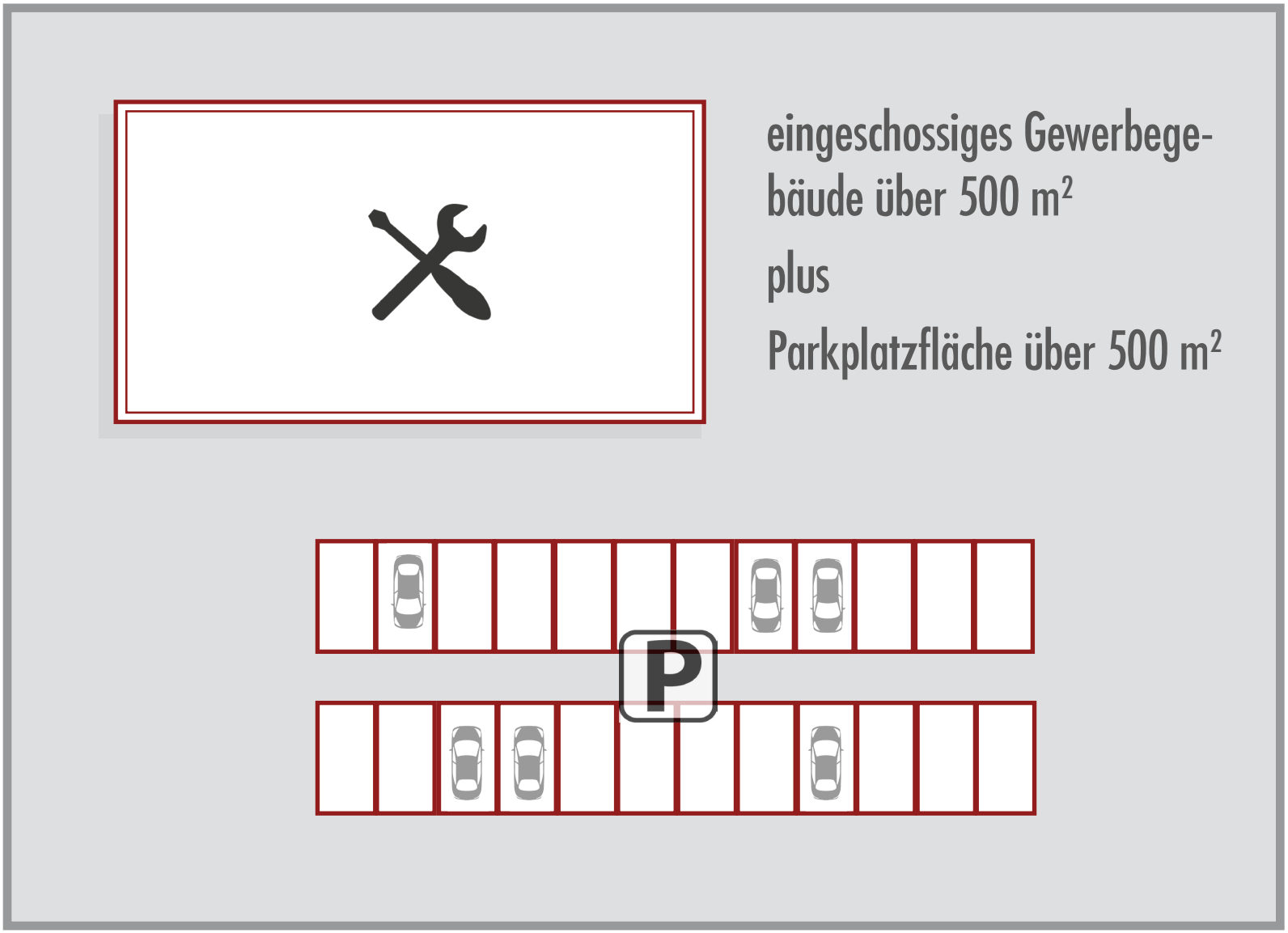
KATEGORIE D

Goerdelerstraße 4



Schallershofer Straße 98

© Google Maps



BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Gewerbehof IBA Hamburg

- Neubau flexibel nutzbarer Gewerbeeinheiten für kleinere Unternehmen
- Bruttogeschossfläche: ca. 2400 m²

© IBA Hamburg GmbH

INNOPARK Kitzingen

- Aufstockung und Nachverdichtung eingeschossiger Gewerbebauten

KATEGORIE E

Drausnickstraße 60

Artilleriestraße 58

Werner-von-Siemens-Str. 45

© Google Maps

Tankstelle

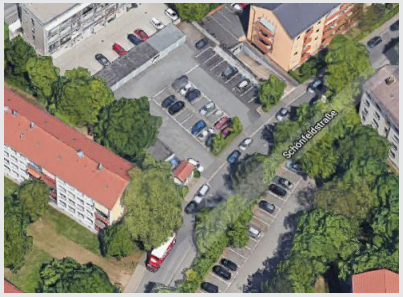
BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Studentenwohnen Innsbruck

- Studentische Nutzung über bestehender BP-Tankstelle
- Generierung von Wohnraum für 85 Studierende auf 4 Etagen
- 2.507 m² großes Grundstück

© nextroom

ENTWICKELN VON HANDLUNGSSZENARIEN

KATEGORIE A Parkplatzfläche über 500 m²	KATEGORIE B Lebensmitteleinzelhandel/ Baumärkte	KATEGORIE C Gewerbegebäude über 500 m²	KATEGORIE D Gewerbegebäude über 500 m² Parkplatzfläche über 500 m²	KATEGORIE E Tankstellen
				

Aus den fünf Kategorien wurde beispielhaft je eine Fläche ausgewählt, um eine mögliche Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung aufzuzeigen.

FAZIT UND ARBEITSSTAND

Die ermittelten 745 mindergenutzten Potenzialflächen im Stadtgebiet sind zunächst ein rein rechnerisches theoretisches Potenzial. In der Analyse ergaben sich folgende Erkenntnisse:

1. 85 % potenziell geeigneter untersuchter Flächen bei Stellplätzen und 99 % bei eingeschossigen Gebäudeflächen liegen in privatem Besitz. Der Anteil städtischer Flächen mit direktem Handlungsspielraum ist vergleichsweise gering. Die bisher auf stadteigenen Parkplatzflächen laufenden Planungen und Entwicklungsabsichten der Stadt Erlangen (Lehrerparkplatz Fichtestraße, Gebbertstraße etc.) zielen bereits eindeutig auf eine Nachverdichtung im Sinne der Potenzialflächenstudie ab und können kaum noch intensiviert werden.
2. Bei den privaten Flächen ist durchweg eine bauleitplanerische und baurechtliche Einzelfallbetrachtung erforderlich; eine durchgängige grundsätzliche Handlungsempfehlung kann nicht formuliert werden. Um hier Potenziale auszuschöpfen muss eine individuelle Information der Eigentümer über deren jeweilige Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen.
3. Eine Nachverdichtung im Bereich der eingeschossigen Gewerbebauten kann nur durch Abbruch und Neubau von höherqualifiziertem und verdichtetem Gewerbebau erfolgen. Aufstockungen sind aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nicht sinnvoll.

FAZIT UND ARBEITSSTAND

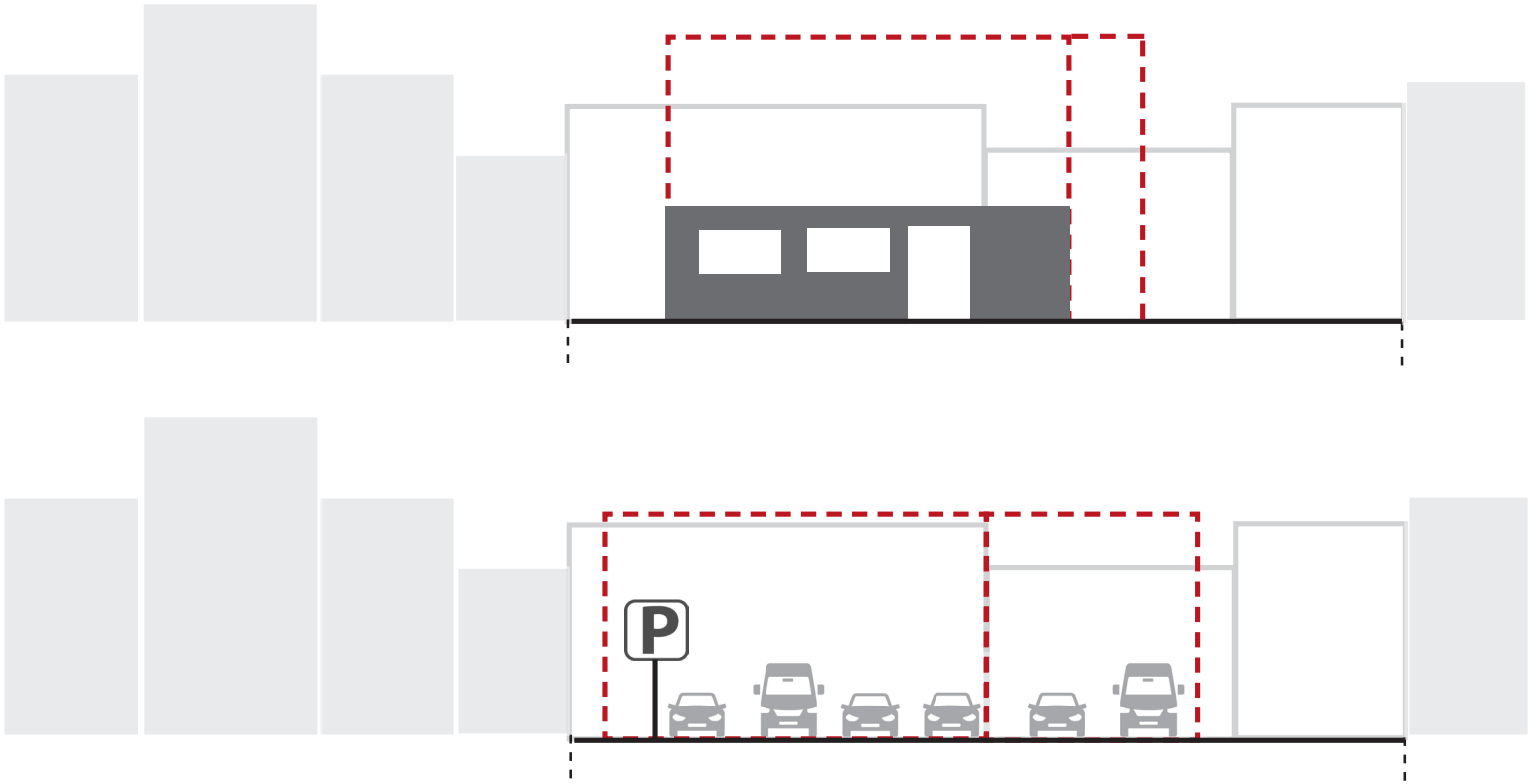
4. Die in den Gewerbegebieten (FNP) liegenden Potenzialbereiche der Einzelgrundstücke sind auf der heutigen Grundlage der Bauleitplanung überwiegend nicht für Wohnnutzungen geeignet. Hier liegt jedoch ein großes Potenzial an einer effektiveren Flächennutzung für eine Nachverdichtung der Gewerbe- /Dienstleistungsnutzungen. Dabei kann sowohl für die Eigentümer (höhere Nutzungsdichte) als auch für die Stadt (weniger Neuausweisungsbedarf) ein positiver Effekt erzielt werden.
5. Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsflächen wie Baumärkte (4 Gebäude) und Supermärkte (17 Gebäude) innerhalb von Gewerbe- und Sondergebieten (FNP) am Flächenpotenzial liegt bei jeweils ca. 15 %.
   Während bei den Baumärkten Handlungsbedarf vor allem bei der besseren Ausnutzung der Parkplatzflächen liegt (zentrale Parkhäuser/Parken über der EG-Ebene), sind vor allem im innerstädtischen Bereich einzelfallbezogene Nachverdichtungen über den Einzelhandelsnutzungen möglich, wie sie bereits in einigen positiven Beispielen in der Stadt umgesetzt werden konnten. Auch hier muss man aufgrund der Bausubstanz in den meisten Fällen von Abbruch und Neubau ausgehen.
6. Ein vor allem städtebaulich hohes Potenzial liegt in der Umwandlung der innerstädtischen Tankstellenflächen für Wohn- oder Mischbebauung. Durch deren meist prominente Lage kann punktuell eine positive stadtgestalterische Entwicklung erreicht werden.

EMPFEHLUNGEN

Studentenwohnheim über Tankstelle
© nextroom

1. Aufgrund des größten Potenzials zur Aktivierung mindergenutzter Flächen im Bereich Gewerbe/ Dienstleistungen auf privaten Flächen ist eine aktive individuelle Beratung und Begleitung einzelner Bauherren in den Baugenehmigungsverfahren notwendig, um diese Ziele zu erreichen.
   Hier kann eine Anlaufstelle im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung für die Bauherren tätig werden und den Vorhabensträgern die Möglichkeiten aufzeigen, an welche diese möglicherweise gar nicht gedacht haben.

2. Private Eigentümer und Investoren sollten über die Zielsetzungen der Stadt Erlangen informiert werden und auf die einzelnen Vorhabensträgern oder Institutionen auch proaktiv zugegangen werden, noch bevor Bauabsichten geäußert werden.

3. Eine Informationskampagne (Flyer/Infoabend/Internet/...) ggf. mit Unterstützung von Handwerkskammern und berufsständischen Organisationen zum Thema und Ergebnis der Studie sowie den Entwicklungsperspektiven und Anlaufstellen sollte den Prozess begleiten.

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE!